

Valuación de la Tierra urbana en Barrios Cerrados

Arq. Laura Basanta
Gerencia de Catastro Multifinalitario
Gerencia General de Catastro y Geodesia



El Decreto Ley 8912/77 en su art. 64 define lo que se entendía como Urbanización especial:

“Se entiende por club de campo, de chacras, o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

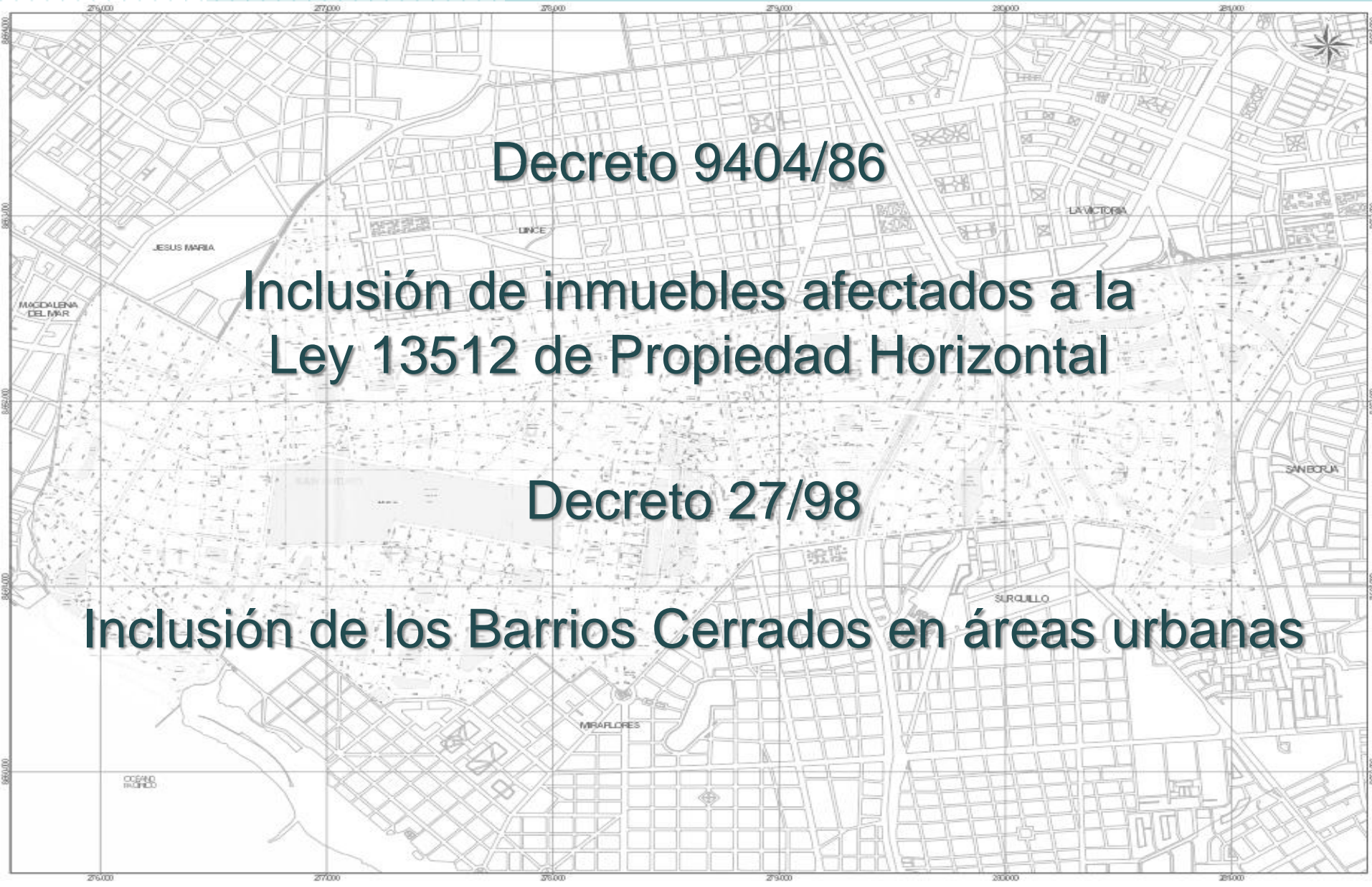
A detailed cadastral map of a portion of Buenos Aires, Argentina, showing a grid of streets and property boundaries. The map is overlaid with a coordinate grid. The text is centered on the map. A compass rose is visible in the top right corner of the map area.

