

**Texto actualizado de la Resolución Normativa 37/2018 con la modificación
introducida por la Resolución Normativa 25/2021**

La Plata, 3 de octubre de 2018

VISTO el expediente N° 22700-18978/18 mediante el cual se propicia reglamentar el procedimiento e implementación de la metodología de cálculo del valor de la tierra de emprendimientos urbanísticos, dispuesta en el marco de lo establecido por la Ley N° 15038, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley N° 10707 y modificatorias regula en su Título II la metodología para determinar la valuación de los inmuebles que integran el territorio de la Provincia de Buenos Aires, prescribiendo en su artículo 59 que dichos valores serán calculados por esta Agencia de Recaudación sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo;

Que la existencia de nuevas figuras urbanísticas modernas, así como los desajustes entre las valuaciones obtenidas mediante la utilización de los mecanismos antes diseñados, fueron receptados por la Ley N° 12576 que dispuso la creación de una Comisión Mixta con el objeto de analizar el proyecto de metodología de cálculo para establecer el valor unitario de la tierra libre de mejoras aplicable a los casos previstos en su artículo 55;

Que a tal efecto la Autoridad de Aplicación en materia catastral dictó la Disposición N° 6011/02, plasmando la metodología de cálculo del valor de la tierra libre de mejoras dado por la Comisión Mixta, determinando asimismo la instancia en que procederá el cambio de clasificación catastral de los mismos;

Que sin perjuicio de ello, el proceso de desarrollo de estos emprendimientos urbanísticos transita diferentes etapas que modifican el destino del inmueble y su valor en el mercado, imponiéndose la necesidad de diseñar una variante metodológica que permita acompañar correctamente los sucesivos grados de desarrollo de los mismos hasta su consolidación final;

Que la Ley N° 15038 receptó esta circunstancia con el objeto de dar respuesta a la naturaleza de los actuales desarrollos urbanísticos, estableciendo una nueva metodología de cálculo del valor de la tierra correspondiente *“a los inmuebles en los que se manifiesten cambios de destino de acuerdo al artículo 46 de la Ley N° 10.707 y modificatorias, producto de hallarse en desarrollo emprendimientos urbanísticos de los denominados Clubes de Campo, Barrios Cerrados, Clubes de Chacras, u otros similares con independencia de su destino, aún los detectados de oficio por la Autoridad de Aplicación en materia catastral, así como respecto de aquellos que no cuenten con planimetría registrada o aquellos registrados y con estado de interdicción total o parcial, ante la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires”*;

Que a estos fines, dispuso el procedimiento especial que deberá observarse en función de la aplicación de la tasación aprobada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55 de la Ley N° 12576, conforme la Disposición N° 6011/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial y el grado de avance de las obras necesariamente comunes y/o privativas que se verifiquen en los inmuebles, encomendando a esta Agencia de Recaudación el dictado de las normas que resulten necesarias para su aplicación;

Que en los fundamentos de la Ley N° 15038 se destaca la necesidad de la implementación de ésta nueva metodología valuatoria especial para lograr una ágil y adecuada aplicación de

la tasación aprobada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55 de la Ley N° 12576, de manera que permita acompañar correctamente los sucesivos grados de desarrollo de los mencionados emprendimientos hasta su consolidación final, es decir, desde su inicio hasta el momento de la aplicación de la metodología valuatoria específica establecida en la Disposición N° 6011/02 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial, ello a fin de reflejar adecuadamente el valor de la tierra en la que se emplazan los mismos y de consuno con la realidad económica demostrada;

Que asimismo, y atento a que la aplicación de la citada metodología valuatoria revestirá el carácter de transitoria – atendiendo a los distintos estadios de consolidación de los emprendimientos hasta la conformación definitiva del conjunto inmobiliario–, resulta necesario reglamentar el pertinente procedimiento en base pautas de flexibilidad que atiendan a la particular naturaleza del fenómeno y brinde seguridad y certeza al administrado;

Que han tomado la intervención de su competencia la Subdirección Ejecutiva de Recaudación y Catastro, la Subdirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, la Subdirección Ejecutiva de Acciones Territoriales y Servicios, y sus dependencias;

Que la presente se dicta en uso de las atribuciones conferidas por las Leyes N° 10707 –y modificatorias–, N° 13766 y N° 15038;

