

La Plata, 30 de abril de 1992.

Visto el Decreto 12.748/54 y la [Disposición 343/92](#) dictada por la Dirección de Catastro Territorial, y

CONSIDERANDO:

Que el mencionado Decreto establece que la Dirección Provincial de Catastro Territorial fijará los coeficientes destinados a determinar el porcentaje que le corresponde a cada Unidad Funcional o Complementaria de un edificio afectado a Propiedad Horizontal, respecto de la Valuación general correspondiente a un edificio en su conjunto;

Que la Disposición 343/92, prescribe que los citados coeficientes serán calculados por los Profesionales intervinientes en la confección del respectivo plano de subdivisión;

Que, en consecuencia, es necesario imponer, la metodología a utilizar en la elaboración efectiva del cálculo de los coeficientes, toda vez que la responsabilidad sobre la implementación de ella, es impostergable, tanto por imposición normativa, como por ser la Dirección Provincial de Catastro Territorial el Organismo facultado para entender en los temas relacionados con la base valuatoria del Impuesto Inmobiliario;

Que en consecuencia corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

Por ello,

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

Artículo 1º: Será de aplicación en la determinación de los coeficientes destinados a obtener la valuación correspondiente a las unidades de dominio exclusivo, originadas por el régimen de Propiedad Horizontal, el método de cálculo que se establece en el [Anexo I](#) que pasa a formar parte de la presente Disposición.

Artículo 2º: Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, cumplido Archívese.

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

Anexo I

DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES A APLICAR A INMUEBLES AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La determinación de coeficientes correspondientes a cada unidad de dominio exclusivo de un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, a fin de adjudicar a cada uno de ellos la parte que le corresponde de la valuación fiscal total del inmueble, esta fundamentada en las siguientes premisas:

- a) Los coeficientes surgen de la relación de valuación que a cada unidad de dominio exclusivo le corresponde con respecto a la valuación total, teniendo en cuenta los valores unitarios y coeficientes de los formularios de DD.JJ. y las superficies de los planos aprobados de subdivisión.
- b) Para ello es necesario que en caso de existir diversas datas de edificación o varios valores unitarios, por tratarse de distintos formularios de valuación, se determine en el plano de subdivisión a que polígono, o parte de este corresponde cada una de las datas o valores de los formularios aludidos.
- c) Para el cálculo se consideran exclusivamente, las superficies de las planillas de Unidades Funcionales o Complementarias, si las hubiera.
- d) Estimándose proporcionales el valor de las unidades la incidencia de las partes comunes, estas no intervienen en el cálculo de los coeficientes (pero si, obviamente, para el calculo de la valuación de cada U.F.).

A manera de ejemplo se adjunta el cálculo de coeficientes realizado conforme a la metodología propuesta.

En la ficha de cálculo adjunta, se han numerado las columnas para obtener una mejor comprensión de la explicación.

Columna 2: Se indica el número de la U.F. o las letras de la U.C. si correspondiera.

Columna 3: Se indica la designación del polígono o polígonos integrantes de cada U.F. o U.C.

Columna 4: Se consigna la data o datos correspondientes a cada polígono, la que se extrae del formulario de la valuación correspondiente a la edificación (Form. 103 a 106a).

Columna 5: Se indica si la superficie a considerar es cubierta o semicubierta.

Columna 6: Se transcribe la superficie cubierta o semicubierta que figura en el plano de subdivisión, redondeada al metro (en aquellos casos en que dichas superficies están integradas por edificación de distintas datas o distinto valor unitario, se lo indicará por separado).

Columna 7: Se transcribirá el valor unitario básico que figura en el formulario de valuación de la edificación.

Columna 8: Se considera el coeficiente de depreciación (antigüedad y estado de conservación) que figura en el formulario de valuación de la edificación.

Columna 9: El valor parcial surge de efectuar el producto de: Columna 6 x Columna 7 x Columna 8 (superficie cubierta o semicubierta por valor unitario básico por coeficiente de depreciación).

