

Disposición 3228/2005

La Plata, 18 de agosto de 2005

VISTO las presentaciones efectuadas por diversos emprendimientos urbanísticos solicitando su inclusión en los términos de la Disposición 1.821/03, y

CONSIDERANDO:

Que el Decreto 9.404/86, reglamentario del Decreto-Ley 8.912/77 define y regula emprendimientos urbanísticos especiales conformados por parcelas de dominio independiente, con destino residencial, y parcelas destinadas a esparcimiento y recreación cuya propiedad pertenece a una entidad jurídica, integrada por los propietarios de las parcelas individuales;

Que por Disposición 1.821/03 se estableció que la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras y de las accesiones correspondientes a las parcelas que integran un club de campo sometido al régimen del Decreto 9.404/86, destinadas a esparcimiento, recreación y espacios circulatorios será considerada incluida en la valuación determinada para los inmuebles de uso residencial, determinando asimismo que dichas parcelas no tendrán asignada valuación en el registro catastral;

Que sentado lo que antecede cabe recordar que con anterioridad a la sanción de dicha legislación ya existían urbanizaciones cerradas, denominadas clubes de campo, que se originaron en loteos de grandes fracciones rurales a los que se fueron adicionando áreas de esparcimiento y deportivas con algún tipo de vínculo jurídico entre ambos;

Que en el marco del artículo 44º de la Ley 13.003, los emprendimientos precedentemente indicados han sido revaluados considerándose los incluidos en la expresión “emprendimientos similares” a los clubes de campo y barrios cerrados, razón por la cual les fue aplicada la metodología de cálculo que establece la Disposición 6.011/02;

Que, siendo que la Disposición 1.821/03 está dirigida a aquellas urbanizaciones especiales reguladas por el Decreto 9.404/86, los clubes de campo preexistentes a la sanción de esta norma, no fueron alcanzados por los términos de dicha disposición, no obstante ser considerados como integrantes de esa especie de subdivisiones al momento de la aplicación de la ley que ordenó el operativo de revaluación;

Que, entonces, por las razones expuestas resulta razonable asimilar el tratamiento fiscal de las parcelas de uso común de los clubes de campo generados con anterioridad al dictado del Decreto-Ley 8.912/77, al de sus similares reguladas por el Decreto 9.404/86, considerando incluido el valor de la tierra y de las accesiones correspondientes a las parcelas destinadas a recreación, esparcimiento y espacios circulatorios en el de las parcelas de dominio independiente;

Que por lo expuesto corresponde dictar el presente acto administrativo;

Por ello,

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL
DISPONE**

ARTÍCULO 1º. 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 los artículos siguientes.

ARTÍCULO 2º. La petición será deducida por escrito con el que se formalizará el respectivo expediente administrativo y contendrá:

- a) Denominación de la entidad presentante.
- b) Domicilio legal y constituido.
- c) Contrato o estatuto social con el cual se acredite la existencia de la entidad y en su caso acta de asamblea o directorio de la cual surja la calidad invocada por el firmante.
- d) Firma certificada del peticionario.

Conjuntamente con la nota de solicitud deberá acompañarse:

- a) Reglamento interno o documento de similar naturaleza con el cual se acredite la modalidad de uso de las parcelas destinadas a recreación y esparcimiento.
- b) Plano de la totalidad del emprendimiento, suscripto por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura, con clara indicación de las parcelas afectadas, superficie y destino de las mismas.
- c) Estado parcelario de los inmuebles objeto de la presente disposición, indicando en el rubro observaciones de la cédula catastral el destino de los mismos.

ARTÍCULO 3º. La actuación administrativa originada será remitida al Departamento Valuaciones Urbanas el que procederá a inspeccionar el emprendimiento urbanístico a efectos de realizar la verificación del caso.

ARTÍCULO 4º. Efectuada la constatación a que se hace referencia en el artículo anterior se dictará el acto administrativo que corresponda, el que será notificado al presentante.

ARTÍCULO 5º. El Departamento Zona correspondiente procederá, en virtud de la disposición dictada, a aplicar a las parcelas de uso común del club de campo originado con anterioridad a la sanción de los Decretos-Ley 8.912/77 y Decreto 9.404/86, los términos de la Disposición 1.821/03, con vigencia a la fecha en que les fue determinada la valuación parcelaria de acuerdo a la Disposición 6.011/02.

ARTÍCULO 6º. Ante la solicitud de despacho de certificado catastral a fin de constituir, transmitir o modificar derechos reales, cuyo objeto sean los inmuebles que hayan obtenido los beneficios de la presente disposición, el Departamento Zona requerirá al Departamento Valuaciones Urbanas, previo al citado despacho, la asignación del valor tierra libre de mejoras. El despacho del certificado catastral consignando el referido valor tendrá todos los efectos de la notificación al interesado respecto de que ha dejado de tener vigencia el beneficio oportunamente acordado.

ARTÍCULO 7º. La aprobación y registración de un plano de mensura, en cualquiera de sus modalidades, que afecte a parcelas de uso común acogidas a las disposiciones de la presente y que por dicha planimetría cambien el destino, implicará la asignación del valor tierra libre de mejoras en los términos de la Disposición 6.011/02.

ARTÍCULO 8º. Delégase en el Director de Valuaciones Catastrales la facultad de dictar el acto administrativo a que hace referencia el artículo 4º de la presente.

ARTÍCULO 9º. La presente disposición tendrá vigencia a partir de su registración.

ARTÍCULO 10. Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial. Comuníquese a los Colegios y Consejos con incumbencia en la materia. Circúlese y archívese.