Por ello,

**EI DIRECTOR EJECUTIVO DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE**

ARTÍCULO 1°. Establecer que para el cálculo del valor de la tierra de aquellos emprendimientos urbanísticos que reúnan las características señaladas por el artículo 1° de la Ley N° 15038 deberán aplicarse las reglas y procedimiento que, como Anexo I, forma parte integrante de la presente. **(Aclaración: el Anexo I actual de la Resolución Normativa 37/2018 es el establecido por la Resolución Normativa 25/2021).**

ARTÍCULO 2°. Aprobar el “Formulario de Aviso de Visita” que como Anexo II forma parte integrante de la presente. **(Aclaración: el Anexo II actual de la Resolución Normativa 37/2018 es el establecido por la Resolución Normativa 25/2021).**

ARTÍCULO 3°. Registrar, comunicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Cumplido, archivar.

ANEXO I
Texto según Resolución Normativa 25/2021

Capítulo I. Disposiciones Generales.

ARTÍCULO 1°. Esta Agencia de Recaudación identificará y seleccionará aquellos inmuebles en los que se verifique la existencia de emprendimientos urbanísticos de los denominados clubes de campo, barrios cerrados, clubes de chacra u otros similares –con independencia de su destino–, con el objeto de calcular el valor de la tierra conforme la metodología prevista en la Ley N° 15038 y modificatorias, pudiendo a estos fines realizar la reunión de las parcelas involucradas, considerándolas como una única unidad económica.

ARTÍCULO 2°. A los efectos de considerar una o varias parcelas como parte integrante de un emprendimiento urbanístico en desarrollo se deberá constatar alguna de las siguientes características:

- Cierre perimetral;
- Seguridad;
- Interrupción de la trama urbana;
- Servicios comunes;
- Elementos comunes de uso exclusivo.

ARTÍCULO 3°. Para el cálculo del valor de la tierra libre de mejoras se considerará como valor máximo de referencia al resultante de los valores de mercado publicitados en relación al inmueble a valuar o, en su defecto, el valor correspondiente al emprendimiento urbanístico asimilable al inmueble a valuar en razón de sus características y ubicación geográfica, determinado de acuerdo a la aplicación del procedimiento valuatorio establecido por la Ley N° 15038 y modificatorias o, en su defecto, el de la parcela prototípica del emprendimiento urbanístico asimilable al inmueble a valuar en razón de sus características y ubicación geográfica, determinado de acuerdo a la aplicación de la metodología de tasación aprobada por la Comisión Mixta creada por el artículo 55 de la Ley N° 12576, con las adecuaciones necesarias para facilitar su operatividad conforme la Disposición N° 6011/2002 y modificatorias dictada por la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial.

En cualquiera de los supuestos contemplados precedentemente, cuando se hubiere solicitado la asignación del valor tierra conforme la Disposición N° 6011/2002 de la ex Dirección Provincial de Catastro Territorial respecto del inmueble en cuestión y no se hubiera registrado el plano respectivo, el mismo se tomará como valor máximo a los fines previstos en el párrafo anterior.

Asimismo, y en cualquiera de los casos previstos en este artículo, tratándose de parcelas interdictas, el valor máximo a considerar será el valor de la tierra libre de mejoras asignado en oportunidad de la registración del respectivo documento cartográfico.

A los efectos previstos en el primer párrafo de este artículo, se considerará que existe valor de mercado cuando el mismo haya sido publicado por prestadores de servicios inmobiliarios o plataformas digitales con reconocimiento en la materia inmobiliaria, en fecha anterior a la notificación prevista en el artículo 8° del presente Anexo y con una antigüedad máxima de un (1) año, en tanto dichas publicaciones cuenten con información referida a la ubicación, superficie y precio del inmueble a valuar.

ARTÍCULO 4°. La asignación del valor de la tierra libre de mejoras conforme los valores máximos de referencia establecidos en el artículo precedente estará sujeta a la reducción que resulte aplicable conforme al grado de consolidación del emprendimiento, con las exclusiones que correspondan en caso de existir áreas con extensa superficie o grandes superficies especiales comunes.

