

TALLER FINAL DE LA LEY 10707

Se llevó a cabo con las conclusiones obtenidas luego de la realización de los talleres en los Colegios de Distrito

El día 26 de noviembre se realizó el taller final sobre la Ley 10707 en la quinta “Las dos Teresas” de Villa Elisa, en el partido de La Plata, con la presencia de más de 70 matriculados. El mismo fue organizado por el Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires con el fin de analizar los resultados obtenidos previamente en los talleres realizados en los Colegios de Distrito al respecto de la Ley.

Durante estos encuentros previos, la modalidad del taller fue la formación de cuatro mesas de trabajo que abordaron los siguientes temas:

- El Estado Parcelario y su determinación (Capítulo II)
- El Registro Parcelario y Gráfico (Capítulo III y IV)
- El Régimen Catastral (Capítulos V, VI, VII y VIII)
- La valuación parcelaria (Título II)

Para el taller final, se presentaron las conclusiones alcanzadas en cada uno de estos items debatiendo entre los presentes cada uno de ellos y elaborando un documento concluyente respecto a cada una de estas problemáticas. En ese sentido entre los principales temas se concluyó:

- **El Estado Parcelario y su determinación (Capítulo II)**

Se concluyó que es sin ninguna duda una operación de mensura. No se debe confundir con el efecto legal que tiene un plano de mensura. Es una operación de mensura porque lo que pretende el Catastro de la Provincia de acuerdo al artículo 1º de la Ley 10.707 es registrar el estado de hecho comparándolo con el título. Por lo tanto se debe replantear el título para poder compararlo con el relevamiento de los hechos existentes que indican la ocupación (el estado de hecho).

La Parcela dominial es la que surge de los datos del título y la Parcela Catastral es la que surge del relevamiento de los hechos existentes que delimitan la posesión. La determinación es mediante operación de mensura tanto urbano como rural.

Informe del profesional: Debe reflejar con la mayor claridad dicha operación y las observaciones y/o aclaraciones del profesional que deberían transcribirse en la escritura.

Cumplir con la identificación de los elementos esenciales de la parcela

Se concluyó que en el dibujo de la parcela catastral se deben indicar todos los elementos esenciales, en especial las medidas angulares.

Objetos Territoriales

Hubo acuerdo en que se debe tener una definición clara y precisa del significado de los conceptos, “Objetos Territoriales” y “Objetos Territoriales Legales” y de que manera se pretende registrarlos.

Discusión del artículo 10 bis. (Ley 13713)

Con respecto al artículo 10 bis, se analizó el tema de los métodos alternativos comparables con los actos de mensura, llegándose a la conclusión de que no existe ningún método que reemplace a la mensura. Es decir que los objetos territoriales y los objetos territoriales legales que se pretendan registrar en Catastro deberán ser determinados por actos de mensura.

Modificación de la cédula catastral

Mientras se mantengan ambos sistemas de presentación, la presencial y la vía web, se podría modificar la cédula papel redimensionándola para optimizar los espacios y llevarla a un tamaño A4. Pero se insistió en que lo mejor sería sea todo vía web y uniformar métodos.

Se debe cambiar el título del Rubro 9, en lugar de “Croquis de la Parcela” debería ser “Mensura de la Parcela”

- **El Registro Parcelario y Gráfico (Capítulo III y IV)**

La cartografía debe estar permanentemente actualizada. Se considera que es una herramienta muy útil la cartografía digital y su vinculación con algunos datos alfanuméricos, pero es necesario que se mantenga actualizada desde todo punto de vista, incluyendo E.P, PH y planos.

Se debería poder disponer de los valores unitarios por calle (plano de valores).

- **El Régimen Catastral (Capítulos V, VI, VII y VIII)**

Se debe mejorar el sistema de comunicación de registración de planos al Registro de la Propiedad, especialmente en los casos en que las comunicaciones son devueltas por el Registro. Se concluyó que debe ser Catastro y no el profesional el responsable de la comunicación. Pero es necesario que exista una reglamentación (por ejemplo a través de una Circular), donde se indique el circuito que implemente la devolución al Profesional para corregir la Comunicación al Registro.

Se debe insistir en Catastro para que el Certificado Catastral correspondiente a las parcelas en las que se Constituya el Estado Parcelario vía web, incluya el dibujo, así el Certificado tendría todos los datos que informa el profesional y se estaría dando cumplimiento a la Ley 10.707.

