DECRETO N° 24980/1990

Valuación Parcelaria

DECRETO N° 24980/1990

FECHA: 10.12.1990

ARTICULO 1°.- Dispónese la valuación parcelaria de los inmuebles localizados dentro de la planta urbana de la Ciudad de Concordia, sus anexos y la zona de quintas, mediante actos administrativos tendientes a determinar el justiprecio de las parcelas.-

ARTICULO 2°.- Establécese los valores resultantes que servirán de base para la determinación del monto imponible, a los efectos del pago de tributos por tasas, derechos, etcétera y estarán en vigencia a partir del 1° de enero del año de 1991.-

ARTICULO 3°.- Dispónese que a los efectos valuatorios las parcelas se clasificarán en urbanas y zona de quintas. La Sub-Dirección de Catastro realizará la respectiva clasificación teniendo en cuenta las especificaciones contenidas en los artículos siguientes.-

ARTICULO 4°.- Establécese que se considerarán parcelas urbanas las que, de acuerdo a título de propiedad, planos de mensura o planos oficiales de la Municipalidad, se localicen dentro de los límites de la planta urbana establecidos por la ordenanza respectiva.-

ARTICULO 5°.- Dispónese que se considerará zona de quintas a las parcelas que, de acuerdo a título de propiedad, planos de mensura o planos oficiales de la Municipalidad, se localicen entre los límites de la planta urbana y la zona de chacras del ejido Municipal.-

ARTICULO 6°.- Establécese que será materia de justiprecio en cada parcela, la tierra, edificios, sus obras accesorias u otras mejoras afectadas a la misma.-

ARTICULO 7°.- Disponer que el valor de cada parcela será fijado mediante la suma de los valores asignados a la tierra libre de mejoras y el valor de las mejoras.-

ARTICULO 8°.- Establécese que para determinar el valor de la tierra libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

a) Para las parcelas urbanas su valor resultará de la aplicación de coeficientes, según formas, dimensiones y ubicación de las mismas (tablas n°: 1, 2, 3, 4, 5 y 6), respecto a un valor unitario básico determinado, ubicado en cada frente de manzana, de acuerdo al valor medio de mercado en la zona durante el último año anterior al procesamiento. El valor resultante aplicado a la superficie de la parcela, determinará su valuación.-

b) Para las parcelas ubicadas en la zona de quintas, su valor se determinará según el valor promedio de la hectárea en la zona durante el último año anterior al procesamiento, por el coeficiente según formas, dimensiones y ubicación (tablas n° 1, 2, 3, 4, 5 y 6) el valor resultante aplicado a la superficie de la parcela, determinará su valuación.-

ARTICULO 9°.- Para determinar el valor de las mejoras, éste se obtendrá de promediar el nivel de costos en la zona, con los valores vigentes en la provincia, colegios profesionales, Banco Hipotecario Nacional y otras entidades que, a criterio de la Sub-Dirección de Catastro se puedan tener en cuenta. Los valores unitarios básicos, corregidos por coeficiente de depreciación, según antigüedad, categoría

y estado de conservación (tabla n° 7), aplicadas a las superficies de las mejoras, determinarán su valuación. La superficie cubierta, será la que resulte de sumar la superficie cubierta más la mitad de la semicubierta.-

ARTICULO 10°.- Dispónese que la Sub-Dirección de Catastro establecerá los coeficientes de ajuste individual de las parcelas a que se refieren los incisos a) y b) del artículo 8°, obtendrá los valores por cada categoría de las mejoras, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9° y calculará los coeficientes de depreciación de las mismas.-

ARTICULO 11°.- Establécese que los valores básicos urbanos, de la zona de quintas, de las mejoras de edificios y obras accesorias, serán determinados por la Sub-Dirección de Catastro, conforme al procedimiento establecido por la presente norma.

