

**HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE**

**ORDENANZA N° 5479**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN FRANCISCO, SANCIÓN CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA**

**REGLAMENTO DE CATASTRO**

**TÍTULO I**

**OBJETO Y SUJETOS**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

- Art.1°) La presente y sus siete anexos regirán las actuaciones administrativas referidas al registro de documentos cuya información permita conocer la estructura parcelaria de la jurisdicción, es decir, la situación geométrica, jurídica y valuatoria de los inmuebles comprendidos en la misma.-
- Art.2°) El Catastro comprende tres aspectos: el geométrico, el jurídico y el valuatorio
- a) El aspecto geométrico tiene por objeto la representación gráfica de cada parcela y su ubicación en los planos respectivos.
  - b) El aspecto jurídico tiene por objeto el registro de documentos cuya información pone de manifiesto la titularidad del dominio del inmueble
  - c) El aspecto valuatorio que tiene por objeto la determinación, proporcional, objetiva y simultanea del valor de cada inmueble con fines tributarios y estadísticos
- Art.3°) La parcela catastral estará constituida por toda la extensión del terreno continuo que conforma la representación gráfica, perteneciente al mismo titular dominial. Los inmuebles sujetos al Régimen de la Ley Nacional N° 13.512 (Propiedad Horizontal) se considerará a cada propietario como dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad, conforme lo establece el citado régimen.

**CAPÍTULO II**

2.../// Sigue ordenanza N° 5479.-

#### *DEBERES DE LOS PROPIETARIOS, POSEEDORES Y TENEDORES*

- Art. 4º) Los propietarios, poseedores a título de dueño y simples tenedores de inmuebles, están obligados a:
- a) Permitir las inspecciones y verificaciones que efectué la Municipalidad.
  - b) Denunciar cualquier cambio en sus inmuebles que pudiera modificar su situación jurídica o valuatoria.
  - c) Exhibir para consulta y registro los títulos de propiedad, planos, contratos y toda otra documentación relativa a sus inmuebles, que pueda incidir en su situación jurídica o valuatoria.
- Art. 5º) Las parcelas en donde no se pueda establecer el titular del dominio, se registrarán como de “Propiedad desconocida” dejando constancia de quienes las posean, aleguen tener algún derecho sobre ellas, o sean simples tenedores de las mismas.-

### **TÍTULO II**

#### **DE LA VALUACIÓN**

##### **CAPÍTULO I**

###### **SISTEMA VALUATORIO**

- Art.6º) El valor que se establezca a cada inmueble o parcela catastral, se designará como valuación fiscal.-
- Art.7º) La valuación fiscal de cada parcela se determinará sumando al valor de la tierra, el valor de las mejoras que se encuentren en su superficie y que configuren inmueble por accesión.-
- Art.8º) Se entiende por mejora todo lo edificado, clavado, plantado y adherido sobre el terreno o bajo su superficie, con carácter permanente, siempre que resulte susceptible de ser valuado según los parámetros establecidos en la presente y que aumente el valor del inmueble en su conjunto.

##### **CAPÍTULO II**

###### **VALUACION DE LA TIERRA**

- Art. 9º) El valor de la tierra, sin considerar las mejoras que sobre ella se encuentren construidas, se determinará multiplicando el valor unitario básico de la categoría que corresponda, por la superficie de la parcela.
- Art. 10º) Las categorías y valores unitarios básicos de la tierra, sin considerar las mejoras, se determinará tomando en consideración los siguientes factores:

3.../// Sigue Ordenanza N° 5479.-

- a) Su ubicación geográfica dentro de la jurisdicción municipal y los servicios con que cuenta.
- b) La superficie, la relación frente-fondo y su disposición y/o geometría del mismo, siguiendo los criterios establecidos en los Anexos I y II de la presente.-

Art. 11º).- Fijanse las siguientes categorías e importes por metro cuadrado, a fin de establecer los valores unitarios básicos para determinar la valuación de la tierra, sin considerar las mejoras existentes en su superficie o subsuelo:

1. \$/m<sup>2</sup> 186,00
2. \$/m<sup>2</sup> 163,00
3. \$/m<sup>2</sup> 140,00
4. \$/m<sup>2</sup> 112,50
5. \$/m<sup>2</sup> 93,00
6. \$/m<sup>2</sup> 73,00
7. \$/m<sup>2</sup> 58,00
8. \$/m<sup>2</sup> 52,00
9. \$/m<sup>2</sup> 44,00
10. \$/m<sup>2</sup> 33,50
11. \$/m<sup>2</sup> 24,00
12. \$/m<sup>2</sup> 19,00
13. \$/m<sup>2</sup> 14,50
14. \$/m<sup>2</sup> 11,00
15. \$/m<sup>2</sup> 8,00
16. \$/m<sup>2</sup> 5,50
17. \$/m<sup>2</sup> 2,30

Las áreas comprendidas en las categorías fijadas precedentemente, son las indicadas en plano que, como ANEXO III, forma parte integrante de la presente.