- **La Valuación Parcelaria:**

Hubo total acuerdo es en que se dé a conocer el plano de valores y que el profesional calcule los coeficientes de forma para el cálculo del valor tierra de las parcelas que se generen en los planos de mensura.

Rechazo absoluto al VIR. Contradice toda la filosofía catastral en cuanto a la determinación de la valuación fiscal y al principio de equidad en la determinación del valor para el pago del impuesto.

Se concluyó que sería conveniente cambiar el sistema de valuación de los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Hubo acuerdo que la determinación de la valuación se haga UF por UF y el común aparte.

Se indicó la conveniencia de tener un formulario por cada UF, ya que eso permitiría constituir el Estado Parcelario de cualquier subparcela y no solo de las que tengan superficie descubierta en alguno de sus polígonos.

1- El Estado Parcelario y su determinación (Capítulo II)

Objetivos:

1. Mejorar la calidad de los trabajos profesionales. Establecer que la operación de mensura es el único medio para la determinación del estado parcelario.
2. Buscar que el informe del profesional sea una fiel descripción de la operación de mensura efectuada.
3. La transcripción obligatoria en cada título de propiedad del informe del profesional que se emite en el certificado catastral.

Conclusiones surgidas para este capítulo

Mediante operación de Mensura

- Que la constitución del estado parcelario si se realiza a partir de operaciones de mensura. El objetivo del CPA debería ser que la CEP tienda a modificar título sólo cuando existan diferencia en más o en menos claramente establecidas, debería pensarse en forma similar a una mensura simple. Mediante una CEP no se deberían unificar ni dividir parcelas.
- Para que esto pueda ser llevado adelante debe contarse con la certeza de que los mecanismos de aprobación de estas mensuras estén a la altura de las circunstancias.
- Se concluyó que es una operación de mensura. No confundir con un plano de mensura. Es una operación de mensura porque se debe comparar el estado de hecho con el título. Es el título replanteado el que nos servirá de referencia para comparar los signos de la ocupación (el estado de hecho).

Taller Comisión Ley 10.707

- La Parcela dominial es la parcela según título y la parcela catastral es la que surge del relevamiento de los elementos que determinan la ocupación
- Tiene carácter de mensura por que lo dice la ley, pero no pasa por MOP ni modifica título.
- El darle un carácter de mensura a las operaciones de la ley implicaría modificar la tramitación y alcances que complicarían el transito inmobiliario.
- En cuanto al Estado Parcelario puntualmente, las tareas de mensura en su realización, consideramos deben ser “exhaustivas”.
- La CEP debe ser realizada mediante operación de mensura. Hoy es mensura no registrada, no es constitutiva de derecho, es declarativa, de esta forma queda constancia de aquellos casos en que existen discrepancias en los datos de mensura respecto a los dominiales. Debería ser de transcripción obligatoria en cada título de propiedad el informe del profesional.

Taller Comisión Ley 10.707

- Rurales: Merece una consideración especial. También se debería realizar una operación de mensura en EP rurales. Por lo tanto no es correcto el Art. 5° de la Disp. 2010/95 que plantea que cuando exista plano antecedente, no se relevarán las dimensiones lineales ni superficiales. Además, teniendo en cuenta que la existencia de una parcela debe estar basada en un plano de mensura, consideramos que se debe hacer cumplir el Art. 7° de la Disp. 2010/94, que establecía que en el caso de las parcelas rurales o subrurales cuyos planos de origen no estuvieran registrados, en los términos del Art. 5° del Decr. 1736/94 debería procederse a su confección. Para ello, se recomienda la derogación de la Disposición 416/95 de la ex DPCT (vigente), por lo tanto exigir la intervención de la Dirección Geodesia.
- Aplicación de las técnicas de mensura teniendo en claro que no tiene los efectos de un plano de mensura.

Cumplir con la identificación de los elementos esenciales de la parcela

Se concluyó que en el dibujo de la parcela catastral se deben indicar todos los elementos esenciales, en especial las medidas angulares.

Dar cumplimiento al Art. 6 de la ley 10707.

