



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

VISTO:

El Expediente N° 8224-EXPA 17745/2020, el Código Civil y Comercial de la Nación, la Ley Provincial N° 485 de Propiedad Horizontal, la Ley Provincial N° 2217 de Catastro Provincial, los Decretos N° 1596/67 y 479/11, las Disposiciones N° 281/02 y 369/17 y;

CONSIDERANDO:

Que la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial -en adelante la DPCEIT-, dependiente de la Subsecretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía e Infraestructura, en un todo de acuerdo a las funciones y atribuciones conferidas por la Ley Provincial N° 2217 en sus artículos 1° y 2°, es el organismo competente para determinar la valuación inmobiliaria de todos los inmuebles de la provincia;

Que en ejercicio de la atribución o competencia valuatoria, la DPCEIT vela por la equidad tributaria, evita la evasión fiscal inmobiliaria por falta de declaración del hecho imponible y ejerce el poder de policía inmobiliario catastral;

Que conforme lo establece el artículo 84° de la norma antes mencionada, son objeto de valuación el suelo, el uso, las edificaciones y demás accesiones existentes en cada inmueble;

Que a los efectos del cálculo valuatorio se debe determinar el valor de la tierra libre de mejoras y el de las edificaciones y/o mejoras conformando la sumatoria de ambas variables con sus particularidades, la valuación fiscal de un inmueble;

Que la Ley Provincial N° 2217, en su artículo 87° determina un principio valuatorio general y prevé para el cálculo del valor fiscal la utilización de un conjunto de coeficientes asimiladores o de homogeneización como consecuencia de la existencia de determinados factores intrínsecos y extrínsecos de los inmuebles que inciden a la hora de determinar su valor;

Que para el cálculo de la valuación fiscal de los inmuebles subdivididos en Propiedad Horizontal se considera además la determinación de la participación proporcional según los valores de las unidades de dominio exclusivo, conforme lo establece el artículo 102° de la Ley 2217;



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

Que existen numerosos inmuebles emplazados en la Provincia del Neuquén que se encuentran sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, tales como los edificios de departamentos, de los cuales cada departamento o piso constituye una Unidad Funcional –en adelante, “UF”- o Unidad Complementaria - en adelante, “UC”-, pero también existen emprendimientos urbanísticos del tipo Barrio Cerrados o Clubes de Campo, emplazados en lotes generalmente de grandes extensiones de superficies, también sometidos a idéntico Régimen Jurídico;

Que los emprendimientos urbanísticos mencionados precedentemente cuentan con áreas destinadas a uso residencial y otras destinadas a usos deportivos/recreativos, y las UF y/o UC resultantes de la registración de los planos de mensura, no reflejan la subdivisión del edificio, sino que la realidad indica que los mismos se asimilan a lotes;

Que en el sentido antes referenciado, vemos que los espacios deportivos y/o recreativos constituyen UF, UC o se determinan sobre los espacios comunes de acuerdo al plano de mensura de subdivisión en Propiedad Horizontal registrado en el organismo catastral;

Que la Ley 2217 en su artículo 102°, aporta su criterio valuatorio para el cálculo de la valuación fiscal de UF y UC resultantes de la subdivisión de un inmueble en Propiedad Horizontal pero no efectúa diferencia alguna para el cálculo del porcentual de participación sobre los espacios comunes, lo que trae aparejado incurrir en elevados valores fiscales para los emprendimientos urbanísticos antes referenciados, por ser las superficies destinadas a los espacios comunes y de circulación de extensiones territoriales ampliamente mayores a la superficie de dominio exclusivo;

Que en materia valuatoria, puntualmente la aplicación del artículo 102° de la Ley 2217 resultó insuficiente, debiendo la normativa adecuarse a la luz de la dinámica del mercado inmobiliario, por lo que resultó necesario determinar una metodología diferenciada en el cálculo de la valuación fiscal de las UF y UC que integran los emprendimientos urbanísticos hasta aquí detallados;

Que por imperio de la Disposición N° 281/02 se determinó que para el cálculo de la valuación fiscal de las subparcelas (UF y UC) que surgen de las urbanizaciones cerradas subdivididas en Propiedad Horizontal, las mismas reciban el mismo tratamiento que cualquier parcela urbana, sin considerar el cálculo de un valor proporcional sobre los espacios comunes;



