

INSTRUCTIVO FORMULARIO A-B1-B2-C -DECLARACIÓN JURADA DE INMUEBLES-

Los formularios son de usos obligatorios para todos los trámites vinculados a novedades parcelarias, tanto urbanas, como subrurales y rurales.

Los datos deberán ser consignados con letra imprenta, legible y clara a efectos de facilitar el procesamiento de los mismos.

- **Domicilio Postal:** Domicilio declarado por el Contribuyente para notificaciones catastrales físicas.
- **Domicilio Fiscal:** Es el que determina el contribuyente a efectos de notificarse de sus obligaciones fiscales.
- **Domicilio Fiscal Electrónico:** Es el sitio seguro y personalizado registrado por los contribuyentes para cumplir con sus obligaciones fiscales y recibir comunicaciones. Este domicilio tiene los mismos efectos legales que el domicilio fiscal tradicional, siendo válidas todas las notificaciones realizadas a través de él.
- **Domicilio Parcelario:** Domicilio donde está ubicada la parcela a declarar.

Rubro 1- Partidas/dominio

Motivo:

Opción A: Constitución / Modificación / Certificación del Estado Parcelario

Selecciona esta opción cuando se registre un documento de mensura o se expida un Certificado Catastral.

Acciones disponibles:

- **Incorporación de Polígonos:** Cuando se añaden nuevas construcciones.
- **Modificación de Polígonos:** Para reformas o modificaciones de construcciones existentes. **Aclaración: Esta opción también permite la incorporación y/o supresión de polígonos, siempre que se modifique alguno de los polígonos existentes.**
- **Supresión de Polígonos:** Cuando se elimina una construcción previamente declarada (demolición).

Opción B: Presentación de Declaración Jurada

Cuando necesite presentar Declaración Jurada (ej: Incorporación de mejoras)

- **Modificación de Datos de Mejoras:** Cambios en las construcciones dentro de la parcela. Solo puedes elegir una de estas opciones:

- **Acciones disponibles:**

- **Incorporación de Polígonos:** Cuando se añaden nuevas construcciones a las existentes.

○ **Modificación de Polígonos:** Para reformas o modificaciones a construcciones existentes.

Aclaración: Esta opción también permite la incorporación y/o supresión de polígonos, siempre que se modifique alguno de los polígonos existentes.

○ **Supresión de Polígonos:** Cuando se elimina una construcción previamente declarada (demolición).

"Recuerda que sólo puedes seleccionar una opción de las acciones disponibles"

Rubro 2- Nomenclatura parcelaria / Información de la parcela a declarar

Domicilio Parcelario: Donde está ubicada la parcela a declarar, a llenar por el contribuyente y/o declarante.

Información Parcelaria: Sobre la base de los documentos que posee el Contribuyente o por consultas que realice a Organismos públicos, en particular, el Área Catastral de los Municipios y/o Dirección de Catastro Provincial.

Enumeración de carácter meramente enunciativo:

Utilización Parcelaria

- **Carácter Jurídico:** 01 Titularidad Particular / 02 Titularidad Estado Municipal / 03 Titularidad Estado Provincial / 04 Estado Nacional / 05 Posesión Particular / 06 Posesión Estado Municipal / 07 Posesión Estado Provincial / 08 Posesión Estado Nacional / 09 Usufructuario.
- **Carácter de la Parcela:** (1) Servida por Pasillo / (2) Propiedad Horizontal / (3) Manzana con Exceso / (4) Superposición Total o Parcial / (5) Afectada por Línea de Ribera / (6) Remanente / (9) Interna Sin Salida a Calle Pública / (10) Con Inclusión Interna de Calle Pública / (13) Lote / (14) Lote PH / (15) Reserva / (16) Servidumbre / (17) Calle Pública / (18) Pasillo prorrateado / (19) Posesión PH / (20) Resolución 74/92 DC-DPV / (21) Pasillo / (22) Conjuntos Inmobiliarios (Barrio Cerrado/Country) / (23) Conjuntos Inmobiliarios (Parque Industrial) / (24) Conjuntos Inmobiliarios (Cementerio Privado) / (25) Conjuntos Inmobiliarios (Náuticos) / (26) Conjuntos Inmobiliarios (Otros) / (27) RD/Ley Prov. 9741 / (28) RD/Ley Nac. 24320 / (29) RD/Ley de Ejido / (30) Desafectación PH / (31) Desafectación de PH / (32) Modificación de PH / (33) Lote Conjunto Inmobiliario / (34) Superficies Comunes De Uso Común / (35) Superficies Comunes De Uso Exclusivo
- **Planes de Vivienda:** 01 Municipales / 02 Provinciales / 03 Nacionales.
- **Ente Ocupante:** Según codificación establecida por la Dirección de Catastro.

