

Disposición 542/1992

La Plata, 30 de abril de 1992

VISTO el Decreto 12.748/54 y la Disposición N° 343/92 dictada por la Dirección de Catastro Territorial, y

CONSIDERANDO:

Que el mencionado Decreto establece que la Dirección Provincial de Catastro Territorial fijará los coeficientes destinados a determinar el porcentaje que le corresponde a cada Unidad Funcional o Complementaria de un edificio afectado a Propiedad Horizontal, respecto de la Valuación general correspondiente a un edificio en su conjunto;

Que la Disposición N° 343/92, prescribe que los citados coeficientes serán calculados por los Profesionales intervinientes en la confección del respectivo plano de subdivisión;

Que, en consecuencia, es necesario imponer, la metodología a utilizar en la elaboración efectiva del cálculo de los coeficientes, toda vez que la responsabilidad sobre la implementación de ella, es impostergable, tanto por imposición normativa, como por ser la Dirección Provincial de Catastro Territorial el Organismo facultado para entender en los temas relacionados con la base valuatoria del Impuesto Inmobiliario;

Que en consecuencia corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE**

ARTÍCULO 1°. Será de aplicación en la determinación de los coeficientes destinados a obtener la valuación correspondiente a las unidades de dominio exclusivo, originadas por el régimen de Propiedad Horizontal, el método de cálculo que se establece en el Anexo I que pasa a formar parte de la presente Disposición.

ARTÍCULO 2°. Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, cumplido Archívese.

ANEXO I

DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES A APLICAR A INMUEBLES AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La determinación de coeficientes correspondientes a cada unidad de dominio exclusivo de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, a fin de adjudicar a cada uno de ellos la parte que le corresponde de la valuación fiscal total del inmueble, está fundamentada en las siguientes premisas:

- a) Los coeficientes surgen de la relación de valuación que a cada unidad de dominio exclusivo le corresponde con respecto a la valuación total, teniendo en cuenta los valores unitarios y coeficientes de los formularios de DD.JJ. y las superficies de los planos aprobados de subdivisión.
- b) Para ello es necesario que en caso de existir diversas datas de edificación o varios valores unitarios, por tratarse de distintos formularios de valuación, se determine en el plano de subdivisión a qué polígono, o parte de este corresponde cada una de las datas o valores de los formularios aludidos.
- c) Para el cálculo se consideran exclusivamente, las superficies de las planillas de Unidades Funcionales o Complementarias, si las hubiera.
- d) Estimándose proporcionales al valor de las unidades la incidencia de las partes comunes, estas no intervienen en el cálculo de los coeficientes (pero si, obviamente, para el cálculo de la valuación de cada U.F).

A manera de ejemplo se adjunta el cálculo de coeficientes realizado conforme a la metodología propuesta.

En la ficha de cálculo adjunta, se han numerado las columnas para obtener una mejor comprensión de la explicación.

Columna dos: se indica el número de la UF o las letras de la UC si correspondiera.

Columna tres: se indica la designación del polígono o polígonos integrantes de cada UF o U.C.

Columna cuatro: se consigna la data o datos correspondientes a cada polígono, la que se extrae del formulario de valuación correspondiente a la edificación (Form. 103 a 106A)

Columna cinco: se indica si la superficie a considerar es cubierta o semicubierta.

Columna seis: se transcribe la superficie cubierta o semicubierta que figura en el plano de subdivisión, redondeada al metro (en aquellos casos en que dichas superficies estén integradas por edificación de distintas datas o distinto valor unitario, se lo indicará por separado).

Columna siete: se transcribirá el valor unitario básico que figura en el formulario de valuación de la edificación.

Columna ocho: se considera el coeficiente de depreciación (antigüedad y estado de conservación) que figura en el formulario de valuación de la edificación.

Columna nueve: el valor parcial surge de efectuar el producto de: columna seis x columna siete x columna ocho (superficie cubierta o semicubierta por valor unitario básico por coeficiente de depreciación).