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

Que a partir del día 01 de Agosto de 2015 entró en vigencia el Código Civil y Comercial de la Nación, el que modificó o reformuló numerosas instituciones del derecho civil, entre ellas los derechos reales que resultan de directa aplicación a nuestros inmuebles pasibles de valuación;

Que el Código Civil y Comercial, aprobado por Ley 26.994, deroga en su artículo tercero entre otras leyes, la Ley 13.512 expresamente e incorpora al numerus clausus del artículo 1887° nuevos derechos reales, entre los que se encuentra en su artículo d) el Conjunto Inmobiliario;

Que el derecho real mencionado en el párrafo anterior aparece regulado en el Libro IV, del Capítulo I, del Título VI del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que por imperio del artículo 2073° y siguientes se definió el concepto, alcance y contenido del Conjunto Inmobiliario, mientras que el artículo 2074° estableció los elementos característicos que debían reunir los conjuntos inmobiliarios para ser considerados y recibir el tratamiento legal como tales;

Que se advierte que numerosos emprendimientos urbanísticos cerrados son alcanzados por la actual definición y cumplen con los requisitos determinados en la normativa mencionada en el párrafo anterior, pero su encuadre jurídico fue realizado conforme a la Ley Nacional N° 13.512 y a la Ley Provincial N° 485, esta última reglamentada por el Decreto N° 1596/67 y modificado por Decreto N° 479/11, en virtud de resultar cronológicamente anteriores a la nueva legislación Civil y Comercial;

Que en ese orden de ideas la Disposición N° 369/17 regula en su parte pertinente los aspectos asociados a la definición y requisitos de presentación de planos de mensura de los Conjuntos Inmobiliarios;

Que en la actualidad, las UF y/o UC resultantes de Conjuntos Inmobiliarios, a los fines de establecer la valuación fiscal, también reciben el tratamiento conforme la Disposición N° 281/02;

Que la disposición mencionada en el párrafo anterior solo se redujo a definir algunos aspectos valuatorios de los emprendimientos urbanísticos antes mencionados;



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.-
NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

Que el artículo 88° de la Ley 2217 establece que *“Se determinarán, en todos los casos, valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización, procurándose a través de procesos, tablas y algoritmos la objetividad del análisis de cada inmueble, con un procedimiento único y preestablecido que produzca la mayor aproximación posible a los valores de mercado...”*;

Que además de lo antes mencionado, se observa del análisis de estos emprendimientos urbanísticos, que algunos de ellos se encuentran emplazados en zonas topográficas desfavorables sin contar con tratamiento diferenciado actualmente a los efectos del cálculo de la valuación;

Que en consecuencia, corresponde proveer una norma legal específica con el objeto de regular las situaciones antes descritas, y con la finalidad de adecuar las normas legales vigentes a la luz del nuevo plexo Civil y Comercial de la Nación, así como haciendo efectivo el más angular principio rector en materia valuatoria, que es el de afianzar la equidad tributaria;

Que consecuentemente con lo hasta aquí manifestado, resulta necesario establecer un procedimiento idóneo para determinar la valuación fiscal de las UF y/o UC asimilables a lotes que resulten de los emprendimientos urbanísticos cerrados y conjuntos inmobiliarios alcanzados por el artículo 1° de la presente norma legal;

Por ello y en ejercicio de las facultades que le son propias;

**LA DIRECTORA PROVINCIAL DE CATASTRO E INFORMACIÓN
TERRITORIAL**

DISPONE:

Artículo 1°: ESTABLÉZCASE el método de cálculo detallado en la presente norma legal para determinar la valuación fiscal inmobiliaria de:

- a) Todo emprendimiento urbanístico cerrado subdividido en Propiedad Horizontal destinada a uso residencial predominante y equipamiento complementario, cuyo perímetro tenga un límite material y acceso restringido, que involucre espacios de uso privativo y espacios comunes afectados a vías de circulación interna, o los que defina la norma local, cuyas UF y UC cuenten con



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

independencia constructiva o independencia constructiva condicionada, en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto N° 479/11.

b) Los conjuntos inmobiliarios, conforme a los términos de la Disposición N° 369/17.-

Artículo 2º: ESTABLÉZCASE el siguiente método de cálculo para determinar la valuación fiscal de las UF y UC que integran los inmuebles mencionados en el artículo precedente:

$$V_{UF} = VF_{Propia_UF} + VF_{Común_UF}$$

Donde:

- VF_{Propia_UF} : Valuación propia de cada UF.
- $VF_{Propia_UF} = VT_{UF} + VM_{UF}$ (**Valor Tierra + Valor Mejora**).
 - $VT_{UF} = VUB_{UF} \times SUP_{UF} \times CS_{Uso_UF} \times C_t$ (Valor de tierra propia de la UF).
 - VUB_{UF} = Valor Unitario Básico de la UF.
 - SUP_{UF} = Superficie de tierra propia de la UF.
 - CS_{Uso_UF} = Coeficiente Superficie por Uso UF.
 - Uso Distinto al Deportivo y/o Recreativo = 1
 - Uso Deportivo y/o recreativo, Tabla correctora por superficie.
 - C_t = Coeficiente de Topografía.
 - $VM_{UF} = VUB_{Categoría/tipo} \times Sup_{Mejora} \times C_{Depreciación_{Año/Estado}}$ (Valor de la Mejora Propia de cada UF).
 - $VUB_{Categoría/tipo}$ = Valor básico (\$/m²), se establece por tipo de mejora, categoría (tildes constructivas).
 - Sup_{Mejora} = Superficie Total de la Mejora.
 - $C_{Depreciación_{Año/Estado}}$ = Coeficiente de depreciación, se establece por antigüedad, estado (Bueno, Regular o Malo) y categoría.



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

- $VF_{Común_UF}$: Valuación de los espacios comunes.
 - $VF_{Común_UF} = VT_{Común_UF} + VM_{Común_UF}$
 - $VT_{Común_UF}$ = Valuación de la Tierra del espacio Común/Circulación.
 - $VT_{Común_UF} = VUB_{UF} \times SUP_{Común} \times C_t \times CS_{Común} \times C_{participación_{UF}}$.
 - VUB_{UF} = Valor Básico UF.
 - $SUP_{Común}$ = Superficie de Tierra Común/Circulación (Total).
 - C_t = Coeficiente de Topografía.
 - $CS_{Común}$ = Coeficiente de Superficie Tierra Común/Circulación.
 - $C_{participación_{UF}}$ = Coeficiente que estipula un porcentaje de participación de cada subparcela sobre las superficies comunes.
 - $VM_{Común_UF}$ = Valuación de las mejoras Comunes.
 - $VM_{Común_UF} = VM_{común} \times C_{participación_{UF}}$.
 - $VM_{común}$ = Valuación Mejoras en espacios Comunes/Circulación (Misma Metodología que VM_{UF})
 - $C_{participación_{UF}}$ = Coeficiente de participación de la UF/UC sobre los espacios comunes.

Los coeficientes de participación de cada subparcela sobre los espacios comunes se establecerán de la siguiente manera:

$$C_{participación_{UF_i}} = \frac{\text{Superficie } UF_i}{\sum_1^n \text{Superficie } UF_i}$$

- $Superficie UF_i$ = Superficie de Tierra Propia de la UF/UC (determinada por polígono de planta baja del plano de mensura).

*** Léase el subíndice UF como, Unidad Funcional/Complementaria**

Artículo 3º: ESTABLÉZCASE la aplicación del “Coeficiente de Topografía” (CT), cuyo valor será igual a uno (1). Para aquellos emprendimientos urbanísticos detallados en el artículo 1º de la presente, cuyas UF, UC y/o espacios comunes se encuentren emplazadas en zonas topográficamente diferentes a las de su entorno geográfico y que condicionen o limiten el uso de la totalidad del



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

DISPOSICIÓN N° 001/2021.- NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-

suelo que ocupa la subparcela, se aplicará un coeficiente de topografía cuyo valor será menor a uno (1), y será calculado por la DPCeIT.-

Artículo 4º: ESTABLÉZCASE la aplicación del “Coeficiente de Superficie por Uso (CS_{Uso_UF})” igual a uno (1) para la determinación de la valuación fiscal de la tierra libre de mejoras de las subparcelas.

