

## Disposición 6.117/15 ARBA

Modificada en su Artículo 1º por [Disposición Delegada SERC 436/16 ARBA](#).

Modificada en su Artículo 2º por [Disposición Delegada SERC 1.258/16 ARBA](#).

**La Plata, 15 de diciembre de 2015.**

**Visto** la Ley 10.707 y modificatorias -de Catastro Territorial- y las facultades conferidas específicamente por el artículo 86º de la misma, y

### **CONSIDERANDO:**

Que el artículo 1º de la [Ley 10.707](#) y modificatorias establece que el Catastro Territorial de la Provincia tiene, entre sus finalidades las de establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia y de fijar la base valuatoria del Impuesto Inmobiliario;

Que para dar cumplimiento a dichas finalidades y contribuir a la equidad tributaria, resulta imprescindible la actualización del valor de todas y cada una de las parcelas del territorio provincial, con prescindencia de su ubicación y características;

Que, oportunamente, por razones de índole operativa y dificultades de implementación, el artículo 4º de la [Disposición 2.010/94](#) y modificatorias de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial exceptuó de la determinación del estado parcelario a aquellas subparcelas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas fueran unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en plantas subsuelo, salvo que se tratara de subparcelas que contuvieran polígonos con superficie descubierta, cualquiera fuera la planta en la que estas últimas se encontraran;

Que en el tiempo transcurrido desde la sanción de la mencionada Disposición fue posible incorporar nuevas herramientas de gestión que han permitido superar las dificultades prealudidas que, en su momento, justificaron el establecimiento de la referida excepción;

Que, en función de lo expuesto, a los fines de avanzar en el cumplimiento de la Ley 10.707 y modificatorias, especialmente en lo dispuesto en el artículo 12º de la misma, como así también con el objetivo de asegurar en una correcta publicidad catastral, se propicia modificar el artículo 4º de la Disposición 2.010/94 y modificatorias, ya citado;

Que, por otra parte, la [Disposición 657/97](#) de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial modificó los plazos establecidos en el artículo 8º de la citada Disposición 2.010/94, dentro de los cuales debía procederse a la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en las parcelas;

Que los plazos mencionados fueron establecidos tomando en consideración la naturaleza de los actos involucrados, según estuvieran destinados a la transmisión o a la constitución de derechos reales;

Que, en la actualidad, la mayoría de las solicitudes de certificaciones catastrales obedecen a una gran diversidad de motivos, razón por la cual resulta dificultoso realizar las calificaciones correspondientes a fin de determinar, en cada caso, los plazos aplicables para la actualización de las valuaciones fiscales mencionadas;

Que, no existiendo en esta oportunidad razones relevantes que ameriten mantener la diferenciación establecida en el artículo 8º de la Disposición 2.010/94 y modificatorias, se estima conveniente modificar los plazos referidos, disponiendo su unificación, propendiendo de este modo a una mayor simplificación de los trámites que deben realizar los sujetos interesados ante esta Autoridad de Aplicación;

Que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2º y 3º de la Ley 13.766 y modificatorias, la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires reviste en carácter de Autoridad de Aplicación en materia tributaria y catastral;

Que, a los fines del cumplimiento de las funciones y tareas que le corresponden en tal carácter, mediante la Resolución Normativa 75/09 y modificatorias se asignaron a esta Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial las facultades de aprobar y definir planes, programas, normas, sistemas y procedimientos necesarios para contribuir a la percepción de los tributos y para el

mejoramiento, la eficiencia y la ampliación de los servicios prestados al contribuyente, que se relacionen con la temática propia del desarrollo territorial;

Que, asimismo, la Resolución Normativa 53/11 y modificatorias, a través de su artículo 18, delegó en esta Gerencia General la facultad de dictar los actos administrativos inherentes a la administración y gestión del catastro territorial, conforme a la aplicación de la Ley 10.707, modificatorias y complementarias;

Que el artículo 86 de la Ley 10.707 y modificatorias establece que las normas referidas a la constitución del estado parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga, y que tales normas deberán dictarse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada para su entrada en vigencia, y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas humanas o jurídicas u organismos vinculados a su aplicación, y publicarse debidamente para el conocimiento de los particulares;

Que, por lo expuesto, corresponde dictar la Disposición pertinente;

Por ello,

**EL GERENTE GENERAL DE INFORMACION y DESARROLLO TERRITORIAL DE LA  
AGENCIA DE RECAUDACION DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
EN USO DE LAS FACULTADES DELEGADAS POR LA  
RESOLUCION NORMATIVA 53/11 Y MODIFICATORIAS  
DISPONE:**

