

La Plata, 24 de octubre de 2002.

**Visto** que por el Decreto 996/01 se constituye la Comisión Mixta creada por el artículo 55º de la [Ley 12.576](#), y

**CONSIDERANDO:**

Que la citada Comisión se ha expedido elaborando la metodología de cálculo para la determinación del valor tierra libre de mejoras correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares;

Que la realización del método valuatorio se basó, entre otras consideraciones, en el análisis, identificación y comparación de una serie de variables (valor de mercado, características físico-económicas del bien, de la zona y ubicación, servicios, incidencias de tipo social, paisajísticas, históricas etc.) que hacen determinable el valor de la cosa inmueble;

Que esta nueva metodología, como tal supone la aplicación de técnicas específicas que garantizan los de equidad, objetividad y racionalidad en la distribución de las cargas;

Que en este sentido la adopción de la mencionada metodología apunta a resolver conflictos provenientes de la utilización de criterios valuatorios no previstos para este tipo de urbanizaciones especiales, que se tradujo en severos perjuicios, tanto para el Estado como para los administrados.

Que por otra parte es dable señalar que, dada la particular naturaleza de los inmuebles en consideración, resulta ineludible determinar la instancia en que procede efectuar el cambio de clasificación catastral.

Que el artículo 46º de la **Ley 10.707** faculta al Organismo Catastral a clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles cuya superficie no se correspondan con las definidas en el artículo que le precede, en atención al uso potencial o racional de la tierra;

Que los cambios de uso en el suelo suelen ser procesos con un desarrollo temporal indeterminado, generalmente asociados a la capacidad financiera de las empresas patrocinantes, que deben afrontar la inversión que significa la materialización de obras de infraestructura urbana, así como a las condiciones de demanda del mercado inmobiliario;

Que por tal razón, no resulta razonable supeditar el cambio de clasificación catastral al cumplimiento de actos formales tales como la aprobación de las planimetrías de subdivisión, si no a la fiscalización del avance de las obras, ya sea a través de inspecciones o mediante la certificación de la autoridad municipal competente;

Que asimismo es necesario tener en consideración el régimen jurídico de propiedad adoptado, ya que de su naturaleza devienen distintas instancias en el trámite administrativo que conlleva a la determinación de la valuación fiscal de los inmuebles;

Que la Dirección Provincial de Catastro Territorial está facultada a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley 10.707 así como a disponer sobre los requisitos de registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en ella;

Por ello,

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

**Artículo 1º:** Establécese a los efectos del cálculo del valor de la tierra libre de mejoras, correspondiente a los emprendimientos urbanísticos denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares, la metodología determinada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55º de la Ley 12.576, con las adecuaciones necesarias para facilitar su operatividad y que como [Anexo I](#) forma parte integrante de la presente.

**Artículo 2º:** La aprobación y registración de los planos de subdivisión por el **régimen de Propiedad Horizontal**, que afecten a inmuebles denominados **Club de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras o similares**, regulados por el [Decreto-Ley 8.912/77](#) y por el [Decreto 9.404/86](#), se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Para la aprobación de los planos de subdivisión se deberá acreditar, mediante certificación expedida por el Municipio respectivo, el estado constructivo de las obras de infraestructura, así como las de equipamiento deportivo, social y cultural, en relación a las unidades que se originan por el plano.<sup>(1)</sup> La certificación parcial de estas obras implicará la imposibilidad de constituir derechos reales sobre las unidades que no se encuentren incluidas en la certificación,

(1) (\*) N. de A.: En Notas del plano de subdivisión se deberá dejar constancia sobre cuáles Unidades Funcionales y/o Complementarias se podrán constituir derechos reales de acuerdo a los [Modelos de Notas adjuntos](#).

situación ésta que deberá constar en las notas del plano e inhibirá del otorgamiento de los beneficios del artículo 6º del [Decreto 2.489/63](#) a las unidades interdictas.