Rubro 3- Datos del/los Propietarios/Copropietarios/Poseedores

El contribuyente y/o declarante deberá completar este apartado consignando los apellidos y nombres de las personas con relación jurídica o de hecho respecto del inmueble (por ejemplo, titulares de dominio, poseedores, compradores, responsables, herederos, usufructuarios, entre otros), conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 6827/1992 o la normativa que lo sustituya en el futuro. En caso de personas jurídicas se deberá indicar su denominación completa, sin abreviaturas.

Rubro 4- Domicilio Postal

Domicilio que el contribuyente declara. En caso de no poseer domicilio dentro de ejidos, deberá colocar el domicilio de la Representación Territorial de ATER, más cercana al domicilio del contribuyente.

Rubro 5- Fotografías

Se deberá incorporar fotos de la fachada, cocina y baño para contrastar con lo declarado (cuando haya más de un baño se deberán identificar las fotos de cada uno) además se podrán enviar fotos del resto de los ambientes interiores. En caso de tareas de fiscalización o control llevadas adelante por la Dirección de Catastro y/o Fiscalización/ATER se podrán solicitar más fotografías.

Rubro 6- Calificación y cuantificación edilicia de inmuebles

- **Polígono:** Debe entenderse como el o los bloques constructivos que se conforman teniendo en cuenta igual destino y fecha de construcción, o diferente nivel. Tomando como Polígono "P0", el de mayor antigüedad y en orden decreciente respecto a la misma (Ej: P1, P2, P3, Etc).
- **Formulario:** Se debe seleccionar entre formularios A, B1, B2 o C, según corresponda, lo que habilitará las tipologías edilicias.

Código de descripción (Este tiene carácter enunciativo)

0.1 FORMULARIO A:**Tiene la finalidad de declarar las mejoras de las construcciones de:**

- 01.1** Viviendas
 - 01.1.1** Vivienda Tradicional
 - 01.1.2** Vivienda Social
 - 01.1.3** Barrio Cerrado o Country
 - 01.1.4** Conjunto Inmobiliario
- 01.2** Containers
- 01.3** Piscinas / Piletas
- 01.4** Comercio/Oficinas/Bancos
- 01.5** Edificio Público
- 01.6** Establecimiento Salud, Educativo, Culto
- 01.7** Edificios Comerciales
- 01.8** Hoteles/Residencias

0.2 FORMULARIO B:**Tiene la finalidad de declarar las mejoras construidas, al constituirse bajo el Derecho Real de Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial.**

- Los **Espacios de Uso Común** – se presentará, por única vez, al momento de gestionar el registro de un Edificio a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal/PH Especial, o bien, cuando no constan las mejoras de las superficies comunes en base de datos o las mismas presentan inconsistencias. Se declararán en el **FORMULARIO B.1**
- Las **Unidad/es Funcional/es** (superficies exclusivas) se declaran en **FORMULARIO B.2**
- Las **Unidad/es Complementaria/s** se declaran en **FORMULARIO B.2**

En el mismo corresponde diferenciar las siguientes tipologías:

02.1 Propiedad Horizontal

02.1.1 Amenities

02.2.2 Más de 3 Pisos

02.1.3 Hasta 3 Pisos

02.1.4 Viviendas Sociales

Amenities: Son espacios de uso común que brindan confort y calidad de vida a los residentes. Estas comodidades compartidas se encuentran en edificios, complejos de viviendas o viviendas dentro de conjuntos inmobiliarios. Algunos ejemplos incluyen piscinas, salones de usos múltiples, gimnasios, parrillas, spa, saunas, salas de juegos, salas de cine, entre otras. El edificio que cuente con tres o más de estas comodidades se considerará como amenities.

Viviendas Sociales: Es aquella unidad habitacional construida, financiada y entregada por el Estado, en el marco de programas habitacionales que buscan facilitar el acceso a una vivienda propia.

Al determinar la tipología edilicia, es necesario marcar una de las opciones que apliquen al inmueble a declarar. Por ejemplo, si se desea declarar las mejoras de los espacios comunes de un edificio de **Más de 3 pisos** que cuente con comodidades que se ajusten a la definición de **Amenities**, se deberá seleccionar solamente la opción: (☐ Amenities).