ARTÍCULO 5°. El grado de consolidación del emprendimiento se determinará conforme a la suma del porcentaje obtenido de la relación de edificaciones en unidades privativas ejecutadas en condiciones de habitabilidad o habilitación (Art. 12 Decreto N° 1736/94) sobre la totalidad de las proyectadas, ajustado por el setenta y cinco por ciento (75%), más la resultante de la sumatoria de los porcentajes del grado de avance de obras comunes, de acuerdo a la siguiente descripción:

- Espacios circulatorios: diez por ciento (10%) cuando se encuentren completos y cinco por ciento (5%) cuando se encuentren incompletos;
- Infraestructura (servicios básicos): dos por ciento (2%) cuando se encuentren completos y uno por ciento (1%) cuando se encuentren incompletos;
- Espacios comunes edificados: diez por ciento (10%) cuando se encuentren completos y cinco por ciento (5%) cuando se encuentren incompletos;
- Áreas de esparcimiento y/o recreación: tres por ciento (3%) cuando se encuentren completas y uno y medio por ciento (1.5%) cuando se encuentren incompletas.

Cuando de las características del emprendimiento no surgieran algunas de las clasificaciones de obras comunes descritas, las mismas serán desestimadas a los efectos de la aplicación de la metodología de cálculo prevista en la presente Resolución.

El puntaje total obtenido de acuerdo a las pautas precedentes determinará el encuadre en la escala de porcentajes de grado de avance (25%, 50% o 75%), según lo previsto en el inciso 2 del artículo 1° de la Ley 15038 y modificatorias, de acuerdo al siguiente esquema:

Grado de Consolidación		% reducción del valor del m2 de la parcela de referencia
Desde	Hasta	
12,5%	25%	75%
25,1%	50%	50%
50,1%	100%	25%

Los emprendimientos que no superaren el doce con cinco por ciento (12,5%) de grado de consolidación quedarán a la espera de avances en el mismo. La Agencia podrá determinar de oficio la aplicación de la presente cuando considere cumplidas las etapas o bien a instancia del interesado, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO 6°. En aquellos casos en que se detectare la existencia de áreas de extensa superficie o grandes superficies especiales comunes representadas por lagos, canchas de golf, canchas de polo, reservas y otros espacios necesariamente comunes, se procederá a excluir dichas superficies del cálculo del valor de la tierra a realizarse. En ningún caso la exclusión mencionada superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del emprendimiento, y no comprenderá los espacios circulatorios, áreas comunes o de esparcimiento circundantes a amenities, ni áreas comunes perimetrales.

ARTÍCULO 7°. Los parámetros establecidos para calcular el grado de consolidación de los emprendimientos previstos en los artículos anteriores serán también aplicables a aquellas parcelas que se encuentren interdictas.

Capítulo II. Procedimiento para el cálculo del valor tierra.

ARTÍCULO 8°. A los efectos de sustanciar el procedimiento y establecer el grado de consolidación de los emprendimientos urbanísticos descriptos en el artículo 1° del presente Anexo, se notificará en forma fehaciente a los contribuyentes y/o responsables del Impuesto Inmobiliario para que, en el plazo de veinte (20) días hábiles, remitan al Departamento Metodología Valuatoria Urbana, la documentación e información pertinente que acredite las características y estado de avance de los mismos, pudiendo consistir en:

- Prefactibilidad;
- Factibilidad;
- Plano de mensura con cesión de calles, plano de mensura y división, plano de propiedad horizontal, plano de propiedad horizontal especial;
- Master Plan o proyecto del desarrollo, y/o datos de publicaciones de venta (cantidad de lotes, superficies, valores de mercado, y toda otra información que conste en el mismo), y/o tasación efectuada por martillero público;
- Ubicación del emprendimiento (Partido/Partidas y Nomenclatura Catastral);
- Datos del titular de dominio (CUIT, CUIL o CDI y domicilio fiscal);
- Datos del Emprendedor (CUIT, domicilio fiscal, en su defecto teléfono o correo electrónico de contacto);
- Informar el destino del emprendimiento (uso residencial, industrial, otros);
- Denunciar si el emprendimiento tiene una superficie mayor a una y media hectáreas (1,5 has.) rodeadas de vías de comunicación o una hectárea (1 ha.) sin contar con apertura de calles;
- Informar el grado de consolidación (amenities; trazado de calles, áreas de esparcimiento; infraestructura; cantidad de viviendas privadas);
- Detallar los servicios con los que cuenta (infraestructura, tratamiento de efluentes, cloacas, agua potable, gas natural, energía eléctrica, recolección de residuos);
- Detalle y características de las amenidades del desarrollo;
- Características del emprendimiento (polo, golf, reserva natural, náutica, otro);
- Superficie edificada;
- Cualquier otra documentación que se estime relevante a los fines previstos en este artículo.