Generar un documento perfecto desde su faz geométrica, donde se vea claramente reflejada toda la realidad de la parcela y sus diferencias con respecto el bien dominial. Por lo tanto creemos debería exigirse un croquis completo en medidas "lineales y angulares" en todo su perímetro, volcándose además toda la realidad existente en cuanto a muros y alambrados medianeros, y su posición relativa dentro del macizo correspondiente. (Nada distinto, en cuanto a lo que se dibuja en un plano de mensura). Podría incluso hasta exigirse el balance de superficies.

Se cumple con la identificación de los elementos esenciales pero no hay exigencia de las medidas angulares. Debería ser exigida jerarquizando la CEP.

Objeto Territorial (Realizar una definición clara)

Se comento sobre algunos significados de o que se entiende por “Objetos Territoriales “ y “Objetos Territoriales Legales”.

NO ES parcela hasta documentarlo con plano de mensura.

Objeto territorial físico: es una porción de territorio en la cual existen condiciones homogéneas dentro de sus límites.

Objeto territorial legal (parcela): denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Discusión del artículo 10 bis. (Ley 13713)

Con respecto al artículo 10 bis, se analizó el tema de los métodos alternativos comparables con los actos de mensura, llegándose a la conclusión de que no existe ningún método que reemplace a la mensura. Es decir que los objetos territoriales y los objetos territoriales legales que se pretendan registrar en Catastro deberán ser determinados por actos de mensura.

Art. 10 bis: objeto territorial NO ES parcela hasta documentarlo con plano de mensura.

Una vez detectado los objetos territoriales por el organismos pertinente, generar un convenio con el Consejo Profesional para realizar las mensuras correspondientes y así constituir la base del título. “Adaptar a través de la reglamentación en el texto del Art.: EP por Plano de Mensura Registrado”.

Se analizó también el Art. 10 bis, el cual concluimos "no es nada claro" en su redacción, y parece querer darle al fisco una herramienta para eludir precisamente la CEP y la Mensura, primando sólo el aspecto de generar partidas tributarias.

Taller Comisión Ley 10.707

Considerando que la CEP es declarativa, no constitutiva de derecho, por lo tanto, mensura no registrada, para generar el derecho real de dominio sobre dichos objetos territoriales, se propone modificar dicho artículo de acuerdo a lo siguiente:

Donde dice: "La individualización y registración del inmueble efectuada en la forma establecida en el párrafo anterior, subsistirá hasta que, con relación al mismo, se constituya un estado parcelario en los términos de la presente Ley."

Debería decir, por ejemplo: "La individualización y registración del inmueble efectuada en la forma establecida en el párrafo anterior, subsistirá hasta que, con relación al mismo, se constituya un estado parcelario determinando un objeto territorial físico, para el caso en que se pretenda generar un objeto territorial legal (parcela) será necesario que se apruebe un plano de mensura por la Dirección de Geodesia y que sea registrado posteriormente en la ARBA en los términos de la presente Ley."

¿Hace falta modificar o actualizar la cédula catastral?

Habría que buscar los medios necesarios para que la cédula catastral publicite además el plano de mensura.

Actualizar la cédula catastral por posible modificación de límites por hechos existentes nuevos.

Con respecto a la Cédula Catastral que se utiliza para los legajos de registración de planos se debería rediagramar para permitir su confección e tamaño A4 y tratar de dar mas lugar para el dibujo. Cambiar la denominación del Rubro que en lugar de croquis de la parcela, diga Mensura de la parcela.

Se reclamó insistentemente que se cumpla estrictamente con la Ley y que el Certificado Catastral sea exactamente igual al documento confeccionado por el Agrimensor y que incluya el dibujo.

Que se de cumplimiento al Art. 25, deberá incorporarse en la cédula catastral vía web, el documento gráfico y en la entrega del certificado catastral incorporar los datos del profesional actuante. Incorporar los datos de la cédula en los títulos (Art. 50).

Taller Comisión Ley 10.707

En cuanto a modificar la Cédula, se estuvo de acuerdo en diseñar una de mayor tamaño con más espacio disponible para el croquis.

También se habló de la necesidad de ser más claros y precisos en los informes técnicos.