Otro ejemplo sería, en el caso de querer declarar las mejoras de una unidad funcional de un edificio de más de 3 pisos o menos/igual a 3 pisos, pero que ajusten a la definición de vivienda social, se deberá seleccionar solamente la opción: (☐ Vivienda Social).

Las opciones a determinar en el formulario será la más relevante, teniendo en cuenta el siguiente orden de prelación o importancia: 1-Amenities | 2-Vivienda Social | 3-Mas 3 Pisos | 4-Menos/Igual 3 Pisos

IMPORTANTE: En el caso de inmuebles sometidos o a someter al Derecho Real de Propiedad Horizontal o Propiedad Horizontal Especial que cuenten con mejoras destinadas a una tipología no tipificada en el Formulario B2 (por ejemplo: viviendas que no sean edificios en altura, duplex, comercios, locales, galpones u otros), deberá utilizarse el Formulario A o C, según corresponda.

0.3 FORMULARIO C:

Tiene la finalidad de declarar las mejoras destinadas a:

- 03.1** Quinchos
- 03.2** Instalación Deportiva
- 03.3** Fábrica/ Industria
- 03.4** Estación de Servicio
- 03.5** Cuartel
- 03.6** Piletón/ Tanques/ Silos
- 03.7** Tinglados
- 03.8** Cocheras/Garage
- 03.9** Guardería náutica
- 03.10** Cementerio
- 03.11** Taller/Deposito/Galpón
- 03.12** Canchas Descubiertas
- 03.13** Piscina/Pileta

- **Destino:** Es aquel para el que está siendo utilizado al momento de la declaración .
- **Fecha de Construcción:** Es la fecha donde se ha tomado la condición de uso y/o habitabilidad del inmueble. Deberá consignarse en el polígono (mm/aaaa)
- **Estado:** Indique el estado de conservación general de la edificación, conforme a los siguientes ítems:

B. BUENO: Comprende el estado óptimo/bueno de conservación y mantenimiento en que se encuentra la edificación. Puede requerir reparaciones y detalles menores (ej: pintura).

R. REGULAR: Comprende el estado regularmente conservado que se encuentra la edificación, requiriendo de algunas reparaciones menores para mantener su funcionalidad y seguridad (ej: revoques, pisos).

M. MALO: Comprende el mal estado conservado de la edificación, algunos indicadores pueden incluir: grietas y fisuras en las paredes y techos, deterioro de carpintería, corrosión de estructuras. Por el cual compromete su estabilidad, seguridad y habitabilidad, requiriendo reparaciones mayores.

- **Tipo de Obra:**
 1. **ORIGINAL**
 2. **REFORMA**
 3. **EN CONSTRUCCIÓN**
 4. **EN DEMOLICIÓN**
 5. **NO JUSTIPRECIABLE** (Carente de apreciación monetaria)

En Construcción: Se consideran así a las obras o mejoras que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Dec. Reglamentario N° 6782/92 y modificatorias. de la Ley de Valuaciones

Fecha a consignar: Deberá consignarse la fecha de inicio de obra.

Aclaración: En estos casos, deberán declararse las características constructivas previstas en el proyecto de obra.

En demolición: Hace referencia a aquellas construcciones que están siendo desmontadas o cuya demolición ya ha comenzado.

Fecha a consignar: Deberá indicarse la fecha original de construcción de la mejora (inicio de obra aproximada).

No justipreciable: Este estado aplica a edificaciones que, por sus características, estado de conservación o uso, no poseen valor económico atribuible o sean carente de valuación, no reuniendo las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en el Art. 27° del Decreto Reglamentario N° 6827/92.

Asimismo, según el Art. 21° del mencionado Decreto no están 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.

Fecha a consignar: Deberá indicarse la fecha original de construcción de la mejora (inicio de obra).

- **NIVEL:** Se refiere a las distintas plantas que posee la vivienda, tomando el **0** como referencia para planta baja o construcción respecto al nivel del terreno natural. **E1** para designar entrepiso, **1** para el primer piso o planta alta, y en orden creciente para las distintas plantas correlativas en altura. Para el caso de los subsuelos se destinará la “**S**”, debiendo, de corresponder, agregarse números en forma sucesiva. Ejemplo: **S1, S2**, etc.

- **SUPERFICIE CUBIERTA:** Es la superficie techada con cerramiento en todos sus laterales.

- **SUPERFICIE SEMICUBIERTA:** Es la superficie techada que posee al menos un cerramiento lateral. Los aleros superiores a 60 cm de ancho y los balcones, se computan como superficie semicubierta. Se deberá medir y declarar el total de la superficie.