a) Localización

b) Actividades y naturaleza

c) Viviendas de uso transitorio

d) Relación entre áreas comunes de
esparcimiento y áreas de Viviendas



La normativa vigente Define al Club de Campo como:

“Área de extensión territorial limitada en el que coexisten dos sectores, uno destinado a viviendas y susceptible de ser dividido y comercializado y otro destinado a la práctica de actividades deportivas, recreativas o culturales, que no puede dividirse ni enajenarse en forma independiente, debiendo guardar ambas una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional”



Revalúo General de la tierra urbana libre de mejoras 1998

Inequidad de la valuaciones de los clubes de campo respecto a las urbanizaciones abiertas

Metodología inadecuada

Ley 12576 (Impositiva del año 2001), art. 55:

Creación de una Comisión Mixta:

- Integrantes
- Objeto
- Inmuebles alcanzados
- Resultado nuevo método valuatorio

“Aplicación de técnicas específicas que garantizan los principios de equidad, objetividad y racionalidad”

Disposición 6011/02

Características del Método Valuatorio:

1. Determinación del valor unitario básico por m² para el emprendimiento



Disposición 6011/02

Características del Método Valuatorio:

2. Determinación del valor de cada parcela, UF o Unidad Privativa

- Elección de parcela prototípica
- Coeficiente de homogenización
- Coeficiente correctivo por ubicación



Modificación introducida por la disposición 1821/03

Se considera incluida en la valuación de las parcelas de uso residencial el valor de los espacios destinados a esparcimiento, actividades deportivas y circulación.



Proceso de desarrollo de los emprendimientos urbanísticos:

Necesidad de diseñar una variante metodológica especial que permita acompañar correctamente los sucesivos grados de desarrollo de los mismos hasta su consolidación final.

Es de carácter transitorio.



En el año 2018 se dicta la Ley 15038 que recepta a todos los casos de emprendimientos que aún no pueden ser valuados por la Disposición 6011/02

La RN 37/2018 reglamenta el procedimiento e implementación de nueva metodología de calculo.

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:



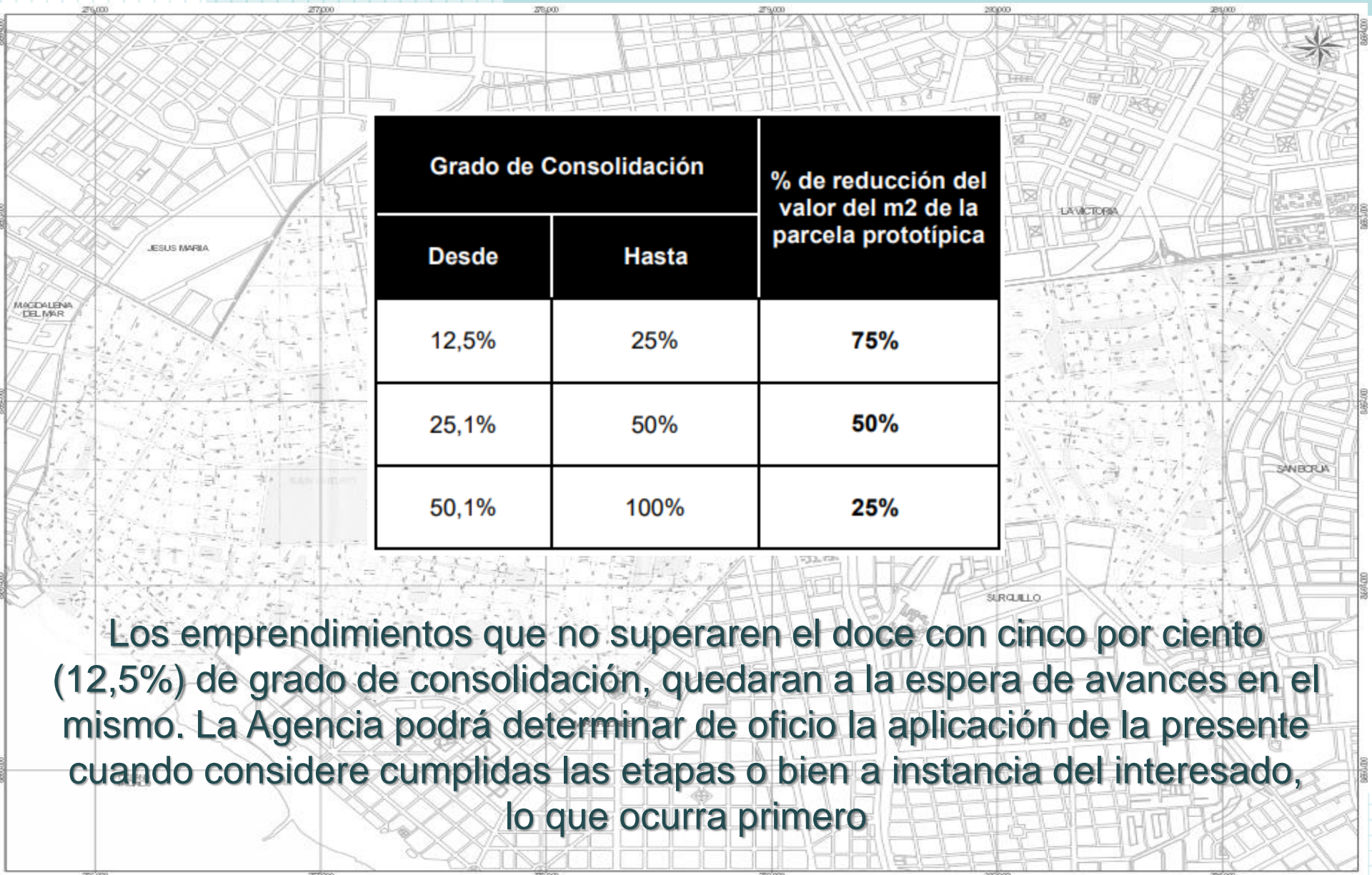
– Espacios circulatorios: diez por ciento (10%) cuando se encuentren completos y cinco por ciento (5%) cuando se encuentren incompletos

– 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



Grado de Consolidación		% de reducción del valor del m2 de la parcela prototípica
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, quedaran 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

SAN SEBASTIAN
 (declarado)
 Barrio cerrado



HARAS SANTA MARIA
 (sin declarar)
 Parcela urbana



A screenshot of a real estate listing on the 'zonaprop' website. The listing is for 'SAN SEBASTIAN 100' in Escobar, with a price of USD 38,000. The listing includes a photo of the property, a description, and contact information for the agent 'Blanco Propiedades'. The 'Características' section shows 'Longitud Frente' and 'Longitud Fondo'.

35 US\$/m2

A screenshot of a real estate listing on the 'zonaprop' website. The listing is for 'Lote en Venta Haras Santa Maria Barrio el Trebol, Har...' with a price of US\$ 40,000 and a surface area of 900m². The listing includes a photo of the lot, a description, and contact information for the agent 'Mieres Propiedades'. The 'Características' section shows 'Superficie' and 'Superf. 900m²'.

45 US\$/m2

SAN SEBASTIAN (declarado) Barrio cerrado



Hectáreas totales: 1110

Cantidad de lotes: 3615 – 11 barrios

Superficie promedio por lote: 900 m²

Atributos: Canchas de fútbol y tenis, deportes acuáticos, lagunas, cancha de golf de 18 hoyos, sector hípico, club house pileta de natación y parrillas; proveeduría; red de fibra óptica para todos los barrios y red de riego domiciliaria; medias densidades destinadas a desarrollar sector comercial y educativo.