Sí, hace falta completar la información:

- **Cédula papel:** Para que el sistema web tenga coherencia con respecto a la Cédula Catastral originada por la Disposición 453/1995 DPCT y mientras no se implemente por completo el sistema web, el profesional debería incluir en el rubro 14 un informe técnico -ya previsto en el artículo 19° de la Ley 10707- que justifique las discrepancias con respecto al título.
- **Cédula web:** Para cumplir con lo especificado en los art. 6° y 7° de la Ley 10707, el profesional debe entregar obligatoriamente el plano como parte de la documentación registrada. A tal efecto se propone, como opción, entregar al comitente el archivo digital. Otra posibilidad sería normalizar la entrega al comitente de una copia impresa del plano del layer mensura y por separado otro plano con el detalle de formularios correspondientes a las accesiones, de la misma forma que se realiza vía papel (Croquis de cédula y A901). Asimismo incluir los datos del profesional actuante en la CEP.

Conformación del Legajo parcelario virtual

Es de vital importancia la conformación del legajo virtual el cual debe ser único. El número de legajo debería ser en un principio el número de partida, la que debe extinguirse con la parcela y solamente a partir de la confección de plano de mensura.

Implementar el legajo virtual, pero que siga vigente el actual para determinados trabajos

Hubo acuerdo en que se trate de que el legajo de registración de planos se pueda confeccionar vía web.

Adecuar al Art. 30 a un sistema informático (SIG). Poder visualizar en distintas capas los revaluos (tipo SIAPA), los estados parcelarios registrados de la manzana. Tener acceso al valor básico por cuadra vía web.

Se debería implementar, lo que significa que habría que unificar criterios entre Geodesia y Catastro. De todos modos el Legajo parcelario siempre tiene un componente vía papel que habría que estudiar.

En forma web se podría presentar:

Valor tierra; Circular 10 vía web; Informe de dominio también podría presentarse vía web si el Registro de la Propiedad implementa el Informe de dominio vía web.

- Para Planos de Mensura, aprobados por la Dirección de Geodesia se puede usar el sistema vía web para la cédula y los revalúos (CEP web).
- Para Planos de PH no será práctico hasta que se implemente el trámite vía web para las cédulas de PH.

Alimentación automática de la cartografía digital

Se cree conveniente la alimentación del continuo digital a través de la CEP a través de distintas capas.

La cartografía digital se carga con intervención oficial

Se debe encontrar la manera en que la cartografía digital se mantenga actualizada. Ver de que manera se puede lograr que al registrarse un plano la cartografía se actualice automáticamente.

Cumplir con los Art. 26, 27 y 28, adecuándolo a un sistema informático. Incorporar los EP registrados en la manzana y (cumpliendo con Art. 29) incorporar los planos de Mensura registrados y Planos de mensura de PH registrados. Incorporar una capa con los números de Disp. de Art. 6 en los casos que exista.

Inmediatamente de registrado un EP, debería ingresar en la Cartografía.

2- El Registro Parcelario y Gráfico (Capítulo III y IV)

Mejorar la Cartografía digital (Cartografía de ubicación), volcar Información de baldíos, edificados, constituidos, restrictos.

El profesional debería poder actualizar bajo su responsabilidad la cartografía existente.

Generar una cartografía pura (Cartografía dominial).

Métodos de actualización automática (a partir de la georreferenciación, generar de la alimentación del continuo).

Registración de Estados Parcelarios y Planos.

Objetivos:

1. Conseguir una Base de datos confiable ya que a través de la alimentación continua su actualización es instantánea.
2. Conseguir que la cartografía digital contenga el plano de valores urbanos informado por las comisiones asesoras del revalúo general inmobiliario.

Conclusiones surgidas para este capítulo

Sin ninguna duda se debe mejorar y actualizar la cartografía digital.

- Se sugiere indicar las parcelas del mismo macizo que tengan estado parcelario constituido, y tener acceso a los mismos en forma expeditiva.
- En las distancias a esquinas, se sugiere indicar y acotar en forma progresiva los hechos existentes que presumiblemente son límites medianeros.

Hubo acuerdo en todos los temas planteados, aunque no se hizo un análisis en profundidad.

En lo que sí hubo total acuerdo es en que se de a conocer el plano de valores y que el profesional calcule los coeficientes de forma para el cálculo del valor tierra de las parcelas que se generen en los planos de mensura.

Mejorar la Cartografía Digital

Se tomará como válido la tarea del profesional realizada, eliminando la demanda de justificar por parte de ARBA.

Generación de una Cartografía pura (dominial): sí

Está vinculado con el ítem anterior, actualizar la cartografía con la incorporación de los EP y planos de mensuras registrados (incluidos planos de mensura de PH).