**Artículo 1º:** Sustituir el artículo 4º de la [Disposición 2.010/94](#) de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y modificatorias, por el siguiente:

*"Artículo 4º: El relevamiento de las parcelas urbanas y suburbanas a fin de constituir el estado parcelario deberá posibilitar su individualización, la determinación de las accesiones e instalaciones complementarias, a fin de actualizar su valor, los servicios públicos existentes y toda otra información de interés catastral.*

*Cuando se actualice la valuación de una parcela para su registración, se consignará en el formulario de avalúo el valor tierra existente en este Organismo de Aplicación a la fecha del relevamiento.*

*En la expedición del Certificado Catastral para edificios en construcción y los solicitados en los términos del artículo 6º, del Decreto 2.489/63, a los efectos de la determinación del impuesto de sellos, la valuación del inmueble se determinará en función de la planilla 915 (Anexo I)." (Texto del 3er. párrafo reincorporado por [Disp. Delegada 436/16](#))*

**Artículo 2º:** (Texto según la [Disposición Delegada SERC N° 1.258/16](#)) Sustituir el artículo 8º de la **Disposición 2.010/94** de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y modificatorias, por el siguiente:

*"Artículo 8º: Transcurridos treinta y seis (36) meses desde la constitución o verificación de la subsistencia del estado parcelario, deberá procederse a la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en las parcelas, sin cuyo requisito no se expedirá el Certificado Catastral.*

*No corresponderá la actualización de la valuación fiscal de subparcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas sean unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en planta subsuelo. Esta excepción no alcanza a las subparcelas ubicadas total o parcialmente en planta baja ni a las subparcelas que contenga polígonos con superficies descubiertas, cualquiera sea la planta en que se encuentren".*

**Artículo 3º:** La presente Disposición comenzará a regir a partir de los tres (3) meses contados desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 4º:** Comunicar la entrada en vigencia de la presente Disposición a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en la materia.

**Artículo 5º:** Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

**DISPOSICIÓN DELEGADA SERC N° 6117**

**Juan A. Arrigoni**

Gerente de General de Información  
y Desarrollo Territorial  
SERC – Arba



Nº 915

Agr. Juan A. ARRIGONI  
Gerente General de Información  
y Desarrollo Territorial  
SERG - ARBA

Imprimir formulario

RUBRO 1 : IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

SOLO PARA SER ADJUNTADO EN LAS  
CONSTITUCIONES DE ESTADO PARCELARIO

PARTIDO (en letras)

EDIFICIOS EN CONSTRUCCION, EN REFACCION O EN DEMOLICION PARCIAL RECUPERABLE

Partido	Partida	Circunscripción	Sección	Ch.	Qta.	Fracc.	Mz.	Parcela	Subparcela
							U. F.		

(a) Metros cuadrados a justipreciar:

RUBRO 2 -a Sin estructura vinculante

Vivienda, locales comerciales, oficinas o destinos similares

INCISO	FACHADA	PAREDES	TECHOS	CIELORRASOS	REVOQUES	PISOS	CARPINTERIA		BAÑOS	COCINA	REVESTIMIENTO	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
							DE HIERRO	DE MADERA				
(1) Incidencia	2	24	18	3	9	8	11	4	8	2	3	8
(2) Porcentaje de ejecución %												
Parcial (1)x(2) 100												

REFERENCIAS  
(a) Metros cuadrados a justipreciar  
(b) Valor unitario básico, tipo C.  
(f) Coeficiente de corrección según estado de la construcción (bueno 1 regular 0,60; malo 0,30)

$$\frac{(a) \times (b) \times (c)}{100} \times (f)$$

$$\left( \frac{x \quad x}{100} \right) \times =$$

VALOR RESULTANTE  
(entero redondeado)

ESTADO  
(marcar lo que corresponda)  
B R M

(c) SUMA DE PARCIALES  
(Porcentaje de obra ejecutada)

RUBRO 2 -b Con estructura vinculante

Vivienda, locales comerciales, oficinas o destinos similares

INCISO	TRABAJOS PRELIMINARES	MAMPOST. CIMENTO ELEVACION/ELEC.	ESTRUCTURA Hº Aº	CUBIERTA TECHOS	CIELORRASO	REVESTIMIENTO GRUESO FINO / PINTURA	PISOS CONTRAPISOS	CARP. MADERA METAL/HIERRO	INSTALACION SANITARIA ARTEFACTOS	COCINA	REVESTIM.	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
(2) Porcentaje de ejecución %												
Parcial (1)x(2) 100												

$$\frac{(a) \times (b) \times (c)}{100} \times (f)$$

$$\left( \frac{x \quad x}{100} \right) \times =$$

VALOR RESULTANTE  
(entero redondeado)

