



SEXTO CONGRESO ARGENTINO DE ADMINISTRACION PUBLICA

1

**PANEL: REGULARIZACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL DE LA
PROVINCIA DEL CHACO**

TITULO: RELEVAMIENTO Y VALUACIÓN DE INMUEBLES

COORDINADOR del PANEL: Cra. Maris Telma Gamón. Subsecretaría de Coordinación y Gestión Pública. E-mail: maristelmagamon@yahoo.com.ar

EXPOSITOR: Agrim Carlos Diez, ASOCIACIÓN CHAQUEÑA DE AGRIMENSORES, agrimcarlos10@yahoo.com.ar

Área temática: El fortalecimiento de los procesos centrales de las jurisdicciones gubernamentales de nivel nacional, provincial y local para el desarrollo económico y social

Subtema: Modernización e Innovación Estatal

RELEVAMIENTO Y VALUACIÓN DE INMUEBLES

1.Fundamentación:

Cuando la contadora Maris Telma Gamón contactó a nuestro Consejo Profesional y nos planteó el objetivo de lo que quería llevar adelante con este inventario de inmuebles del Estado con fines valuatorios, inmediatamente nos dimos cuenta que el trabajo a realizar era una incumbencia exclusiva de la Agrimensura, por cuanto este trabajo está encuadrado, según la Resolución N°



432/87 del Ministerio de Educación y Justicia de la Nación, en la siguiente incumbencia: **“Estudiar, proyectar, dirigir, ejecutar e inspeccionar levantamientos territoriales, inmobiliarios y/o parcelarios con fines catastrales y valuatorios masivos”**. Claramente el objetivo a cumplir comprendía los 3 componentes que hacen a un CATASTRO, su ubicación e identificación parcelaria, su estado de dominio y su valuación económica. A esto le agregamos como propuesta del trabajo a realizar, y de acuerdo a lo que establece la Ley Nacional de Catastro 26.209 que rige desde enero de 2007, la georreferenciación de cada inmueble relevado. Después de varias reuniones y una vez puestas de acuerdo ambas partes, es decir la Asociación Chaqueña de Agrimensores y la Subsecretaría de Coordinación y Gestión Pública, se acordó un Modelo de Convenio que fue aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo N° 1466 de fecha 3 de agosto de 2010.

2

2. Articulación. Convenio

Se suscribe un convenio entre la Subsecretaría de Coordinación y Gestión Pública y la **Asociación Chaqueña de Agrimensores (A.CH.A.)**.

Con el objetivo delimitado de realizar el relevamiento de aproximadamente dos mil quinientos (2500) inmuebles, propiedad del Estado Provincial.



Se pactan trabajos en función a los términos de referencia que delinea y define las actividades e informes que debe desarrollar nuestra Institución.

3

12/06/2010
Modernización y fortalecimiento del Estado

Actualizarán la contabilidad patrimonial de la provincia



Según el inventario actual que maneja la Subsecretaría de Coordinación y Gestión Pública, serán 2.000 las propiedades relevadas.

La subsecretaria de Coordinación y Gestión Pública, Maris Telma Gamón, firmó un acuerdo con la Asociación Chaqueña de Agrimensores, para realizar un inventario georreferenciado de los inmuebles del Estado provincial. Esta actividad, permitirá realizar un relevamiento, evaluación y georreferenciación de las propiedades que posee la provincia.

"Este convenio apunta a actualizar la contabilidad patrimonial antes del fin del ejercicio financiero de este año", explicó la contadora. Y agregó que, según el inventario actual que maneja la Subsecretaría, serían 2.000 las propiedades relevadas, pero una vez finalizada esta evaluación se incorporarán aquellas que aún no figuran en el patrimonio.

En este sentido, Gamón aseguró que "la Asociación Chaqueña de Agrimensores es el ente mejor capacitado para llevar adelante esta tarea".

Por su parte, el presidente de la Asociación, Carlos Díez, agradeció la confianza que el gobernador depositó en esta entidad y señaló que: "La agrimensura del Chaco responderá a este requerimiento del Estado que es fundamental para el ordenamiento integral de la provincia".

En este aspecto, Díez detalló que la decisión de Capitanich de realizar este trabajo georreferenciado con la última tecnología en GPS para el inventario de inmuebles, no es más que un relevamiento catastral.

Así, destacó que "este convenio rectifica la necesidad de que la provincia ponga en vigencia el proyecto que presentamos desde la asociación en la Cámara de Diputados sobre la Ley Provincial de Catastro".

Esta medida buscará instrumentar la seguridad jurídica en la transmisión de bienes inmuebles: "Es el camino que tiene que recorrer la provincia para la regularización urbana y rural de todos los inmuebles", señaló Díez.

3. Referente Técnico. Presentación de Informes

Para la realización de la tarea se designa un representante técnico quien será el nexo con el personal de la Dirección General de Gestión de Bienes en el desarrollo de los trabajos convenidos.



