

La Plata, 15 de mayo de 2003.

Visto el expediente 2335-610666/03 por el cual se tramitan actuaciones relacionadas con la valuación de las parcelas de uso común, destinadas a esparcimiento, que forman parte de los denominados emprendimientos urbanísticos regulados por el [Decreto 9.404/86](#)⁽¹⁾, y

CONSIDERANDO:

Que la normativa vigente ha definido al Club de Campo como un área de extensión territorial limitada en el que coexisten dos sectores, uno destinado a viviendas y susceptible de ser dividido y comercializado y otro destinado a la práctica de actividades deportivas, recreativas o culturales, que no puede dividirse ni enajenarse en forma independiente, debiendo guardar ambas una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional;

Que ese sector de recreación o esparcimiento de los Clubes de Campo está en cabeza de una persona jurídica conformada por los propietarios de cada una de las parcelas de uso residencial, y sobre el cual se constituye un derecho real de servidumbre de uso de manera de vincular a éste con los predios de dominio exclusivo y uso residencial;

Que esas parcelas destinadas a recreación o espacios circulatorios, si bien desde el punto de vista catastral constituyen una unidad de registración que contiene todos sus atributos, incluso valuación fiscal, no son objeto de comercialización ni tienen valor dentro del mercado inmobiliario;

Que no es ocioso señalar que, al igual que en el régimen de Propiedad Horizontal, en la comercialización de las unidades de dominio exclusivo o con destino residencial se encuentra incluido el valor de las parcelas de uso común o de espacio recreativo;

Que por lo expuesto y siendo que las parcelas destinadas a espacios recreativos no tienen existencia jurídica independiente de las parcelas de uso residencial resulta oportuno y ajustado a los principios de equidad tributaria considerar incluido en la valuación fiscal de estas últimas el valor que corresponde a las primeras;

Que ha emitido dictamen favorable la Asesoría General de Gobierno;

Por ello,

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

Artículo 1º: La valuación fiscal de la tierra libre de mejoras y de las accesiones, correspondientes a las parcelas resultantes de una subdivisión por el régimen del **Decreto 9.404/86** y destinadas a actividades deportivas, de recreación, esparcimiento o espacios circulatorios, se considerará incluida en la valuación determinada para los inmuebles destinados a uso residencial.

Artículo 2º: Las parcelas destinadas a complementar a las de dominio independiente e indicadas en el artículo 1º no tendrán asignada valuación fiscal, quedando registradas e incorporadas al padrón catastral con un código que individualice la situación prevista en este acto administrativo.

Artículo 3º: A medida que, eventualmente, se materialicen en las parcelas de recreación o espacios circulatorios mejoras justipreciables, las mismas serán incorporadas a las parcelas de dominio independiente.

Artículo 4º: Regístrese, dése al Boletín Oficial para su publicación. Circúlese. Cumplido archívese.

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

⁽¹⁾ **N. de A.:** Los emprendimientos urbanísticos especiales generados con anterioridad a la sanción del Decreto-Ley 8.912/77 y del Decreto 9.404/86 podrán solicitar el acogimiento a la Disposición 1.821/03 en los términos y condiciones que se establecen en la Disp. 3.228/05