El titular de dominio podrá solicitar expresamente a la DPCeIT, en excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, la aplicación de los rangos definidos en la “Tabla de Coeficiente de Superficie por Uso (CS_{Uso_UF})” establecidos en el Artículo 8º. A tal fin, sólo podrán acogerse a este régimen excepcional aquellas UF y/o UC cuyo destino tuviera la finalidad descripta en el inciso f) del artículo 5º.-

Artículo 5º: A los fines de la solicitud de aplicación de la “Tabla de Coeficiente de Superficie por Uso (CS_{Uso_UF})”, la petición deberá contener la siguiente documentación:

- a) Denominación de la entidad peticionante.
- b) Domicilio legal y constituido.
- c) Estatuto Social, Contrato o documentación que respalde la figura legal que lo crea.
- d) Representación que invoca el peticionante.
- e) Certificado de Dominio, copia del Folio Real o Folio Electrónico donde se certifique que la subparcela sea propiedad de la entidad a la que hace referencia el inciso anterior.
- f) Reglamento de Copropiedad y Administración o Reglamento de Propiedad Horizontal que acredite el destino deportivo, recreativo, esparcimiento o cultural de la UF o UC a la cual se pretende aplicar dicho coeficiente.-

Artículo 6º: A los efectos de determinar la aplicación del “Coeficiente de Superficie por Uso (CS_{Uso_UF})”, la Dirección General del Catastro Económico o la que en un futuro la reemplace, inspeccionará el efectivo uso del inmueble, conforme el destino establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración o Reglamento de Propiedad Horizontal. Efectuada la verificación referenciada, se emitirá el acto administrativo de rigor.-

Artículo 7º: La Dirección General de Catastro Económico podrá modificar el CS_{Uso_UF} , otorgándole nuevamente el valor uno (1), si detectara cambios en el uso efectivo del inmueble respecto de lo establecido en el inciso f) del artículo 5º.-



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

**DISPOSICIÓN N° 001/2021.-
NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-**

Artículo 8°: ESTABLÉZCASE la siguiente "Tabla de Coeficiente de Superficie por Uso ($CS_{Uso_{UF}}$)":

Rango de Superficies (m2)		Coeficiente
0	1000	1
1000	2999	0,8
3000	4999	0,6
5000	9999	0,4
10000	19999	0,37
20000	29999	0,36
30000	39999	0,34
40000	49999	0,33
50000	59999	0,31
60000	69999	0,29
70000	79999	0,28
80000	89999	0,25
90000	99999	0,24
100000	109999	0,22
110000	119999	0,21
120000	MAS	0,2

Artículo 9°: ESTABLÉZCASE la siguiente "Tabla de Coeficiente de Superficie Tierra Común/Circulación ($CS_{Común}$)":

Rango de Superficies (m2)		Coeficiente
0	1000	1
1000	2999	0,8
3000	4999	0,6
5000	9999	0,4
10000	19999	0,37
20000	29999	0,36
30000	39999	0,34
40000	49999	0,33



1970 – 2020 “50 Años del Plan de Salud de la Provincia del Neuquén”

**DISPOSICIÓN N° 001/2021.-
NEUQUÉN, 04 de Enero de 2021.-**

Rango de Superficies (m2)		Coeficiente
50000	59999	0,31
60000	69999	0,29
70000	79999	0,28
80000	89999	0,25
90000	99999	0,24
100000	109999	0,22
110000	119999	0,21
120000	MAS	0,2

Artículo 10°: DERÓGUESE la Disposición N° 281/02.-

Artículo 11°: ESTABLÉZCASE la implementación progresiva del presente método valuatorio de manera tal que el cálculo de la valuación fiscal de los inmuebles alcanzados por el artículo 1°, no impacte en el valor del impuesto inmobiliario correspondiente al periodo fiscal 2021 en un porcentaje mayor al 15%.

A los efectos de la progresiva implementación, en aquellas subparcelas en que la valuación fiscal implique un incremento superior al 15% del valor del impuesto inmobiliario, el porcentaje en exceso se diferirá para los periodos fiscales subsiguientes siempre que el mismo no supere el 25% anual.-

Artículo 12°: COMUNÍQUESE. PUBLÍQUESE en el Boletín Oficial.
CUMPLIDO, ARCHÍVESE.-

“El presente Documento Electrónico es la Disposición emitida por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial conforme los términos de la Ley Nacional N° 25.506, Leyes Provinciales N° 2.578, 3.002 y Resolución N° 14/2014 de la Secretaría de Gestión Pública, siendo su código: **482316-845112**

Su validación se efectúa en **www.dpcneuquen.gov.ar/digital.asp**”