

La Plata, 31 de Marzo de 2004.

Visto la [Resolución Conjunta 17/95](#) de la Comisión Coordinadora Permanente, y

CONSIDERANDO:

Que por la citada Resolución se establece que, en los planos de subdivisión en que estuviesen condicionadas la constitución o modificación de derechos reales sobre las parcelas integrantes de los mismos a la ejecución de obras de infraestructura u otra condición suspensiva, las parcelas afectadas por esas restricciones mantendrán la clasificación catastral antecedente;

Que por ello tal tesitura tiene su fundamento en que la aprobación asignada a estas parcelas es condicional y por tanto carece de efectos jurídicos para constituir una unidad inmobiliaria independiente;

Que la citada Resolución apunta a las subdivisiones realizadas sobre inmuebles rurales cuyo resultado sea la creación de parcelas de naturaleza urbana, manteniendo la clasificación original -rural- de las parcelas inhibidas de comercialización;

Que no resulta adecuado aplicar un criterio análogo a las subdivisiones que originan parcelas urbanas a expensas de un área rural, cuando estas subdivisiones que originan parcelas urbanas a expensas de un área rural, cuando estas subdivisiones constituyen emprendimientos particularizados, con una legislación específica que determina al producto de la subdivisión como un todo homogéneo, vinculado jurídica y estructuralmente;

Que en esta última situación se encuentran los emprendimientos originados en el marco del Decreto 9.404/86, que origina parcelas de dominio independientes, pero vinculadas jurídica y funcionalmente a las parcelas destinadas a esparcimiento recreación o espacios circulatorios;

Que por lo antedicho no cabe la posibilidad, en estos emprendimientos, de coexistencia de áreas rural y urbana;

Que, por otra parte procede considerar, en estos casos, la situación de eventual indisponibilidad jurídica de parcelas, como consecuencia de restricciones derivadas de aprobaciones condicionadas a la ejecución de obras o al cumplimiento de otras exigencias legales o administrativas;

Que, en este orden de ideas, corresponde equipar la situación planteada al criterio utilizado para las subdivisiones por el régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con lo prescripto en la [Disposición 6.011/02](#) de la Dirección Provincial de Catastro Territorial;

Por ello,

**EL DIRECTOR DE CATASTRO ECONOMICO
DISPONE:**

Artículo 1º: En los planos de mensura y división, aprobados bajo la figura jurídica prevista en el artículo 1º del [Decreto 9.404/86](#), la asignación del valor tierra determinará el cambio de clasificación catastral de rural a urbano, con independencia de las restricciones o interdicciones de venta que puedan afectar a distintas parcelas.

Artículo 2º: Las parcelas sobre las que no se puedan transmitir, constituir o modificar derechos reales serán reunidas en una sola partida, y su valuación fiscal será la correspondiente a la relación porcentual entre la superficie de dichas unidades parcelarias y la superficie total del inmueble, considerando el valor total de la parcela anterior al cambio de clasificación catastral.

Artículo 3º: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

Miguel Ángel Torres
Director de Catastro Económico