Para la obtención de la valuación fiscal de la tierra, sin considerar las mejoras que sobre ella o bajo su superficie se hubieren construido, se deberán multiplicar los metros cuadrados de superficie de la misma, por el valor establecido en la tabla precedente, según la categoría a la que pertenezca.-

Art. 12º).- Para el caso en que una parcela ubicada en el esquinero de una manzana, se encuentre afectada por dos categorías diferentes en cada uno de sus frentes, se valuará tomando la categoría mayor de ambos, independientemente de sus dimensiones.-

Art. 13º).- A los fines de aplicar la relación establecida en el Anexo I, cuando los metros de frente y/o fondo excedan a los valores establecidos en la tabla, se tomará la relación fijada para parcelas cuya superficie superen los 1.000 metros cuadrados.-

## CAPÍTULO III

### VALUACION DE LAS MEJORAS

- Art. 14º).- Denomínase valor unitario básico de mejora, al establecido para el metro cuadrado de edificación, tomando en cuenta su categoría y antigüedad.
- Art. 15º).- El valor de lo edificado se determinará multiplicando el valor unitario básico que le corresponde al metro cuadrado de edificación, de acuerdo a su categoría y año de construcción, por la superficie cubierta.-
- Art. 16º).- Las mejoras se calificarán según el destino del inmueble en mejoras de tipo residencial y comercial o mejoras de tipo industrial, galpones y estaciones de servicio. Dentro de cada género se establecerán categorías según la calidad y costo de los materiales utilizados y de la mano de obra requerida.
- Art. 17º).- Las categorías de las mejoras de tipo residencial y comercial, se determinarán siguiendo un sistema de puntaje en función de las características de los siguientes elementos: fachada, techos, cielorrasos, pisos, terminación de muros interiores, cocinas, baños, instalaciones especiales y carpintería, lo que determinará un coeficiente de ponderación que se obtendrá de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos siguientes.-
- Art. 18º).- Cada uno de los elementos indicados en el artículo anterior, se clasificará en cuatro tipos o niveles, de acuerdo a la mayor o menor calidad y precio de mercado de los materiales y mano de obra requerida para su construcción, conforme se especifica en la planilla que como ANEXO IV, forma parte integrante de la presente..-
- Art. 19º).- Los elementos caracterizados como de primero, segundo, tercero y cuarto tipo o nivel, se multiplicaran por cuatro, tres, dos y uno respectivamente.-
- Art. 20º).- La puntuación obtenida según la ecuación establecida en el artículo precedente, por cada uno de los elementos indicados en el art. 17º, se ponderará de la siguiente manera:
- a) En forma simple: fachada, techos, cielorrasos
  - b) En forma doble: pisos, terminación de muros interiores, cocina y baños.-
  - c) En forma triple: instalaciones especiales y carpintería.
- Art. 21º).- La sumatoria del puntaje correspondiente a cada uno de los elementos, obtenida de la aplicación de lo establecido en los artículos precedentes, calificará a las mejoras residenciales y comerciales, en las siguientes categorías:
- a) Primera categoría: 68 a 57 puntos inclusive;
  - b) Segunda categoría: 56 a 41 puntos inclusive;

5.../// Sigue Ordenanza N° 5479.-

c) Tercera categoría: 40 a 25 puntos inclusive;

d) Cuarta categoría: 24 o menos puntos.

Art.22º).- Las categorías de las mejoras de tipo industrial, galpones y estaciones de servicios, se determinarán siguiendo un sistema de puntaje en función de las características de los siguientes elementos: fachada, cocinas, baños, estructuras, pisos, terminación de muros interiores, instalaciones especiales y carpintería, lo que determinará un coeficiente de ponderación que se obtendrá de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos siguientes.-

Art.23º).- Cada uno de los elementos indicados en el artículo anterior, se clasificará en cuatro tipos o niveles, de acuerdo a la mayor o menor calidad y precio de los materiales y complejidad de las formas o técnicas empleadas en la construcción, conforme se especifica en la planilla que como ANEXO V, forma parte integrante de la presente.-

Art.24º).- Los elementos caracterizados como de primero, segundo, tercero y cuarto tipo o nivel, se multiplicaran por cuatro, tres, dos y uno respectivamente.-

Art.25º).- La puntuación obtenida según la ecuación establecida en el artículo precedente, por cada uno de los elementos indicados en el art. 22º, se ponderará de la siguiente manera:

a) En forma simple: fachada, cocina y baños

b) En forma doble: estructuras, pisos y terminación de muros interiores.-

c) En forma triple: instalaciones especiales y carpintería.