- b) Obtenida la aprobación, parte interesada solicitará en el Departamento Valuaciones Urbanas el cambio de clasificación catastral y la asignación de los nuevos valores, mediante la presentación del respectivo plano.
- c) La registración del legajo parcelario implicará la apertura de las partidas inmobiliarias correspondientes a las unidades funcionales que se encuentren comprendidas dentro de la certificación municipal a que alude el inciso a) y la asignación de una partida para las restantes subparcelas.
- d) Con la presentación del legajo parcelario deberá acreditarse la inexistencia de deuda en concepto de impuesto inmobiliario -expedida por Autoridad competente- por la/s partidas de origen, hasta la cuota que resulte exigible a la fecha de la registración del plano.
- e) A medida que el Municipio certifique la finalización de obras correspondientes a nuevas unidades funcionales, el administrado deberá iniciar expediente adjuntando dicha certificación de inexistencia de deuda por impuesto inmobiliario, pudiendo también solicitar en el mismo trámite los beneficios del artículo 6º del [Decreto 2.489/63](#), respecto de estas unidades funcionales. El Departamento Propiedad dejará constancia de esta situación en la tela original del plano de subdivisión, a partir de lo cual quedará habilitada la posibilidad de dictar la disposición de acogimiento a los términos del artículo 6º del [Decreto 2.489/63](#). Asimismo remitirá las actuaciones al Departamento Valuaciones Urbanas a fin de asignar los valores correspondientes.

**Artículo 3º:** La valuación fiscal de los inmuebles objeto de la subdivisión -de acuerdo a la nueva clasificación catastral- se determinará, previa inspección, aplicando la metodología prevista en el artículo 1º.

Las unidades funcionales 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 superficies de dichas unidades, incluyendo la superficie común que las involucra, y la superficie total del inmueble, considerando como valor total de la parcela el anterior al cambio de clasificación.

**Artículo 4º:** El cambio de clasificación solicitado, así como la determinación de las unidades de dominio exclusivo que cumplan con los requisitos de infraestructura oportunamente certificados originarán el dictado de las disposiciones pertinentes, limitando a dichas unidades el otorgamiento de las excepciones previstas en el art. 6º del [Decreto 2.489/63](#).

**Artículo 5º:** Los emprendimientos urbanísticos a que alude la presente disposición que no hubieran finalizado sus obras de infraestructura y que se encuentren clasificados como urbanos, podrán solicitar el acogimiento a los términos de la presente, acompañando la certificación del Municipio por medio de la cual se acredite el grado de materialización de las obras, en la medida que sobre las mismas no se hubieran constituido derechos reales, y acompañando constancia de inexistencia de deuda del impuesto inmobiliario.

**Artículo 6º:** Sin perjuicio de lo establecido en los artículos precedentes el Organismo Catastral podrá determinar cambios de clasificación catastral de rural o subrural a urbano, en atención a las obras de infraestructura urbana que se detecten en un todo de acuerdo con lo prescripto en el art.46º de la Ley 10.707 y en esta disposición.

**Artículo 7º:** El régimen establecido en la presente será aplicable a los emprendimientos urbanísticos citados en el artículo 1º cuyos documentos cartográficos sean presentados, para su aprobación, con posterioridad a la fecha de vigencia de esta Disposición, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5º.

**Artículo 8º:** Esta disposición tendrá vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 9º:** Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.

**Zunilda Cristina LOPEZ**  
**Director Provincial de Catastro Territorial**

## Anexo I Disposición 6.011/02 DPCT

### **METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LA VALUACIÓN FISCAL DE LA TIERRA LIBRE DE MEJORAS EN CLUBES DE CAMPO, BARRIOS CERRADOS Y CLUBES DE CHACRA O SIMILARES**

Para determinar la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras de un club de campo, barrio cerrado, club de chacra o similar, se realizará un estudio comparativo para conceptualizar la calidad y magnitud del emprendimiento a tasar.

En función del citado estudio se establecerá el valor unitario por metro cuadrado de la tierra libre de mejoras.