NO. Es función del ESTADO.

Impracticable desde el punto de vista del profesional independiente.

Para poder alimentar en continuo a partir de la georreferenciación, ésta debería ser exacta (dentro de las tolerancias permitidas) (Hoy la información que tiene ARBA tiene falencias en cuanto a medidas, superposiciones, etc.). Una posibilidad es realizar georreferenciación de los macizos con convenios con el Consejo Profesional.

No sabemos a que se refieren.

Taller Comisión Ley 10.707

- *Mejorar la Cartografía digital (Cartografía de ubicación) volcar información de baldíos, edificados, constituidos, restrictos.*

Baldíos y edificados ya se identifican en la Cartografía digital.

- *El profesional debería poder actualizar bajo su responsabilidad la cartografía existente.*

Si habláramos de que cada profesional actualizara la cartografía tendríamos que hablar de consensuar criterios y seguir estrictas normas para no efectuar distorsiones en la información.

Debería ser la Autoridad competente quien introdujera inmediatamente de registrado un EP dicha información en la Cartografía.

- *Registración de Estados Parcelarios y Planos.*

Es importante conocer los datos de Registración de Estados parcelarios y de planos (hoy SAW), por lo tanto se propone que figuren en la Cartografía digital y se encuentren constantemente actualizados.

3- El Régimen Catastral (Capítulos V, VI, VII y VIII)

Registración del plano y su notificación al Registro de la Propiedad Inmueble. Vinculación Catastral de ida y de vuelta. Comunicación al registro de la propiedad por parte del profesional actuante.

Asignación de Nomenclaturas Catastrales. Duplicidad de asignación. Criterios de asignación.

Propiedad Horizontal.

Objetivos:

1. Revisión de la estructura existente.
2. Existencia de vasos comunicantes entre los distintos departamentos para lograr cierre de los circuitos de los distintos trámites (Ej. Las disposiciones de cambios de zonificación de Rural a Urbano una vez finalizadas no tienen el circuito para cerrado para su carga).
3. Lograr un control de las nomenclaturas asignadas pendientes de registración.
4. Lograr la unificación de la registración de planos y estados parcelarios, volcándolos en el continuo, actualización del registro gráfico digital.
5. Vinculación de los planos de P.H. con la cartografía digital y el vuelco de las mensuras de los mismos en el continuo.

Conclusiones surgidas para este capítulo

- Respecto de la registración del plano y su comunicación al Registro de la Propiedad se concluyó en la necesidad de reparar los vasos comunicantes dado que el sistema de comunicación alguna vez funcionó. Habría que buscar la forma de que Arba publicite en modo automático el ingreso de las comunicaciones de planos dado que la falta de comunicación pareciera ser más un error del Registro de la propiedad que de Arba.
- Respecto de la duplicidad de nomenclaturas habría que buscar que Arba genere en la cartografía digital un layer en el que consten las nomenclaturas asignadas a la que los profesionales tendrían que tener acceso.
- Respecto a Propiedad Horizontal debería que trabajar en la aprobación de planos bajo responsabilidad profesional, sin intervención del Dpto. de P.H. en el visado de la fase técnica del plano. Sería de importancia realizar docencia en los distintos Colegios de Distrito antes de poner en funcionamiento este sistema de aprobación de planos.
- Se ha coincidido en la necesidad de generar un trámite preferencial, dado que no se puede hacer oídos sordos a las urgencias de los contribuyentes.

Taller Comisión Ley 10.707

De acuerdo a los resultados del actual procedimiento, se considera que puede ser más confiable y segura la comunicación al Registro de la Propiedad por parte del profesional actuante.

La asignación de la nomenclatura la puede hacer el profesional, pero debe tener la intervención oficial.

- Para los planos de PH a partir del año 1997 se pueda general el valor propio.
- Poder extender la aplicación del decreto 947 en los PH comunes cuando ello fuese posible.
- Cuando se generen nuevos polígonos o demoliciones en PH, permitir constituir por única vez, con el compromiso de ratificar el plano en un plazo razonable.
- Art. 15 inc. d) Seis (6) años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en Planta Baja y doce (12) años para Unidades Funcionales contenidas en las restantes Plantas, si las hubiere: Establecer una normativa clara sobre el tema.