Columna diez: se consignará el valor de las instalaciones complementarias de uso exclusivo correspondientes a cada polígono (afectadas por el coeficiente de depreciación si corresponde).

Columna once: Valor total del polígono: se obtiene por la suma de los valores de las columnas nueve y diez, es decir, considerando los diversos valores que pueden surgir de distintos formularios por aplicación de distintas datas, o valores unitarios, o diferentes superficies y los valores de las instalaciones de uso exclusivo.

Columna doce: Valor total. Edificación x unidad funcional: se obtiene por la suma de los valores de los polígonos que los integran.

Columna trece: Se transcribe la superficie que figura en la columna total polígono del plano de subdivisión.

Columna catorce: Superficie para el prorrato: Se obtiene por suma la superficie de los polígonos que integran las distintas UF.

Columna quince: dividiendo el Valor total de la tierra: extraído del formulario de valuación correspondiente (Form. 101 o 102) y el total de la columna catorce (sup. para el prorrato), surge un coeficiente que aplicado a cada una de las superficies de las UF (columna catorce) produce el valor tierra total por UF de cada una de ellas, y cuya suma debe reproducir el total del valor tierra que se había extraído del formulario de valuación.

Columna dieciséis: el valor total de la UF. se obtiene de la suma de las columnas doce y quince (valor total edificación x UF más valor tierra total unidad). La sumatoria de la columna dieciséis debe coincidir con el total de la edificación de formulario respectivo, si se hace el prorrato de las partes comunes.

Columna uno: efectuando la división de la unidad sobre el total general de la columna dieciséis, se obtiene un índice que multiplicado por cada uno de los totales de la columna dieciséis correspondientes a cada UF o U.C produce los coeficientes definitivos de cada una de ellas y cuya suma reproduce la unidad.

Estos coeficientes indicados en la columna uno, son los que aplicados a la valuación del inmueble (valor tierra más valor edificio) del formulario 101 o 102, dan en cada caso la valuación de cada Unidad Funcional o Complementaria.

PLANILLA PARA DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES A APLICAR A INMUEBLES AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARTIDO:		NOMENCLATURA CATASTRAL										HOJA Nº			
PROFESIONAL		PLANO P.H.										OBSERVACIONES			
		APROBACION													
COEFICIENTE	U. F. o Comp.	Polig. (3)	DATA (4)	SUPERFICIE			VALOR DE LA EDIFICACION			VALOR TIERRA			Valor Total de la UF		
				Subt. (5)	Ant. (6)	Coef. (7)	Valor Inst. Comp. (8)	Valor Total Polig. (*) (9)	Valor Total U.F. (10)	Superf. m ² (11)	Sup. p/ el Prorrateo (12)	Valor Tierra Total UF (13)			
0,114	1	00-01	1950	Cub.	32	844	0,92	24847	1536	26388	26388	32	32	1765	28153
0,224	2	00-02	1950	Cub.	58	844	0,92	45035	5612	51812	51812	68	68	3751	55563
				Sem.	3	422	0,92	1165							
0,231	3	00-03	1950	Cub.	60	844	0,92	46589	5612	53366	53366	71	71	3912	57282
				Sem.	3	422	0,92	1165							
0,171	4	00-04	1950	Cub.	34	844	0,92	26400	5612	33565	33565	39			
				Sem.	4	422	0,92	1553			38224				
		01-03	1950	Cub.	6	844	0,92	4659		4659		34	73	4027	42251
		01-02	1950	Cub.	20	844	0,92	15530		50025		62			
		1950	1950	Sem.	3	422	0,92	1165							
0,228	5	02-01	1955	Cub.	35	778	1	27230	6100	50025	50025		119	6564	56589
												57			
0,032	A	01-01	1950	Cub.	2	844	0,92	1553		1553	1553		114	6288	7841
													477	26312	247679

(*) de uso exclusivo.
Los coeficientes determinados, deberán contener, como mínimo dos cifras significativas.