

La Plata, 22 de enero de 2004.

Visto lo establecido en el [artículo 44° de la Ley 13.003](#) - Impositiva 2003, y

CONSIDERANDO:

Que la citada norma legal ordena la revaluación de la totalidad de los inmuebles que se originen por el régimen del Decreto-Ley 8.912/77, o los Decretos N° 9.404/86 y 27/98, denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacra o emprendimientos similares, mediante la aplicación de la metodología de tasación aprobada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55° de la Ley 12.576 y efectivizada por Disposición N° 6.011/02 de esta Dirección Provincial;

Que asimismo, la mencionada fuente normativa establece que los valores resultantes de esa tarea tendrán vigencia conforme lo establezca la Dirección Provincial de Catastro Territorial;

Que la decisión de ordenar una revaluación particularizada sobre los mencionados emprendimientos obedece al hecho de haberse utilizado, en ocasión de efectuarse el último Revalúo General, la metodología prevista y adecuada para inmuebles urbanos la que, al ser aplicada en los Clubes de Campo y similares dio por resultado valuaciones absolutamente inequitativas, en razón de sus particulares conformaciones;

Que las anomalías señaladas no hubieran podido corregirse sin la elaboración de un nuevo método valuatorio formulado específicamente para estos emprendimientos especiales, lo que se concretó a través de la tarea ejecutada por la prealudida Comisión Mixta;

Que el principio de equidad que debe presidir los actos administrativos de contenido tributario, no debe discriminar temporalmente la realidad económica y de mercado que afecta a la propiedad inmueble;

Que por tal razón resulta necesario referenciar los valores de mercado existentes al momento del Revalúo General de la tierra libre de mejoras ordenado por Ley 11.808, con los obtenidos en las tareas de revaluación efectuadas en el año 2003, pero dentro del contexto de la metodología especialmente determinada por los, genéricamente denominados, Clubes de Campo;

Que esta adecuación implica la aplicación de un coeficiente corrector de la valuación, que sitúe los valores de mercado obtenidos en el 2003 en el año 1995, fecha en que se determinó el valor de la tierra urbana libre de mejoras, con carácter general, para toda la Provincia;

Que los inmuebles en tratamiento, se caracterizan por ser emprendimientos que se desarrollan en el tiempo con procesos cuya conclusión es indeterminada, habida cuenta las distintas variables económicas que intervienen en la materialización y comercialización de estas unidades, lo que ha dado motivo a habilitaciones parciales, o por etapas, situación que debe ser considerada al momento de establecer su valuación fiscal, conforme surge de las Disposiciones N° 1.821/95 y 6.011/02 de esta Dirección Provincial;

Que en este orden de ideas es dable señalar que el artículo 1° de la Ley 10.707 establece que el Catastro Territorial de la Provincia, reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia con las finalidades que se enumeran en dicho artículo, entre las que se destaca la de establecer la base valuatoria del Impuesto Inmobiliario;

Que por su parte el artículo 3° de dicha norma legal prescribe que es la Dirección Provincial de Catastro Territorial el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria;

Que por lo expuesto corresponde dictar el presente acto administrativo;

Por ello,

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

Artículo 1°: Establecer que la revaluación ordenada por el artículo 44° de la Ley 13.003 tendrá vigencia a partir del 1° de enero de 2004.

Artículo 2°: Para determinar el valor unitario básico de la tierra libre de mejoras correspondiente a los inmuebles que se originen por el [Decreto-Ley 8.912/77](#) o los Decretos N° [9.404](#) y [27/98](#) denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra o similares, se deberá aplicar un **coeficiente de 0,7** al valor obtenido de acuerdo con la metodología aprobada por la [Disposición 6.011/02](#).

Artículo 3°: Los valores determinados en ocasión de cambios de estado parcelario producidos por el levantamiento de restricciones o interdicciones que afectaran al inmueble o como consecuencia de la realización de operativos de actualización, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por el Organismo Catastral.

Artículo 4º: Regístrese. Publíquese en el Boletín Oficial. Comuníquese a quienes corresponda. Cumplido, archívese.

Lic. Roxana CARELLI
Director Provincial de Catastro Territorial
Ministerio de Economía