Art.26º).- La sumatoria del puntaje correspondiente a cada uno de los elementos, obtenida de la aplicación de lo establecido en los artículos precedentes, calificará a las mejoras de los edificios industriales, galpones y con destino a estaciones de servicio, en las siguientes categorías:

a) Primera categoría: 52 a 50 puntos inclusive;

b) Segunda categoría: 49 a 36 puntos inclusive;

c) Tercera categoría: 35 a 22 puntos inclusive

d) Cuarta categoría: 21 o menos puntos.

Art.27º).- El valor unitario básico para el metro cuadrado de edificación residencial y comercial de primera categoría será el fijado para el mes de octubre de 2005 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, para una vivienda unifamiliar, es decir, la suma de setecientos veinte pesos con cuarenta y cinco centavos ( $$/m^2$  720,45), estableciéndose para segunda, tercera y cuarta categoría, el setenta ocho con cincuenta y cinco centésimas por ciento (78,55 %), el cincuenta y dos con treinta y cuatro centésimas por ciento

6.../// Sigue Ordenanza N° 5479.-

(52,34 %), y el Treinta con una centésima por ciento (30,01 %) del mismo, respectivamente.

- Art.28º).- El valor unitario básico para el metro cuadrado de edificación industrial, de galpones y estaciones de servicio de primera categoría será un cincuenta y dos con treinta y cuatro centésimas por ciento ( 52,34 %) del establecido para el valor unitario básico de edificación residencial y comercial de primera categoría, estableciéndose para segunda, tercera y cuarta categoría, el Cuarenta y uno con diecinueve centésimas por ciento (41,19 %), el Treinta con una centésima por ciento (30,01%), y el Quince con dieciocho centésimas por ciento (15,18 %) respectivamente, del referido valor.-
- Art.29º).- Los valores unitarios del metro cuadrado de edificación, tanto residencial y comercial, como industrial, de galpones y estaciones de servicio, se disminuirán con el paso del tiempo, a razón de los valores que se indican en la tabla del Anexo VI, que forma parte de la presente, según la edad de la edificación, hasta el catorceavo quinquenio, siendo el valor que se establece para los setenta y un años de antigüedad de la construcción el que se deberá tomar para los años subsiguientes..-
- Art.30º).- En caso de que algunos de los elementos especificados en los artículos 17º y 22º) esté conformado por materiales de distinta calidad, o formas o técnicas de construcción de diferente complejidad, a los efectos de determinar la categoría, se tomará aquella que tenga mayor incidencia.-
- Art.31º).- Cuando se emplearen materiales, formas o técnicas de construcción no contempladas en los anexos indicados en los artículos 18º) y 23º), se determinará, por analogía o similitud, la categoría en la que deban encuadrarse.-
- Art.32º).- En caso de existir construcciones que hayan sido terminadas parcialmente o sean utilizadas antes de su terminación, se valuará solamente esa parte, considerándose el resto como una ampliación de mejora en construcción, que se valuará en el momento de su terminación o al comienzo de utilización.-
- Art.33º).- En caso de ampliación de mejoras, se recategorizará nuevamente el total de lo construido, es decir, las mejoras originales, con el agregado de las mejoras realizadas como ampliación, de acuerdo al procedimiento que le corresponda, de los precedentemente indicados, según el destino de la edificación.
- Art.34º).- Cuando una edificación haya sido construida en más de un lote, se valuará la superficie cubierta que corresponda a cada uno de ellos, anexándose dichos valores a los de cada uno de los terrenos.-
- Art.35º).- En las parcelas sujetas al régimen de la Ley Nacional N° 13.512 (Propiedad Horizontal) la valuación se efectuará por cada unidad dominial, sumando a la parte proporcional que le corresponda del valor del terreno, la valuación del sector de uso exclusivo y la parte proporcional del sector de uso común.