Taller Comisión Ley 10.707

Se opinó que se debe mejorar el sistema de comunicación al Registro de la Propiedad de la existencia de la registración de un plano de mensura.

Algunos de los presentes manifestaron que el sistema funciona bien y que cuando hay rechazos de la comunicación por parte del Registro, en muchos casos Catastro la corrige y la vuelve a mandar. Otros manifestaron todo lo contrario, así que en este tema no se tomó ninguna decisión y se decidió tratar el tema en el plenario y conocer la opinión de otros colegas.

Anoticiar al profesional actuante por correo electrónico, las observaciones que emita el Registro de la Propiedad, a través de la minuta de comunicación.

Generar un mecanismo para evitar repetición de nomenclatura catastral. Ej: anotar en plancheta las nomenclaturas en trámite , incorporar en una capa de la cartografía digital las nomenclaturas pendientes.

Taller Comisión Ley 10.707

a) *Registración del plano y su notificación al Registro de la Propiedad Inmueble. Vinculación Catastral de ida y de vuelta. Comunicación al registro de la propiedad por parte del profesional actuante.*

- *Profesionales de la agrimensura como interlocutores válidos.*
- *El profesional No debe comunicar al Registro, es tarea de Catastro. Pero es necesario que exista una reglamentación (por ejemplo a través de una Circular), donde se indique el circuito que implemente la devolución al Profesional para corregir la Comunicación al Registro.*

b) *Asignación de Nomenclaturas Catastrales. Duplicidad de asignación. Criterios de asignación.*

- *Publicar los cambios de nomenclatura que estén en marcha.*
- *Se debe respetar lo indicado en la Circular 2/06 DF DRC en lo referente a diferencias de superficie para los casos de planos de mensura o de PH.*

c) *Propiedad Horizontal.*

- *La Cartografía digital debería contener toda la información de la documentación referida a cada parcela, (n° de plano de PH, ratificaciones).*

4- La valuación parcelaria (Titulo II)

Conformación de plano de valores en formato digital. ¿Debe el valor tierra ser calculado por el profesional?

VIR (valor inmobiliario de referencia).

Existe necesidad de modificación del sistema valuatorio?

Objetivos:

1. Modificación del sistema valuatorio de los edificios sometidos al Régimen de la Ley 13.512 (por un lado el dominio exclusivo y por otro el común).
2. Cálculo de valor tierra por parte del profesional.
3. Unificación de criterios de valuación entre la presentación virtual y presencial (tener el mismo sistema de formulario y su acceso).
4. Actualización del método valuatorio (ej: materiales)

Conclusiones surgidas para este capítulo

- En uno de los talleres efectuados, no tuvo eco la necesidad de modificar el sistema valuatorio. Se entendió que quizás si sea necesario realizar una actualización de los materiales que representan los prototipos de viviendas y edificios.
- Se sugirió que es de importancia la publicidad del plano de valores de calle para poder verificar la equidad de los valores de tierra de las parcelas.
- No se concluyó nada a cerca de las implicancia que pueda tener el VIR para nuestra profesión, si se concluyó en la necesidad de seguir de cerca la evolución del mismo.
- Actualización de la valuación de las unidades afectadas al régimen de la Ley 13512 (PH) sin excepciones, por posibles refacciones de relevancia.
- Determinación del valor tierra por parte del profesional.
- Para actualizar el método valuatorio, se debe buscar una forma que afecte a todas las parcelas, ya que de lo contrario se originará un sistema nada equitativo por que se actualizarán solamente las parcelas a las que se les constituya estado parcelario.

Taller Comisión Ley 10.707

- Intervención y participación en el ARBA para la determinación del mismo. Según lo establecido en el art. ...de la ley 10707.
- En base al instructivo de reclamos para fijar nuevo VIR, buscar el asesoramiento de un agrimensor para su determinación.
- Amplia difusión en la matrícula (talleres, cursos, etc.).
- Modificación del sistema valuatorio de los edificios sometidos al régimen de PH.
- Calculo del Valor tierra por parte del profesional: Mediante el SIAPA cargando los valores que provee ARBA .
- Unificación de criterios de valuación entre la presentación Web y la presencial: No se considera necesario.
- Actualización de formularios línea 900 en lo referente al listado de nuevos materiales: si, lo cual significaría mantener al método valuatorio.