Columna 10: Se consignará el valor de las instalaciones complementarias de uso exclusivo correspondiente a cada polígono (afectadas por el coeficiente de depreciación si corresponde).

Columna 11: Valor Total del polígono: Se obtiene por la suma de los valores de las columnas 9 y 10 es decir, considerando los diversos valores que pueden surgir de distintos formularios por aplicación de distintas datas, o valores unitarios, diferentes superficies y los valores de las instalaciones de uso exclusivo.

Columna 12: Valor total. Edificación por U.F.: Se obtiene por la suma de los valores de los polígonos que los integran.

Columna 13: Se transcribe la superficie que figura en la columna total polígono del plano de subdivisión.

Columna 14: Superficie para el prorratio: Se obtiene por suma las superficies de los polígonos que integran las distintas U.F.

Columna 15: Dividiendo el valor total de la tierra: extraído del formulario de valuación correspondiente (Form 101 o 102) y el total de la columna 14 (sup. para el prorratio), surge un coeficiente que aplicado a cada una de las superficies de las U.F. (columna 14) produce el valor tierra total por U.F. de cada una de ellas, y cuya suma debe reproducir el total del valor tierra que se había extraído del formulario de valuación.

Columna 16: El valor total de la U.F. se obtiene de la suma de las columnas 12 y 15 (valor total edificación por U.F. mas valor tierra total Unidad). La sumatoria de la columna 16 debe coincidir con el total de la edificación de formulario respectivo, si se hace el prorratio de las partes comunes).

Columna 1: Efectuando la división de la unidad sobre el total general de la columna 16, se obtiene un índice que multiplicado por cada uno de los totales de la columna 16 correspondientes a cada U.F. o U.C. produce los coeficientes definitivos de cada una de ellas y cuya suma reproduce la unidad.

Estos coeficientes indicados en la columna 1, son los que aplicados a la valuación del inmueble (valor tierra más valor edificio) del formulario 101 o 102, dan en cada caso la valuación de cada Unidad Funcional o Complementaria.

[Ver Planilla](#)

PLANILLA PARA DETERMINACIÓN DE COEFICIENTES A APLICAR A INMUEBLES AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PARTIDO:		NOMENCLATURA CATASTRAL										HOJA Nº			
PROFESIONAL		PLANO P.H.										APROBACION		OBSERVACIONES	
COEFICIENTE	U. F. o Comp.	Polig.	SUPERFICIE			VALOR DE LA EDIFICACION			VALOR DE LA EDIFICACION			VALOR TIERRA			
			DATA	Cub. o Sem.	m ²	Coef. de Ant.	Valor Parcial	Valor Inst. Comp. (*)	Valor Total Polig.	Valor Total U.F.	Superf. m ²	Sup.p/ el Prorrateo	Valor Tierra Total UF	Valor Total de la UF	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
0,114	1	00-01	1950	Cub.	32	844	0,92	24847	1536	26388	26388	32	32	1765	28153
0,224	2	00-02	1950	Cub.	58	844	0,92	45035	5612	51812	51812	68	68	3751	55563
				Sem.	3	422	0,92	1165							
0,231	3	00-03	1950	Cub.	60	844	0,92	46589	5612	53366	53366	71	71	3912	57282
				Sem.	3	422	0,92	1165							
0,171	4	00-04	1950	Cub.	34	844	0,92	26400	5612	33565	33565	39			
				Sem.	4	422	0,92	1553			38224		73	4027	42251
0,228	5	01-03	1950	Cub.	6	844	0,92	4659		4659		34			
		01-02	1950	Cub.	20	844	0,92	15530		50025		62			
			1950	Sem.	3	422	0,92	1165							
			1955	Cub.	35	778	1	27230	6100		50025		119	6564	56589
		02-01										57			
0,032	A	01-01	1950	Cub.	2	844	0,92	1553		1553	1553		114	6288	7841
													477	26312	247679

(*) de uso exclusivo. Los coeficientes determinados, deberán contener, como mínimo dos cifras significativas.