

La Plata, 13 de Marzo de 1992.

**Visto** la necesidad de actualizar la operativa vigente, así como el trámite administrativo necesario para la confección de coeficientes aplicables a la valuación de edificios afectados a la [Ley 13.512](#) de Propiedad Horizontal, y

**CONSIDERANDO:**

Que el texto de la mencionada Ley y sus normas complementarias establecen que, los impuestos o tasas correspondientes a un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, serán prorrateados entre las unidades funcionales que lo componen, en proporción al valor del respectivo piso o departamento;

Que a los efectos de obtener la relación correspondiente entre el valor de cada unidad de dominio exclusivo y la valuación total del inmueble, el **Decreto 12.748/74**, establece que la Dirección Provincial de Catastro Territorial confeccionará coeficientes que representen la citada relación;

Que los aludidos coeficientes son de necesaria incorporación en el Reglamento de Copropiedad y Administración, no sólo a los efectos del cumplimiento de las obligaciones fiscales, sino que también representan una referencia inestimable al momento de fijar la proporción en el condominio de las cosas comunes y en determinar el porcentaje en la contribución de los gastos de expensas;

Que los esfuerzos de la Repartición, dirigidos a optimizar y agilizar los trámites administrativos en los que se encuentran involucrados intereses referidos al tráfico inmobiliario, deben tener el necesario correlato en la expedición de los prealudidos coeficientes dada su incidencia en lo concerniente al sistema de Propiedad Horizontal;

Que los mencionados coeficientes se obtienen a través de cálculos en los que intervienen, entre otros, factores tales como: superficie, valor unitario básico, fecha de habilitación, etc. de las unidades funcionales, es decir factores unívocamente determinados, lo que implica certeza y objetividad en la confección de los mencionados coeficientes;

Que en razón de lo antedicho, la determinación de los coeficientes correspondientes a cada unidad funcional, puede ser realizada a través de la aplicación sistemática de las normas que actualmente utiliza el Departamento Valuaciones Urbanas;

Que en este orden de ideas nada obsta para que los profesionales, responsables de la aprobación del plano de subdivisión, elaboren los coeficientes de proporcionalidad al momento de obtener la aprobación del plano;

Que la mecánica de cálculo utilizada, por su objetividad y por no implicar una alteración de los valores económicos en juego, no compromete los intereses fiscales, ni los de los administrados;

Que las consideraciones precedentes apuntan a lograr una mejor utilización de los recursos humanos propios de esta Repartición sin que eso se traduzca en un desmejoramiento del sistema, situación que se enmarca coherentemente en la política de racionalización administrativa encarada por el Gobierno Provincial;

Que el artículo 13 del Decreto 2.489/63 faculta a la Dirección Provincial de Catastro Territorial a reglamentar el trámite administrativo y contenido de la documentación que se relacione con las normas establecida en el mencionado Decreto;

Que en consecuencia corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

**EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL  
DISPONE:**

**Artículo 1º:** A partir del 4 de mayo de 1992, la elaboración de los coeficientes destinados a dividir la valuación de un inmueble afectado al Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), entre las unidades de uso exclusivo que lo componen, será tarea y responsabilidad del profesional interviniente en la confección del plano respectivo.

**Artículo 2°:**<sup>(1)</sup> Determinínase que a los efectos de la toma de razón por parte de la Repartición de la información que surja de la aplicación de lo establecido en el artículo primero, el profesional actuante acompañará, en ocasión de presentar la documentación necesaria para la aprobación definitiva del plano de subdivisión Ley 13.512, en el Departamento Propiedad Horizontal, los siguientes elementos:

- a) Planilla de avalúo (Declaración Jurada) de la totalidad del edificio, con constancia de su ingreso y recepción en la Repartición.
- b) Planilla de coeficientes de las Unidades Funcionales o Complementarias emergentes del plano.
- c) Planilla de resumen de las valuaciones de la totalidad de las unidades de dominio exclusivo (formulario 108), por duplicado. El Departamento Propiedad Horizontal analizará la concordancia de la documentación valuatoria presentada, la intervendrá y procederá a enviar al Departamento Zona correspondiente, junto con la copia entelada del plano de Propiedad Horizontal, una copia del formulario 108, reintegrando al presente el duplicado del citado formulario junto con el resto del legajo del plano.

**Artículo 3°:** Regístrese, comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

**Agrim. Norberto A. FERNANDINO**  
**Director Provincial de Catastro Territorial**

---

<sup>(1)</sup> (\*) N. de A.: actualmente este artículo 2° no se cumplimenta como está estipulado.

La planilla que figura en b) no es requerida y de acuerdo a la [Disposición 2.455/92](#), se presentan los siguientes elementos en concepto de “documento valuatorio coincidente con el relevamiento de mejoras” en el **Departamento Zona de Catastro** en el momento de efectuarse su registración:

- a) Planilla de avalúo (Declaración Jurada) de la totalidad del edificio, por duplicado;
- b) Planilla de resumen de las valuaciones de la totalidad de las unidades de dominio exclusivo (formulario 908 creado por Disposición 2.010/94) y vigente s/[Disp.2.095/00](#)), por duplicado, luego de haber sido calculada de acuerdo a las instrucciones del Anexo I que figuran en la [Disposición 542/92](#).