

Paraná, 31 de Diciembre de 1.992

## **DECRETO N° 6.827 M.E.O.S.P.**

VISTO:

La necesidad de fijar normas de aplicación de la Ley N° 8.672/92, y

CONSIDERANDO:

Que el nuevo cuerpo legal sancionado tiende al perfeccionamiento de los sistemas valuatorios;

Que para su correcta aplicación resulta necesario la ampliación y puntualización de los criterios básicos determinados;

Por ello;

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

D E C R E T A :

**ARTICULO 1°:** El Organismo de Aplicación de la Ley será la Dirección de Catastro de la Provincia de acuerdo a las especificaciones de los artículos que a continuación se detallan.

**ARTICULO 2°:** A los efectos establecidos en el Art. 3° de la Ley se considerarán como urbanas a todas aquellas parcelas que, no cumpliendo con la condición de ubicación y destino, posean una superficie menor a 2.500 m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 3°:** A los efectos establecidos en el Art. 4° de la Ley determinase que las parcelas subrurales ubicadas dentro de la jurisdicción de ejidos municipales con una superficie igual o superior a 60 Hs serán consideradas como parcelas rurales a los fines de su valuación.

**ARTICULO 4°:** Hasta tanto el Poder Ejecutivo, a través de la Dirección de Catastro, complete los elementos técnicos de juicio necesarios para determinar el avalúo de las mejoras rurales, no será materia de justiprecio el valor de las mismas, excepto lo expresado en el artículo siguiente del presente decreto.

**ARTICULO 5°:** Todas aquellas mejoras enclavadas en parcelas que no cumplan con la condición de ser complementarias a su destino o explotación serán justipreciadas de acuerdo a su propio destino. La

Dirección de Catastro determinará la caracterización de las mejoras a ser consideradas.

**ARTICULO 6°:** Para la determinación del valor unitario básico de la tierra libre de mejoras de las parcelas urbanas, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 9° inciso a) de la Ley, la Dirección de Catastro, conjuntamente con las Municipalidades o Juntas de Gobierno, determinarán en cada jurisdicción, acorde al valor medio del mercado por m<sup>2</sup> de la zona y referente al último año anterior a la puesta en vigencia de los mismo, plano de valores a nivel de cuadra, referidos un lote tipo de 10 m de frente por 30 m de fondo, ubicada en centro de la cuadra. Los valores recopilados deberán ser actualizados al último mes anterior a su puesta en vigencia en función de índices que el Poder Ejecutivo oportunamente determine. Los planos de valores consignarán, además del valor de la tierra, la información necesaria concerniente a nomenclatura de manzanas y calles, infraestructura de obras y servicios tales como: clases de pavimento, redes de energía, servicios sanitarios y otras consideraciones particulares. Esta especificación no tiene carácter taxativo.

**ARTICULO 7°:** En los casos de parcelas clasificadas como urbanas que no se encuentren ubicadas dentro de Ejidos Municipales o plantas urbanas de Juntas de Gobierno, y donde aún la Dirección de Catastro no ha podido realizar los estudios técnicos para la determinación del valor unitario básico según lo dispuesto en el Art. 9° inciso a) de la Ley y el artículo 6° del presente, se adoptará como valor unitario básico de la tierra libre de mejoras, el valor óptimo correspondiente a la zona ecológico-económica en que se encuentren ubicadas las parcelas expresado en m<sup>2</sup>, determinado conforme al Art. 9° inciso c) de la Ley.

**ARTICULO 8°:** Para obtener la valuación la tierra libre de mejoras de las parcelas urbanas se procederá de la siguiente manera:

- a) A los valores unitarios básicos obtenidos de conformidad al Artículo 6° del presente decreto, se aplicarán los coeficientes de ajuste según forma, dimensión y ubicación parcelaria, determinados en las tablas de números 1, 2, 6 y coeficientes de depreciación por accidentes topográficos e instrucciones para casos de parcelas irregulares que obran como ANEXO I del presente decreto.
- b) Los valores resultantes del proceso anterior, multiplicados por las superficies de las parcelas determinarán las valuaciones de las mismas.

**ARTICULO 9°:** Para la determinación del valor unitario básico de la tierra libre de mejoras de las parcelas subrurales, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 9° inciso c) de la Ley, la Dirección de Catastro, conjuntamente con las Municipalidades procederán de la siguiente manera:

- a) División del área subrural de cada jurisdicción en zonas que comprendan valores homogéneos de mercado.

- b) Dentro de cada una de las zonas delimitadas se determinarán valores unitarios básicos acorde al valor medio de mercado por Ha relativo al último año anterior a la puesta en vigencia de los mismos, referidos a la tierra de óptima calidad agroeconómica. Estos valores deberán ser actualizados al último mes anterior a su puesta en vigencia en función de índices que el Poder Ejecutivo oportunamente determine.
- c) Se confeccionarán planos de valores en los cuales, además del valor de la tierra por Ha, se consignarán las vías de penetración, rutas, accidentes topográficos y otras consideraciones particulares, no teniendo esta enunciación carácter taxativo.