ESTADO  
(marcar lo que corresponda)  
B R M

(c) SUMA DE PARCIALES  
(Porcentaje de obra ejecutada)

RUBRO 2 -c

Fábricas, talleres, depósitos o destinos similares

INCISO	FACHADA	PAREDES	ESQUELETO	ARMADURA	TECHOS	CIELORRASOS	REVOQUES	PISOS	CARPINTERIA		BAÑOS	REVESTIM.	INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS
									DE HIERRO	DE MADERA			
(1) Incidencia	3	22	9	22	10	2	5	7	4	5	2	2	7
(2) Porcentaje de ejecución %													
Parcial (1)x(2) 100													

$$\frac{(a) \times (b) \times (c)}{100} \times (f)$$

$$\left( \frac{x \quad x}{100} \right) \times =$$

VALOR RESULTANTE  
(entero redondeado)

ESTADO  
(marcar lo que corresponda)  
B R M

(c) SUMA DE PARCIALES  
(Porcentaje de obra ejecutada)

SELLO  
OFICINA  
RECEPTORA

0436

29 01 16

**RUBRO 3 OBSERVACIONES**


**CROQUIS DE RELEVAMIENTO**

**VALIDO HASTA 2 PLANTAS**

Para mayor cantidad de plantas utilizar formulario anexo

**CALLE**

**CALLE**

<b>REFERENCIAS</b>	galeria/porch	entrepiso	sótano	S1	S2	planta baja	piso 1º al.
--------------------	---------------	-----------	--------	----	----	-------------	-------------

**CALLE**

**RUBRO 4: Profesional interviniente**

Suscribo la presente documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia del ejercicio profesional que me compete.

Lugar y fecha .....

<b>APELLIDO Y NOMBRE</b>	<b>MATRICULA N°</b>	<b>FIRMA Y SELLO</b>

SELLO FECHADOR

Firma del agente receptor

Agr. Juan A. ARRIGOM  
 Gerente General de Información  
 y Desarrollo Territorial  
 SERC - ARBA

## INSTRUCCIÓN OPERATIVA

### **Estados Parcelarios de inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (artículos 2037 y sgtes. del Código Civil y Comercial de la Nación) Disposición Delegada SERC N° 6117/15 y modificatoria de la Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial. Documentación.**

La Gerencia General de Información y Desarrollo Territorial a través de la Disposición Delegada SERC N° 6117/15 y modificatoria, dispuso entre otras medidas, sustituir el artículo 4° de la Disposición N° 2010/94 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial.

Dentro de los fundamentos establecidos en el citado acto se dispone que para dar cumplimiento a las finalidades establecidas en la Ley 10.707 (art. 1) y contribuir a la equidad tributaria, resulta imprescindible la actualización del valor de todas y cada una de las parcelas del territorio provincial, con prescindencia de su ubicación y característica.

En función de ello, la modificación establecida por dicha norma, implica **dejar sin efecto la excepción de la determinación del estado parcelario** a aquellas subparcelas sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas correspondan a unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en plantas subsuelo.

Que en esta instancia y ante eventuales dudas o inquietudes respecto del modo en que debe presentarse el estado parcelario, cuando correspondiere, el profesional con incumbencia en la Agrimensura, deberá observar las pautas que se indican a continuación. El estado parcelario se tramitará en formato papel.

#### **Documentación a presentar:**

- Reposición (comprobante informativo)
- Comprobante de solicitud de antecedentes
- Formulario A901
- Formulario/s 903/4/5 (únicamente en caso de existir novedades que declarar)\*
- Cédula Catastral Ley 10.707

#### **Pautas a tener en cuenta:**

\* Si de la tarea de relevamiento efectuado por el profesional se informare la existencia de modificaciones o cambios constructivos en la unidad funcional (reciclado) deberá confeccionarse el formulario de avalúo de conformidad al Rubro 3 Estado de Conservación del Edificio –Puntaje de Reciclado-, con la aclaración que se indica en los párrafos siguientes.

Asimismo y a los fines de aclarar lo que se considera modificaciones constructivas, éstas fueron definidas a través de la Circular 1/10 (Gerencia de Gestión e Información Territorial Multifuncional y la Gerencia de Servicios Catastrales) a través de la cual se considera a la misma como toda acción que lleva a una remodelación o reciclado total o parcial de materiales o artefactos por otros de uso contemporáneos o sustitución de los mismos debido a la obsolescencia de sus partes componentes, y que provoca una mayor valorización del edificio.