A fin de establecer la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras, de cada uno de los inmuebles que integra el emprendimiento, se aplicarán coeficientes de homogeneización respecto a una parcela o subparcela que se definirá como prototípica dadas sus dimensiones, superficie, repetitividad y/u otra característica pertinente dentro del complejo y a la cual se considerará con coeficiente 1.

Las demás parcelas establecerán variaciones relativas entre ellas y la prototípica, en función a la ubicación relativa, vistas u otros conceptos, asignándoles coeficientes que en algunos casos será inferior a 1 hasta 0,60 y en otros será mayor entre 1 y 1,20.

(Párrafo incorporado por Disp. 3.003/07 DPCT) Se asignará el coeficiente de 0,35 a 0,60 en aquellos casos especiales en que la aplicación del coeficiente determinado en el párrafo anterior resulte distorsivo.

En los casos en los cuales existieron diferencias sustanciales de superficie entre parcelas o subparcelas de dominio exclusivo se aplicará un coeficiente que resulta de la utilización de la [Tabla I](#) de conversión de superficies que forma parte del presente.

A) La polinómica a aplicar para determinar el **valor de la parcela o subparcela de la tierra libre de mejoras (TLM)** será:

1) Si no existieran diferencias de superficie entre las parcelas o subparcelas se aplicará:

**Valor de la parcela (TLM) =**

Valor ( $\$/m^2$ ) x superficie de la parcela o subparcela (TLM) x coeficiente correctivo (homogeneización)

2) Si existieran diferencias sustanciales de superficie entre las parcelas o subparcelas se aplicará:

**Valor de la parcela (TLM) =**

Valor ( $\$/m^2$ ) x superficie de la parcela o subparcela (TLM) x coeficiente correctivo (homogeneización) x coeficiente correctivo de conversión de superficie (**Tabla I**)

Los incisos 1) y 2) se aplicarán tanto al régimen de subdivisión por Propiedad Horizontal como al del Decreto 9.404/86.

3) A los efectos del cálculo de la valuación de las unidades de dominio exclusivo originadas por el régimen de la Ley 13.512, se considera el valor de la tierra correspondiente a las superficies comunes incluido en el valor de las unidades privativas.

B) **Valuación de los espacios de recreación y circulatorios** (Decreto 9.404/86):

En este caso se aplicará la Tabla II de conversión de superficies, que forma parte de este anexo.-

**Procedimiento de cálculo:**

**Valor total de la tierra =**

Valor ( $\$/m^2$ ) x Factor de Conversión de superficie ([Tabla II](#)) x Superficie de espacios de recreación y circulatorios (TLM)



## **Disposición 6.011/02**

### **Modelos de Notas a incorporar en los Planos de PH de Barrios Cerrados**

#### **Caso 1) Carencia total de obras de infraestructura**

*"Se deja constancia que de acuerdo a la Disposición 6.011/02 DPCT la totalidad de las unidades de dominio exclusivo a construir quedan interdictas."*

#### **Caso 2) Obras de infraestructura realizadas en su totalidad**

*"Se deja constancia que sobre las unidades de dominio exclusivo a construir sólo podrán constituirse derechos reales de acuerdo a lo previsto en el Art. 6º inc. b) del Decreto 2.489/63, habiéndose registrado la presentación del Certificado de la Municipalidad de ....., de fecha ....., nº de Expediente Municipal ....., por el cual se acredita el estado constructivo de las obras comunes de infraestructura."*

#### **Caso 3) Obras de infraestructura parcialmente realizadas (siendo todas las Unidades Funcionales y Unidades Complementarias " a construir")**

*"Se deja constancia que sobre las Unidades Funcionales ..... y sobre las Unidades Complementarias ....., sólo podrán constituirse derechos reales de acuerdo a lo previsto en el Art. 6º del Decreto 2.489/63, quedando las Unidades Funcionales ..... y las Unidades Complementarias ....., interdictas, habiéndose registrado la presentación del certificado de la Municipalidad de ....., de fecha....., nº de Expediente Municipal ....., por el cual se acredita el estado constructivo de las obras comunes de infraestructura."*