**ARTICULO 10°:** Para obtener la valuación de la tierra libre de mejoras de las parcelas subrurales se procederá de la siguiente manera:

- a) A los valores unitarios básicos por Ha, determinados de conformidad al Art. 9° inciso b) del presente decreto, se aplicarán los coeficientes de ajuste según características agroeconómicas determinados en la tabla número 7 obrante como ANEXO II del presente decreto.
- b) Los valores resultantes del proceso anterior, multiplicados por las superficies de las parcelas, determinarán la valuación de las mismas.

**ARTICULO 11°:** Para la determinación del valor unitario básico de la tierra firme libre de mejoras de parcelas rurales en cada una de las zonas ecológico-económicas uniformes, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 9° inciso c) de la Ley se procederá de la siguiente manera:

- a) Se determinarán en cada una de las zonas ecológico-económicas uniformes, las rentas medias normales según la metodología obrante como ANEXO III del presente decreto.
- b) Las rentas medias obtenidas según el inciso precedente se capitalizarán a una tasa que oscile en el entorno 3,5 y 5%, obteniéndose de esta forma los valores unitarios básicos zonales por Ha. El porcentaje preciso de capitalización de las rentas será fijado por la Comisión Coordinadora y de Aplicación del Plan de Revaluación Parcelaria Rural.

**ARTICULO 12°:** Para la determinación del coeficiente de ajuste parcelario rural, según características edafotopográficas y de ubicación para tierra firme, excluyendo zonas de delta, predelta e islas, de acuerdo al Art. 9° del inciso c) de la Ley, se efectuarán análisis fotointerpretativos en base al formulario e instrucciones de uso y cálculo matemático obrantes como ANEXO IV respectivamente, del presente decreto. La Dirección de Catastro fijará los límites de las zonas de delta, predelta e islas.

**ARTICULO 13°:** Para la determinación del coeficiente de ajuste parcelario rural mediante análisis fotointerpretativo, se utilizarán en cada zona ecológica económica las tablas de puntajes edafotopográficos N° 1 a 27 y 33 a 36 y de emplazamiento obrante como ANEXO V del presente decreto.

**ARTICULO 14°:** Para la determinación de los valores óptimos zonales a que hace mención el Art. 9° inciso c) de la Ley, se procederá de la siguiente manera:

- a) Los valores unitarios básicos zonales determinados conforme al Art. 11° del presente decreto, serán multiplicados por la inversa de la aptitud media zonal.
- b) La aptitud media zonal se obtendrá efectuando la sumatoria de los productos de los coeficientes de ajuste parcelario de los inmuebles fotointerpretados en cada zona, por las superficies parcelarias y dividiendo este resultado pro la sumatoria de las superficies parcelarias fotointerpretadas.

**ARTICULO 15°:** Para obtener las valuaciones de las parcelas rurales se efectuará el producto del Valor Optimo Zonal correspondiente a la zona en que se localicen las parcelas, por los respectivos coeficientes de ajuste parcelario y superficies.

**ARTICULO 16°:** Hasta tanto el Poder Ejecutivo a través de la Dirección de Catastro, defina la metodología valuatoria a ser aplicada para las parcelas ubicadas en zona de islas, predelta y delta, se utilizarán para las mismas como origen, las valuaciones vigentes en el año 1.992, las que podrán ser actualizadas por coeficientes a determinar oportunamente por el Poder Ejecutivo. De producirse modificaciones en los estados parcelarios, la Dirección de Catastro definirá las pautas a aplicar en función de metodologías anteriormente vigentes.

**ARTICULO 17°:** Para aquellas parcelas rurales ubicadas en tierra firme, y que aún no hallan sido estudiadas de acuerdo a la metodología dispuesta por la Ley N° 8.672, se aplicará como valor unitario básico al de la zona ecológica económica en donde se localice y como coeficiente de ajuste edafotopográfico al que surge de las respectivas declaraciones juradas oportunamente presentadas, con excepción de los casos en los cuales los citados coeficientes superen el nuevo coeficiente medio zonal, en cuyo caso se adoptará como coeficiente particular el medio determinado.

**ARTICULO 18°:** A los fines establecidos en el Art. 10° de la Ley, la Dirección de Catastro, de acuerdo con la clasificación de tipos y categorías que fije, determinarán los valores básicos de los edificios y sus obras accesorias e instalaciones.

**ARTICULO 19°:** Para determinar el valor unitario básico de los edificios, y sus obras accesorias e instalaciones de conformidad a lo establecido en el Art. 10° de la Ley se procederá de la siguiente manera:

- Se zonificará la Provincia en base a encuestas de costos de construcción de acuerdo a costos medios y se efectuará, en base a ellos, para cada

categoría, distintos cómputos métricos y presupuestos, de donde se deducirán los diferentes valores unitarios básicos determinados por m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 20°:** Para obtener la valuación de las mejoras se procederá de la siguiente manera:

- a) Para determinar la valuación de las edificaciones consideradas como superficies cubiertas, se multiplicarán las superficies de las mismas por el correspondiente valor unitario básico obtenido en función del Art. 19 del presente decreto, al cual se le aplicará un coeficiente de ajuste por antigüedad y estado de conservación del edificio dependiente de su categoría, acotado a 30 años de acuerdo a la tabla N° 8 obrante como ANEXO VI del presente decreto.
- b) Para determinar la valuación de las edificaciones consideradas como superficies semicubiertas se observará el mismo procedimiento aplicado en el inciso anterior, pero referido al 50% del total de la superficie semicubierta relevada. La Dirección de Catastro especificará qué tipo de construcciones deben ser consideradas como tales.
- c) La suma de las valuaciones determinadas en los incisos anteriores representará la valuación total de las mejoras.