La documentación mencionada en este artículo deberá remitirse en formato digital, junto al correspondiente descargo, a través de la aplicación “Sistema Integral de Reclamos y Consultas” (SIRYC). El acceso a la aplicación mencionada deberá efectuarse mediante CUIT y CIT. En caso de no contar con una CIT, el interesado podrá obtenerla de conformidad con lo previsto en la Resolución Normativa N° 58/2020, o aquella que en el futuro la modifique o sustituya.

Si la documentación no se tuviera disponible en tal formato o su tamaño excediera la capacidad de la plataforma, el interesado deberá formalizar la presentación de la documentación faltante en soporte papel, ante la Gerencia General de Catastro y Geodesia de esta Agencia de Recaudación o a través del Centro de Servicios Local que corresponda a su domicilio fiscal.

En aquellos casos en que la Agencia de Recaudación lo estime corresponder, podrá notificar a otros sujetos, además de los indicados en el primer párrafo del presente artículo, a los efectos de que tomen parte en el procedimiento.

Con la formalización del descargo a través de la aplicación SIRYC contemplada en el presente artículo quedará obligatoriamente constituido el domicilio fiscal electrónico del presentante en los términos del Capítulo 2 de la Resolución Normativa N° 7/2014 y modificatorias, si aún no contare con el mismo. El sujeto mencionado deberá acceder a su domicilio fiscal electrónico en el plazo previsto en el artículo 13 de dicha Resolución, con los efectos allí establecidos.

ARTÍCULO 9°. Recibida la documentación correspondiente, se procederá a la caratulación de las actuaciones.

En caso de estimarlo necesario, este Organismo podrá disponer la inspección in situ del emprendimiento urbanístico y/o cualquier otra medida que se estime pertinente con el objeto de determinar las características del emprendimiento y su grado de consolidación.

Cumplido lo anterior, y agregado todo otro elemento conducente a los fines del procedimiento, se elevarán las actuaciones para el dictado del correspondiente acto administrativo, con el cálculo del valor de la tierra libre de mejoras conforme el grado de consolidación del emprendimiento.

ARTÍCULO 10. Cuando hubiere vencido el plazo previsto en el primer párrafo del artículo 8° del presente Anexo sin que el responsable o interesado hubiere presentado la documentación requerida, se procederá a la fijación de oficio del valor de la tierra, de acuerdo con la información y constancias existentes en el Organismo, para lo cual podrán realizarse tanto verificaciones in situ como de manera remota.

ARTÍCULO 11. Contra los actos administrativos dictados conforme al procedimiento que se regula en la presente Resolución Normativa procederá el recurso previsto en el artículo 142 del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y modificatorias-.

ARTÍCULO 12. Cualquier avance en el proceso de consolidación de las obras del emprendimiento urbanístico que, conforme a las pautas del artículo 5° del presente Anexo, implique un cambio en la escala porcentual aplicable para la fijación del valor de la tierra, deberá ser denunciado por los sujetos responsables dentro del plazo de quince (15) días hábiles de verificado el hecho.

Cuando por cualquier otro medio o información se detectaren nuevas evidencias de avance del proceso de consolidación de los emprendimientos urbanísticos, la Agencia de Recaudación asignará el nuevo porcentaje que corresponda al grado de desarrollo de los mismos.

En cualquiera de los casos, se dará inicio de oficio al procedimiento previsto en la presente, pudiéndose prescindir del requerimiento al interesado de alguno o todos de los recaudos contemplados en el artículo 8° del presente Anexo.

ANEXO II
Texto según Resolución Normativa 25/2021

NOTIFICACIÓN N°
VALOR TIERRA DESARROLLOS INMOBILIARIOS – Ley N° 15038 y modificatorias

Sr. Contribuyente / Razón social:

Domicilio:

Localidad:

CP:

Nombre del Desarrollo:

Partido-Partida:

CUIT:

Nomenclatura Catastral:

Conforme lo establecido por la Ley N° 15038 y mods., la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, a través de la Gerencia General de Catastro y Geodesia, ha verificado en el inmueble indicado un cambio de destino en los términos del artículo 46 de la Ley N° 10707 y mods.