Además se establece que se entregará formalmente los informes correspondientes a los relevamientos efectuados de los inmuebles, por localidad y jurisdicción, en forma parcial o total, en la Mesa de Entradas de la Dirección General de Gestión de Bienes, en tres ejemplares impresos en papel y dos en formato digital (CD).

4

4. Desarrollo de la Tarea

La Asociación tiene a su cargo la tarea de relevar en cada localidad los inmuebles por jurisdicción, levantando los datos requeridos en las planillas de relevamiento.

Tomando como base la nómina de los inmuebles por localidad, registrados en el sistema informático, los cuales se identifican con un número de inventario que aporta la Dirección General de Gestión de Bienes.

Los inmuebles que se releven y no posean correlato de datos en la Dirección General de Gestión de Bienes, serán “NUEVOS” a los efectos del Registro.

El relevamiento parcelario, dominial y valuatorio mediante el relevamiento físico y croquis de ubicación, valuación de la tierra, evaluación y valuación de las edificaciones y georeferenciación, consisten en:

- ✓ **Relevamiento físico y croquis de ubicación:** en esta etapa se procede al relevamiento de campo. El mismo comprende la ubicación



catastral de la parcela, la superficie, el destino y el estado ocupacional del inmueble.

- ✓ **Valuación de la tierra:** se consignará la ubicación y medidas del lote a tasar y los datos de las inmobiliarias que han sido fuente de información y recuento fotográfico en soporte digital y papel.
- ✓ **Evaluación y valuación de las edificaciones:** las mismas surgirán del procesamiento de las planillas de características constructivas, de las mejoras edilicias existentes, de las medidas de superficie cubiertas, semicubiertas y libres, del estado de conservación, de la antigüedad, de las instalaciones complementarias, de todo otro tipo de mejoras que puedan incidir en la valuación y del recuento fotográfico en soporte digital y papel.
- ✓ **Georeferenciación y procesamiento de información de campo:** en esta etapa se procede al procesamiento de la información georeferenciada gráfica (GPS) obtenida en campo, para dotar de coordenadas geográficas a la parcela relevada.
- ✓ **Presentación de informes y documentación gráfica en soporte digital y papel.**



5. Metodología Aplicada

La metodología utilizada a los efectos de la valuación se basa en las normas del Tribunal de Tasación de la Nación, las cuales determinan Procedimientos Técnicos específicos que facilitaran un claro contenido de los informes y la obtención de valores fundamentados a saber:

6

- Con los datos de la nomenclatura catastral, se localizará la parcela en el terreno, verificándose las medidas lineales perimetrales y la superficie de la misma, relevándose la edificación existente y mejoras, si las hubiere, y la infraestructura que posea (agua, luz, cloaca, etc), indicándose el destino que cumple actualmente;
- En caso de predios rurales donados a la provincia, que aun no regularizaron su situación dominial, no tengan plano de mensura y subdivisión, pero si funcionare una dependencia del estado provincial, se dejará constancia en el informe del estado ocupacional del inmueble a regularizar.
- CROQUIS: En todos los casos se realizará croquis de la tierra, y de la infraestructura edificada y/o mejoras.
- GEOREFERENCIACION: Se procederá a tomar coordenadas geográficas mediante sistema de posicionamiento de georeferenciación (GPS), en un punto notable, a fines cartográficos, en soporte digital y papel.-



- Presentación de informes y documentación grafica en soporte digital y papel./ recuento fotográfico en soporte digital y papel.

6. Desarrollo del Trabajo

Una vez dados todos los pasos legales y formales, nuestra Asociación llamó a inscripción de profesionales, que tuvo amplia aceptación, ya que se inscribieron más de 20 agrimensores y finalmente trabajaron efectivamente 19.

El desafío a encarar no era fácil, no tanto por las cuestiones estrictamente técnicas sino por el amplio territorio de nuestra provincia con sus 69 municipios y sus alejadas zonas rurales donde se ubicaban los inmuebles a relevar, como escuelas, comisarías, juzgados de paz, etc.

Ayudó mucho que participó en el trabajo casi la totalidad de los profesionales radicados en el interior provincial, sobre todo los que encararon la zona rural de los Dptos. Guemes y Almirante Bown, donde las grandes distancias y caminos de tierra son obstáculos a veces bastante difíciles.

Previo al lanzamiento se realizó una reunión ampliada entre todos los profesionales intervinientes y funcionarios de la Subsecretaría. En la misma se aclararon todas las dudas en cuanto a metodologías técnicas, planillas, etc.

Nuestra Asociación designó un coordinador que fue el receptor de las entregas parciales que fueron haciendo los profesionales y nexos con los funcionarios responsables de la aprobación y certificación de las entregas.



El principal obstáculo que demoró los plazos previstos, además de imponderables como días de lluvia, dificultades para el ingreso a algunos inmuebles por la necesidad de autorizaciones para el ingreso, etc., fue la identificación de los inmuebles: esta primera tarea, que consistió en la individualización catastral de cada uno de los inmuebles fue la tarea más engorrosa, puesto que en los listados figuraba, en la mayoría de los casos, solamente las direcciones en inmuebles urbanos y número de Lote en los rurales. Es decir que esta información primaria cada profesional debió transformarla en Nomenclatura Catastral primero y en estado de dominio después.