\*Si las novedades informadas implican cambios en las características constructivas, que fueran realizadas en parte o la totalidad de la UF o se tratase de una demolición parcial deberán confeccionarse el/los formularios que representen la superficie de la UF, cualquiera sea la planta en que ésta se encuentre.

\*De existir ampliaciones en planta baja o superiores deberá presentarse el/los formularios que responda a la ampliación relevada.

\*De existir demolición total deberá realizarse la actualización del Plano de PH.

\*Asimismo se recuerda informar cuando corresponda las notas de publicidad del estado de hecho del inmueble según existan ampliaciones o demoliciones parciales y que fueran establecidas en la circular 2/11 de esta Gerencia General.

**La Plata, 15 de marzo de 2016.**

**Agrim. Juan A. Arrigoni**  
Gerente de General de Información  
y Desarrollo Territorial SERC – Arba

## **Instructivo para la constitución de estado parcelario Unidades Funcionales**

Existen básicamente tres situaciones a tener en cuenta a partir de la puesta en vigencia de la Disposición Delegada SERC N° 6117/15 a saber:

### **1- Cuando la unidad funcional se encuentre ubicada en planta baja:**

Hasta el día de hoy en ocasión de constituir el estado parcelario en unidades funcionales ubicadas en planta baja, en el caso de existir ampliaciones, solo se confeccionaban los formularios de avalúo correspondientes a la ampliación detectada, manteniendo intacto el valor del edificio preincorporado. Las demoliciones no se tenían en cuenta al efecto valuatorio.

A partir de la vigencia de la disposición Delegada SERC N° 6117/15 esta situación cambia, dado que en los casos en que haya o no ampliaciones que declarar, se continuará con misma metodología anterior, pero en los casos que haya demoliciones parciales o totales y/o reciclados se deberá confeccionar el avalúo de lo preincorporado, relevando los formularios y datas que le correspondieran (también sus reciclados), con más los formularios de la ampliación detectada si la hubiera, indicando en notas del A- 901, que formulario corresponde al edificio preincorporado y cual corresponde a la ampliación detectada, con sus correspondientes datas de origen y de reciclado si existiere.

Debe tenerse en cuenta que los avalúos mencionados corresponderán solamente a la superficie cubierta y semicubierta de la unidad funcional objeto de la constitución de estado parcelario, no entrando en juego para este caso el avalúo del resto del edificio, ni siquiera del común.

Se recuerda que en los casos que corresponda, se deberán consignar en el rubro 11 (observaciones de la cedula catastral), las notas de publicidad del estado de hecho del inmueble según existan ampliaciones o demoliciones parciales y que fueran establecidas en la circular 2/11 de la Gerencia General de Información (notas 1 y/o 2 del rubro 11 de la cedula catastral en el Siapa).

### **2 - Cuando la unidad funcional se encuentre ubicada en pisos superiores y tenga superficie descubierta:**

En estas situaciones se procederá de igual manera que para las unidades funcionales ubicadas en planta baja.

### **3 - Cuando la unidad funcional se encuentre ubicada en pisos superiores y NO tenga superficie descubierta:**

En los casos *en* que no haya modificaciones que declarar, realizada la mensura, deberá confeccionarse la cédula catastral de la unidad funcional y se indicará en el rubro observaciones del formulario A-901 que en la unidad relevada no existen ampliaciones que declarar.

Si durante la tarea de relevamiento efectuado por el profesional se detectara la existencia de ampliaciones (como por ejemplo entrepisos), se confeccionará el formulario de avalúo para la ampliación detectada manteniéndose intacto el valor de edificio preincorporado de la unidad funcional; si además durante el relevamiento se detectaran cambios constructivos en la unidad funcional (reciclado), deberá confeccionarse el formulario de avalúo de conformidad al Rubro 3 (estado de conservación del edificio - Puntaje de Reciclado) indicando como de costumbre las datas de origen y la del reciclado. En notas del formulario A 901 se deberá dejar constancia que el formulario de avalúo confeccionado corresponde al edificio preincorporado que ha sido reciclado.

Asimismo y a los fines de aclarar lo que se considera modificaciones constructivas (reciclados), se recuerda que las mismas fueron definidas a través de la Circular 1/10 (Gerencia de Gestión e Información Territorial Multifinanciaría y la Gerencia de Servicios Catastrales) a través de la cual se considera a éstas como toda acción que lleva a una remodelación o reciclado total o parcial de materiales o artefactos por otros de uso contemporáneo o sustitución de los mismos debido a la obsolescencia de sus partes componentes, y que provoca una mayor valorización del edificio

**La Plata, 7 de marzo de 2016.**