Taller Comisión Ley 10.707

Hubo total acuerdo es en que se de a conocer el plano de valores y que el profesional calcule los coeficientes de forma para el cálculo del valor tierra de las parcelas que se generen en los planos de mensura.

Rechazo absoluto al VIR. Contradice toda la filosofía catastral en cuanto a la determinación de la valuación fiscal y al principio de equidad en la determinación del valor para el pago del impuesto.

Se discutió el tema de cambiar el sistema de valuación de los edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. En general hubo acuerdo que la determinación de la valuación unidad por unidad y el común aparte, pero hubo algunos que pusieron algún reparo. Por ejemplo se planteó el caso de un edificio de varios pisos que hoy se resuelve confeccionando un solo formulario para todo el edificio, con el nuevo sistema habría que hacer un montón de formularios iguales, uno por cada subparcela, y otro por el común.

Taller Comisión Ley 10.707

Contrariamente se indicó la conveniencia de tener un formulario por cada UF, ya que eso permitiría constituir el Estado Parcelario de cualquier subparcela y no solo de las que tengan superficie descubierta en alguno de sus polígonos.

Deben darnos los valores básicos por m2 vía web. El valor básico debe ser un dato incorporado a la cartografía digital.

Modificar el sistema valuatorio de modo que el VIR y la Valuación fiscal sean lo mismo, pero ajustar las alicuotas acordes al impuesto a percibir.

NO. Estudiar el tema de las ratificaciones.

Si. Generar disposiciones claras y publicidad de las mismas. Por ej: paso de semicub. a cub. en PH; PH con incorporaciones previas, que ahora deben ratificar PH, en algunas zonas aceptan form. B.

La incorporación de distintos materiales va a permitir la incursión de otros profesionales.

- ❖ Conformación de plano en valores en formato digital. Debe el valor tierra ser calculado por el profesional ?

Consideramos que no, pero por otro lado pensamos que sería conveniente que se realice un revaluó general cada 5 años y no cada 10 años como esta planificado actualmente.

En el caso de modificación por mensura de la superficie del terreno, considero que esta tarea la puede hacer el profesional, y en dicho caso ARBA debería implementar un sistema donde se pueda aplicar directamente una regla de tres simple. Es decir si tengo 350 m² cargados en la base con un valor de 50000 y luego se aprueba el plano de Ph o mensura con una superficie de 352 m² esos dos metros que se cargan debería guardar relación directamente proporcional y poder ser volcado el nuevo valor directamente al formulario, sin necesidad de esperar un mes o más, para que ARBA lo calcule. Se ayuda a ARBA con esta tarea descomprimiendo el ingreso de pedidos de valor tierra.

❖ VIR (valor inmobiliario de referencia)

No está claro como ARBA calcula dicho valor. Deberían explicitar que criterio utilizan en el cálculo de los coeficientes de homogenización.

También consideramos que como fue incorporado a la ley 10707, el agrimensor debería poder desarrollar la tarea de reclamo del VIR frente a ARBA en las presentaciones que deseen realizar los contribuyentes, cuando estos no están de acuerdo al valor impuesto por ARBA.

El CPA debe fijar un honorario mínimo para esta tarea y se debería implementar un curso para que se nivelen los conocimientos de los colegas sobre la metodología a implementar.

- ❖ Existe necesidad de un sistema valuatorio en los edificios sometidos al régimen de la ley 13512 distinto al actual en los estados parcelarios, donde no se pueden modificar valores preincorporados, por ejemplo en un reciclado.

Esto debería también ser independiente (por un lado dominio exclusivo y por el otro el común).

Pensamos que se deberían confeccionar los 903 separadamente por unidad funcional, en los legajos de los planos, para facilitar la tarea futura, para tener separado el formulario y data con la superficie exacta que comprende a la U.F.

Esto también servirá para poder identificar si hubo reciclado y modificarlo sin necesidad de descontar m² de otro formulario o formularios, que en la actualidad engloban superficies de varias unidades funcionales.

Taller Comisión Ley 10.707

- ❖ Unificación de criterios de valuación entre la presentación virtual y presencial (tener el mismo sistema de formularios y su acceso).

Si, sobre todo los formularios 915 que en la actualidad existen diferencias notables.

- ❖ Actualización del método valuatorio (ej. Materiales).

Se deberían actualizar. Proponemos que el Consejo Profesional trabaje para confeccionar nuevos formularios de avalúo.