7. INMUEBLES

De acuerdo a los registros existentes en el Sistema Informático de Bienes Patrimoniales, se documenta la existencia de un mil ochocientos noventa y cuatro (1894) inmuebles registrados, agrupados en las siguientes localidades:



PLANILLA DE CANTIDAD DE INMUEBLES REGISTRADOS POR LOCALIDAD.

LOCALIDADES	Cantidad Inmuebles
AVIA TERAI	27
BARRANQUERAS	39
BASAIL	13
CAMPO LARGO	22
CAPITÁN SOLARI	8
CHARADAI	13
CHARATA	47
CHOROTIS	10
CIERVO PETISO	5
COLONIA ABORIGEN	2
COLONIA BARANDA	4
COLONIA BENITEZ	10
COLONIA BRANSEN	1
COLONIA ELISA	22
COLONIA MIXTA	1
COLONIA POPULAR	2
COLONIA RIO DE ORO	1
COLONIA RODRIGUEZ PEÑA	3
COLONIA SIETE ARBOLES	2
COLONIAS UNIDAS	11
COMANDANCIA FRIAS	3
CONCEPCIÓN DEL BERMEJO	13
CORONEL DU GRATY	24
CORZUELA	24
COTE LAI	8
EL CURUNDU	2
EL PALMAR	1
EL SAUZALITO	13
EL TACURUZAL	4
EL ZAPALLAR	1
ENRIQUE URIÉN	9

LOCALIDADES	Cantidad Inmuebles
FONTANA	13
FORTIN CARDOZO	1
FUERTE ESPERANZA	9
GANCEDO	10
GENERAL CAPDEVILA	4
GENERAL OBLIGADO	1
GENERAL PINEDO	42
GENERAL VEDIA	11
GRAL. JOSE DE SAN MARTÍN	64
HAUMONIA	1
HERMOSO CAMPO	29
ISLA ANTEQUERA	1
ISLA DEL CERRITO	7
ITIN	1
JUAN JOSE CASTELLI	51
LA CLOTILDE	15
LA DIFICULTAD	1
LA EDUVIGIS	6
LA ESCONDIDA	9
LA LEONESA	13
LA TIGRA	16
LA VERDE	8
LAGUNA BLANCA	4
LAGUNA LIMPIA	9
LAPACHITO	3
LAS BREÑAS	68
LAS GARCITAS	14
LAS PALMAS	19
LOS FRENTONES	7
LOTE 4 PASTORIL	1
MACHAGAI	61

LOCALIDADES	Cantidad Inmuebles
MAKALLÉ	9 19
MARGARITA BELÉN	17
MIRAFLORES	16
MISIÓN NUEVA POMPEYA	16
NAPENAY	8
PAMPA ALMIRÓN	5
PAMPA DEL INDIIO	27
PAMPA DEL INFIERNO	22
PAMPA LANDRIEL	5
PRES.ROQUE SAENZ PEÑA	107
PRESIDENCIA DE LA PLAZA	29
PRESIDENCIA ROCA	16
PUERTO ANTEQUERA	1
PUERTO BERMEJO	9
PUERTO TIROL	12
PUERTO VILELAS	11
QUITILIPÍ	143
RESISTENCIA	282
RIO MUERTO	1
SAMUHÚ	10
SAN BERNARDO	31
SANTA SYLVINA	30
SELVA DEL RIO DE ORO	2
TACO POZO	23
TRES ESTACAS	1
TRES HORQUETAS	1
TRES ISLETAS	75
VILLA ANGELA	71
VILLA BERTHET	40
VILLA RÍO BERMEJITO	13
Wichi El Pintado	3
TOTAL	1894



8. Aprobación de los Trabajos

10

La Dirección General de Gestión de Bienes tiene a su cargo la implementación y la aprobación de los aspectos técnicos de las presentaciones formales ya sean parciales o totales efectuadas por la A.CH.A. De no contar con la aprobación formal de los trabajos presentados se entenderá que son aceptados, debiendo tramitarse el pago.

9. Conclusiones Finales

Más allá de las dificultades, que se fueron superando con no poco esfuerzo y buena voluntad, tanto de los profesionales intervinientes como del personal de la Subsecretaría, estamos convencidos que EL TRABAJO REALIZADO CONSTITUYE UN HITO EN LA ADMINISTRACION PUBLICA DE LA PROVINCIA DEL CHACO, YA QUE NO SOLO ES LA PRIMERA VEZ QUE SE REALIZA, SINO QUE EL HECHO DE QUE EL RELEVAMIENTO CATASTRAL REALIZADO HAYA SIDO GEORREFERENCIADO EN CAMPO, PERMITIO VOLCAR LA INFORMACION DIGITALIZADA Y GENERAR UN SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL GEORREFERENCIADO.



La georreferenciación es hoy en día una herramienta valiosísima en términos de ordenamiento territorial parcelario, y permite a los Estados Provinciales y Nacional planificar políticas de estado con pleno conocimiento del territorio.