En tal sentido y a efectos de sustanciar el procedimiento correspondiente tendiente a establecer el grado de consolidación del emprendimiento urbanístico (cf. art. 1° del Anexo I de la Resolución Normativa N° 37/2018 y mod.), se le comunica que en el plazo de veinte (20) días hábiles de recibida la presente deberá presentar la documentación referida al emprendimiento conforme el grado de avance del mismo, como ser:

- Prefactibilidad;
- Factibilidad;
- Plano de mensura con cesión de calles, plano de mensura y división, plano de propiedad horizontal, plano de propiedad horizontal especial;
- Master Plan y/o proyecto del emprendimiento, y/o datos de publicaciones de venta (cantidad de lotes, superficies, valores de mercado y toda otra información que conste en el mismo), y/o tasación efectuada por martillero público;
- Ubicación del emprendimiento (Partido/Partidas y Nomenclatura Catastral);
- Informar el destino del emprendimiento (uso residencial, industrial, otros);
- Denunciar si el emprendimiento tiene una superficie mayor a una y media hectáreas 1,5 hectáreas rodeados de vías de comunicación o 1 hectárea sin contar con apertura de calles.
- Informar el grado de consolidación (Si presenta solo trazado de calles, club House, amenities; trazado de calles y áreas de esparcimiento; infraestructura; cantidad de viviendas privadas);
- Detallar los servicios con los que cuenta (Infraestructura, tratamiento de efluentes, cloacas, agua potable, gas natural, energía eléctrica, recolección de residuos);
- Detalles y características de las amenidades del desarrollo;
- Características del emprendimiento (Polo, Golf, Reserva Natural, Náutica, otro);
- Datos del Emprendedor (CUIT, domicilio fiscal, en su defecto teléfono o correo electrónico de contacto);
- Datos del titular de dominio (CUIT, CUIL o CDI y domicilio fiscal);
- Superficie edificada;
- Cualquier otra documentación que se estime relevante a los fines previstos por la normativa.

La documentación mencionada deberá remitirse al Departamento Metodología Valuatoria Urbana en formato digital, junto al correspondiente descargo, a través de la aplicación "Sistema Integral de Reclamos y Consultas" (SIRYC), a la que podrá acceder a través del link (a completar por ARBA en cada caso). Si la misma no se tuviera disponible en tal formato o su tamaño excediera la capacidad de la plataforma, deberá formalizar la presentación de la documentación faltante en soporte papel, ante la Gerencia General de Catastro y Geodesia de esta Agencia de Recaudación -sita en calle 45 entre 7 y 8, 3er Piso, Corredor "A" Azul, Oficina 302, de la ciudad de La Plata-, en sobre cerrado y con firma cruzada, o a través del Centro de Servicios Local que corresponda a su domicilio fiscal, el cual procederá a ensobrar la documentación con firma cruzada y remitirla a dicha Gerencia General.

Con la formalización del descargo a través de la aplicación SIRYC quedará obligatoriamente constituido su domicilio fiscal electrónico en los términos del Capítulo 2 de la Resolución Normativa N° 7/2014 y modificatorias, si aún no contare con el mismo. Deberá acceder a dicho domicilio en los plazos que correspondan de acuerdo a lo previsto en el artículo 13 de dicha Resolución (texto según Resolución Normativa N° 40/2014), con los efectos previstos en la misma.

Asimismo, se informa que, a fin de asignar el valor tierra al emprendimiento urbanístico en desarrollo, esta Agencia de Recaudación considerará los siguientes valores, resultantes de(a completar por ARBA en cada caso).

Al término del plazo mencionado sin que medie presentación alguna, se procederá a la fijación de oficio del valor de la tierra, de acuerdo con la información y constancias existentes en el Organismo, para lo cual podrán realizarse tanto verificaciones in situ como de manera remota.

En la ciudad de....., el día del mes
de.....del año 20..., a las horas, me constituí en el domicilio
de referencia: (Marcar lo que corresponda)

*notificando al interesado:
*entregando a quien dijo ser del emprendimiento:
*fijando en la puerta..... copia fiel de la presente.
*firmando a ruego por un tercero:
*negándose a firmar:

Firma del interesado o tercero - Aclaración de firma - Carácter de invocado - Tipo y N° de documento

Notificado bajo los términos del Art. 162 inc. "b" del Código Fiscal –Ley N° 10397 (T.O. 2011) y
mods.-.