**ARTICULO 21°:** No estarán sujetas a justiprecio las siguientes mejoras:

- a) Las construcciones que reúnan las siguientes características o inferiores: paredes de adobe, maderas sin trabajar o material de desecho, sin cielorraso, sin revoque, pisos de tierra o ladrillo sin contrapiso, puertas de tablas.
- b) Los sepulcros.
- c) Las plantaciones.
- d) Las mejoras enclavadas en parcelas rurales complementarias a su explotación.

**ARTICULO 22°:** Apruébase, para las parcelas urbanas y subrurales, el formulario de declaración jurada y pertinentes instrucciones para su llenado obrantes como ANEXO VII, hasta tanto el Poder Ejecutivo no disponga la realización del Plan de Actualización y Perfeccionamiento Catastral Urbano y Subrural de la Provincia.

**ARTICULO 23°:** A los efectos establecidos en el Art. 22° de la Ley, son responsables y están obligados a presentar la Declaración Jurada:

- a) Los propietarios con título inscripto en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, con exclusión de los nudos propietarios.
- b) Los usufructuarios.

- c) Los herederos, cónyuge supérstite, administrador judicial o albacea, en los casos de sucesiones indivisas, antes o después de la declaratoria de herederos.
- d) Los compradores con escritura otorgada y cuyo testimonio aún no se hubiere inscripto en el Registro Público de la Propiedad Inmueble.
- e) Los compradores que tengan la posesión, aún cuando todavía no se hubiere otorgado la escritura traslativa de dominio.
- f) Los que posean, con ánimo de adquirir el dominio por prescripción veinteañal.

**ARTICULO 24°:** Los propietarios o poseedores a título de dueño de parcelas urbanas y subrurales, según lo establecido en el Art. 22° de la Ley están obligados a denunciar dentro de los 60 (sesenta) días las modificaciones del estado parcelario y económico a través de declaraciones juradas. Las delegaciones de la Dirección General de Rentas, las Municipalidades, la Dirección de Catastro o las oficinas que esta última habilite al efecto, entregarán el recibo correspondiente a la presentación de las citadas Declaraciones Juradas, el cual deberá ser conservado por el declarante y exhibido en cada oportunidad en que se lo requiera. En caso de transmisión de dominio el recibo deberá ser entregado al adquirente, dejándose constancia de ello en la correspondiente escritura traslativa.

**ARTICULO 25°:** Los poseedores a título de dueño serán solidariamente responsables con los propietarios por la presentación de la Declaración Jurada y denuncia de mejoras previstas en el Art. 22° de la Ley. A tal efecto se considerarán poseedores a título de dueño, a las personas indicadas en el Art. 21° incisos e) y f) del presente decreto.

**ARTICULO 26°:** Los propietarios o poseedores a título de dueño de parcelas urbanas y subrurales, están obligados a denunciar dentro del plazo estipulado en el Art. 22° del presente decreto toda construcción o demolición que efectúen en los inmuebles, formulando una nueva Declaración Jurada con la información de los hechos existentes. Este plazo comenzará a contarse a partir del día en que las nuevas accesiones se encuentren en condiciones de habitabilidad. En el caso de demoliciones, a partir del momento de su definitiva inhabilitación total o parcial.

**ARTICULO 27°:** Se entiende por mejoras habitables aquellas construcciones destinadas a viviendas que posean como mínimo paredes, techo, aberturas, instalaciones sanitarias mínimas y contrapiso.

**ARTICULO 28°:** Cuando por distintas razones se produzcan modificaciones de plantas subrurales a urbanas o rurales a subrurales, según el Art. 9° incisos a) y b) de la Ley, la Dirección de Catastro fijará los nuevos valores unitarios básicos.

**ARTICULO 29°:** A los efectos establecidos en el Art. 19° de la Ley en el caso de parcelas rurales, y constatada la no existencia de errores de hecho de acuerdo a la información existente en la Dirección de Catastro, el propietario del inmueble podrá presentar recurso de revocatoria, para lo cual deberá aportar pruebas y estudios técnicos compatibles con la metodología determinada en los Arts. 11°, 12° y 13° del presente decreto, avaladas por un profesional universitario con título habilitante y competencia en el tema.

**ARTICULO 30°:** Derógase el Decreto N° 3.057/79 M.E.O.S.P.

**ARTICULO 31°:** El presente Decreto será refrendado por el Señor MINISTRO SECRETARIO DE ESTADO DE ECONOMIA, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.

**ARTICULO 32°:** Regístrese, comuníquese, publíquese y archívese.