HARAS SANTA MARIA (sin declarar) Parcela urbana

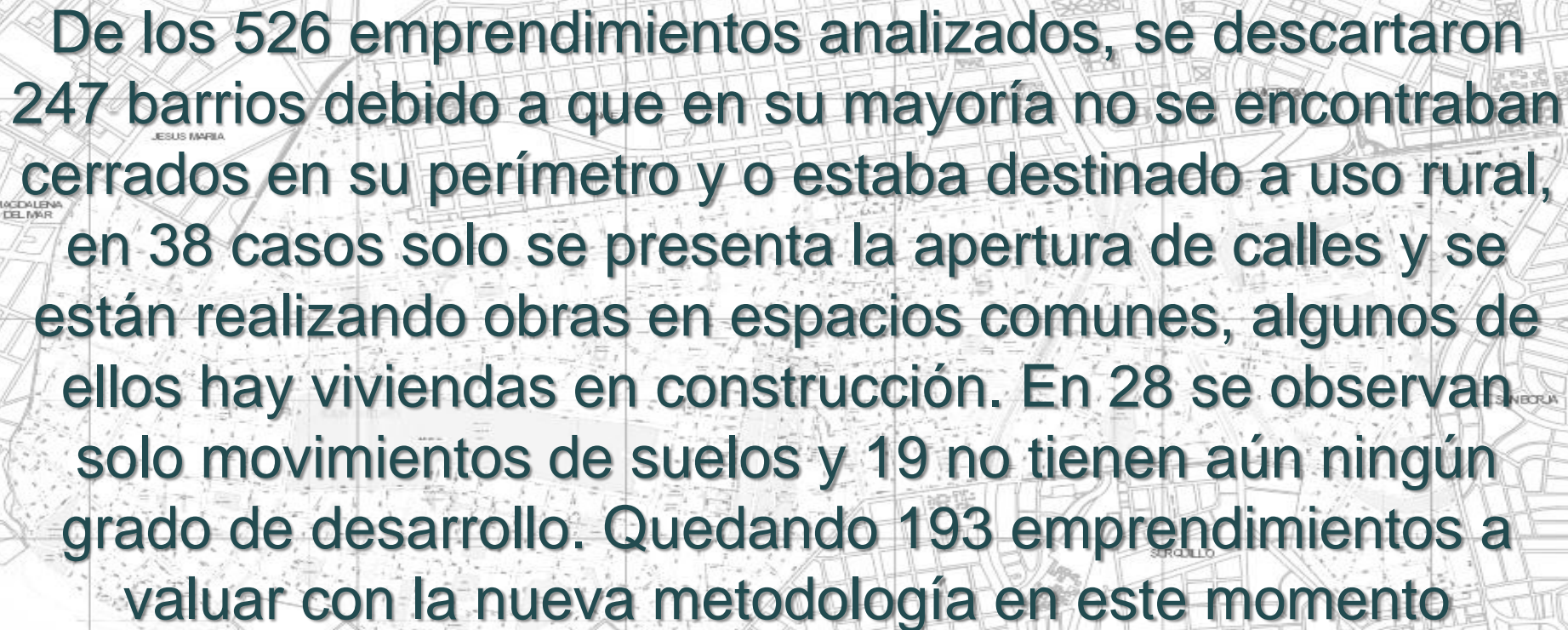


Hectáreas totales: 354

Cantidad de lotes: 1524 – 11 barrios

Superficie promedio por lote: 1100 m²

Atributos: 180 hectáreas de espacios verdes, área deportiva (golf, tenis, fútbol y beach volley), club house, sector hípico y microcine. cancha de golf de 18 hoyos es una insignia. Además, adentro del barrio se encuentra el colegio bilingüe St. Luke's College.



De los 526 emprendimientos analizados, se descartaron 247 barrios debido a que en su mayoría no se encontraban cerrados en su perímetro y o estaba destinado a uso rural, en 38 casos solo se presenta la apertura de calles y se están realizando obras en espacios comunes, algunos de ellos hay viviendas en construcción. En 28 se observan solo movimientos de suelos y 19 no tienen aún ningún grado de desarrollo. Quedando 193 emprendimientos a valuar con la nueva metodología en este momento