7.../// Sigue Ordenanza N° 5479.-

## CAPITULO IV

### DE LOS INMUEBLES REFACCIONADOS

- Art.36º).- En caso de refacción de un inmueble, se deberá reconsiderar el año o fecha de su edificación, según lo dispuesto en los artículos siguientes.
- Art.37º).- Denomínase fecha virtual de edificación a aquella que se debe determinar ficticiamente como de construcción original, a consecuencia de haberse procedido a la refacción o reciclado de un inmueble.-
- Art.38º).- La revaluación de construcciones que hayan sido recicladas, se determinará en función de la categoría y cantidad de los ítem refaccionados, lo que, vinculados con el año original de construcción, determinarán un año virtual o nueva fecha ficticia de edificación del inmueble.-
- Art.39º).- La fecha o año virtual de la edificación se obtendrá multiplicando el coeficiente de ponderación de las mejoras, según surge conforme lo establecido por los Art. 20º y 25º de la presente, por el año de realización de las refacciones, sumado al año de construcción original y dividido por el coeficiente de ponderación referido inicialmente, más uno, conforme la tabla y fórmula siguiente:

### DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE

PUNTAJE DE ITEMS REFACC.	COEF. A
17 A 14	4
13 A 10	3
9 A 6	2
5 A 2	1
1 A 0	0

$$\mathbf{Av} = \frac{\mathbf{A} \times \mathbf{Ar} + \mathbf{Ac}}{\mathbf{A} + 1}$$

Donde **Av** es el año virtual de la edificación, **Ar** es el año en que se efectuó la refacción o reciclado, **Ac** es el año de construcción original del edificio y **A** es el coeficiente de ponderación que depende de la cantidad y calidad de ítems refaccionados.

- Art.40º).- En el caso de ser refaccionada la edificación original y las ampliaciones, se deberán obtener el año o fecha virtual de edificación de cada una de ellas.-

## CAPÍTULO V

8.../// Sigue Ordenanza N° 5479

VALUACION DE LOS INMUEBLES URBANOS INIDIVISOS Y SIMILARES

- Art.41°).- Denomínase a los fines del presente, inmueble urbano indiviso a aquel que, encontrándose en jurisdicción municipal, no haya sido sometido a loteo, o se encuentre sometido al régimen de clubes de campo o countries, barrios cerrados, urbanizaciones privadas y/o cualquier tipo de urbanizaciones especiales de las reguladas por Ordenanza N° 4711, permaneciendo el mantenimiento de calles y espacios verdes y la recolección de residuos, a cargo de la entidad que represente al conjunto.
- Art.42°).- Los inmuebles urbanos indivisos se calificarán en cinco categorías, de acuerdo a su ubicación geográfica y servicios del sector donde se encuentren ubicados, todo ello de acuerdo al plano adjunto que como Anexo VII, forma parte de la presente. Los inmuebles sometidos al régimen de clubes de campo o countries, barrios cerrados, urbanizaciones privadas y/o cualquier tipo de urbanizaciones especiales de las reguladas por Ordenanza N° 4711, se encuadrarán en la primera categoría, cualquiera fuera su ubicación geográfica.
- Art.43°).- La valuación de los inmuebles urbanos indivisos se determinará multiplicando la superficie de la parcela, por el valor unitario básico de la categoría que le corresponda y según los valores establecidos en el siguiente.-
- Art.44°).- Los valores unitarios básicos por metro cuadrado de los inmuebles urbanos indivisos, para las cinco categorías referidas precedentemente, serán los siguientes: Categoría uno \$ 6,00 por m<sup>2</sup>; Categoría dos \$ 3,00 por m<sup>2</sup>; Categoría tres \$ 1,50 por m<sup>2</sup>; Categoría cuatro \$ 1,00 por m<sup>2</sup> y categoría 5 \$ 0,50, por metro cuadrado. Los clubes de campo o countries, barrios cerrados, urbanizaciones privadas y/o cualquier tipo de urbanizaciones especiales de las reguladas por Ordenanza N° 4711, serán valuados como inmuebles urbanos indivisos, de categoría uno, cualquiera sea ubicación geográfica .
- Art.45°).- A partir de la aprobación , aún provisoria , de un nuevo loteo, se deberán valuar los lotes resultantes como tales, es decir, de manera individual, salvo en caso de tratarse de clubes de campo o countries o barrios cerrados, urbanizaciones privadas y/o cualquier tipo de urbanizaciones especiales de las reguladas por Ordenanza N° 4711, los que continuarán valuados como inmuebles urbanos indivisos de categoría uno .-
- Art.46°).- **DERÓGASE** la Ordenanza N° 2002.-
- Art. 47°).- **PROTOCOLÍCESE**, comuníquese al Departamento Ejecutivo , publíquese y archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de la ciudad de San Francisco, a los veintisiete días del mes de diciembre del año dos mil cinco.-