Cuando el procesamiento de dichos valores requiera un período superior a cuatro (4) meses, los mismos serán actualizados por índices que permitan corregir las distorsiones producidas, hasta un período no mayor de tres (3) meses anteriores a su fecha de vigencia. El Departamento Ejecutivo realizará la aprobación final de los valores determinados.-

ARTICULO 12°.- Establécese que será el Departamento Ejecutivo quien determinará bimestralmente por intermedio de normas dictadas a tal efecto, los coeficientes de actualización de las valuaciones de las parcelas ubicadas en la planta urbana, sus anexos, zona de quintas, en las mejoras de edificios y sus obras accesorias.-

ARTICULO 13°.- Dispónese que la asignación de los valores básicos no será susceptible de recurso alguno, salvo caso de error de hecho.-

ARTICULO 14°.- Establécese que la valuación general de los inmuebles será practicada conjunta o separadamente, en base a las declaraciones juradas existentes en el archivo de la Sub-Dirección de Catastro (ley n° 6426/79) o de oficio por intermedio de esa Sub-Dirección. Dichas declaraciones juradas deberán contener todos los elementos, datos y características que permitan la individualización y valuación de las parcelas de acuerdo a las normas que expresamente se establezcan al ordenar dicha operación. La determinación de oficio será practicada con la intervención, control y aprobación de la Sub-Dirección de Catastro, quien fijará, en base a los valores unitarios básicos que resulten de la aplicación de las normas contenidas en los artículos 3°, 8° y 9° y al relevamiento de datos y características de las parcelas, la valuación definitiva de las mismas.- (1)

ARTICULO 15°.- Dispónese que las valuaciones resultantes, contenidas en los padrones de contribuyentes, servirán como notificación de las mismas desde el momento de su publicación. A tal efecto entiéndese por publicación la difusión de los correspondientes padrones en las distintas dependencias Municipales u otras oficinas que, con la debida antelación a la iniciación del cobro de las tasas, derechos, etcétera, efectuará el municipio.-

ARTICULO 16°.- Establécese que, contra las valuaciones registradas en los padrones respectivos, los contribuyentes podrán interponer recursos dentro de los quince (15) días de finalizado el plazo de notificación que será de quince (15) días a contar desde la publicación del padrón inmobiliario.-

ARTICULO 17°.- Dispónese que la valuación de los inmuebles no será modificada hasta la valuación general posterior, salvo las actualizaciones previstas en el Código Tributario Municipal, salvo los siguientes casos:

a) Cuando se produce una modificación parcelaria por subdivisión o unificación. En tales casos los valores se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7°, tomando como valores unitarios básicos los valores vigentes a la fecha de operación.

b) Cuando se producen incorporaciones o supresiones de mejoras.

c) Error de ubicación.

d) Por reconsideración iniciada por los propietarios, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 16° del presente. Las nuevas valuaciones tendrán vigencia desde el primer día del bimestre siguiente al que se verifiquen los hechos allí enumerados.

ARTICULO 18°.- Establécese que, en el caso de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la valuación deberá referirse a cada una de las unidades funcionales y unidades complementarias y para el cálculo del avalúo de la tierra, la superficie del terreno resultará de aplicar el porcentaje en condominio a la superficie total del inmueble.

Cuando no sea posible el volcado de la información, de acuerdo al párrafo precedente, la superficie del terreno deberá ser la que resulte de dividir el total de la superficie del terreno afectado por la cantidad de departamentos o unidades funcionales que componen el edificio.-

ARTICULO 19°.- Dispónese que, de constatarse falseamiento de información declarada por el contribuyente, mediante la ocultación u omisión de mejoras existentes, de la incorrecta calificación de su estado, de una categorización distinta a la que corresponda, de denuncia de una antigüedad distinta a la real o de cualquier otro ardid, ocultación o maniobra referida a los datos necesario para la valuación de las mejoras o de la tierra libre de mejoras, la defraudación será reprimida por multas equivalentes al 2 por ciento (2%) de la valuación del inmueble, más el diez por ciento (10%) de la diferencia entre la valuación atribuida al inmueble por el responsable y el valor que realmente corresponda. La presentación espontánea que rectifique la información falseada reducirá la multa en un cincuenta por ciento (50%).-

ARTICULO 20°.- Dispónese que la Sub-Dirección de Catastro mantendrá permanentemente actualizado el registro de valuaciones, debiendo comunicar las mismas, así como las modificaciones que se operen a la oficina de Contaduría, en el tiempo y forma que se establezcan.-

(1) La ley nº 6426, refiere a Valuación Parcelaria