- **TINGLADOS:** Estructura techada que no posee cerramientos en sus laterales. **Se deberá medir y declarar el total de la superficie como semicubierta.**

- **SUPERFICIE DE CANCHAS/PISCINAS:** Es la superficie sin techar destinada al deporte y/o recreación, por ejemplo, natatorios, canchas de todo tipo. **Se deberá medir y declarar el total de la superficie como semicubierta.**

- **PISCINAS:** Se debe declarar en un polígono exclusivo y único; y solo se debe marcar a qué tipo de piscina corresponde en el Formulario de Características Constructivas correspondiente. La superficie a declarar será la del espejo de agua.

- **PILETON/TANQUES/SILOS:** Se debe declarar la superficie en m².

Ej: a) Silo Cilíndrico ($\pi \times r^2$).

$\pi = 3,1416$ | r = radio. Ej si el radio es 5 m, entonces $\rightarrow (3,1416 \times 5^2 = \underline{78,54 \text{ m}^2})$

b) Silo Rectangular o Cuadrado (largo x ancho).

- **ANEXO:** Deberá completarse un Formulario A, B1, B2 o C según corresponda por cada Polígono de mejoras declarado.

RUBRO 7- Calificación y cuantificación edilicia de inmuebles sujetos a PH

A llenar por el profesional.

RUBRO 8- Valuación del Terreno

Consignar la superficie del terreno.

RUBRO 9- Firma y conformidad

Firma del presentante.

RUBRO 10- Observaciones

Se dejará debida constancia de todas las consideraciones y observaciones que se estimen pertinentes. En caso de enmiendas, estas deberán ser salvadas de manera adecuada.

RUBRO 11- Visación Municipal

A llenar por el Municipio, de corresponder.

ANEXO I

Deberá llenarse un **ANEXO I** por cada polígono declarado.

En el caso de Edificios en altura o parcelas en Propiedad Horizontal se completará un formulario **ANEXO I** para cada uno de los siguientes supuestos:

- **UNIDAD FUNCIONAL** (Superficies exclusivas).
- **ESPACIOS COMUN DE USO EXCLUSIVO** (si las hubiera, se cargan en el formulario B2)
- **UNIDAD/ES COMPLEMENTARIA/S**, si las hubiere.
- **ESPACIOS DE USO COMÚN** - Se presentará por única vez, al momento de la afectación del edificio al derecho real de propiedad horizontal. -

Aclaraciones y Consideraciones:

- En el Formulario C, para la tipología Edificios Deportivos, el llenado de las características constructivas por ítem se realizará en un Anexo I independiente, correspondiente a cada polígono de superficie de cancha/s y/o piscina/s, considerándose dicha superficie como semi-cubierta.
- En el caso que se tilde la tipología **-SILO -** se completará en el FORMULARIO C.
- En el FORMULARIO A o B1, en caso de que cuente con piscina(s), se deberá declarar como un polígono independiente dentro de la tipología edilicia correspondiente. Se tendrá que especificar los m2 de la misma contemplando la superficie del espejo de agua, consignada como semicubierta.
- En el FORMULARIO B2, en caso de declarar cochera o baulera, se deberá tildar únicamente la opción correspondiente en la unidad complementaria, sin seleccionar característica constructiva.
- Por polígono se marcarán las características constructivas predominantes del ANEXO I. Ej: Si la mayor parte de los pisos es "Porcelanato 1º Calidad" y una parte menor es "Cerámico/Baldosa" se deberá tildar solamente el primero.
- De existir un polígono con características constructivas que no se encuadren o asemejen con las detalladas en **ANEXO 1**, se declarará y aclarará en Rubro 10 - Observaciones.
- Croquis de mejoras de la parcela: Se deberá adjuntar un archivo digital georreferenciado (.dxf, u otro que la Dirección disponga), con la representación de la mejora y la parcela. El archivo debe permitir identificar correctamente los polígonos construidos y su relación con los límites de la parcela. Los aspectos técnicos y especificaciones del archivo serán definidos en la guía correspondiente.
- Ubicación: La información de ubicación podrá incorporarse mediante el uso de mapas digitales, obteniendo de ellos las coordenadas geográficas correspondientes. Ejemplo: -31.737568315374475, -60.52643229298342. En caso de utilizar el Visor Gráfico Catastral, las coordenadas se obtendrán haciendo clic sobre la parcela. La ubicación se debe expresar en coordenadas y acompañarse con un código QR en el Rubro 2 del formulario.