

Introducción.	pág. 1 y 2
Metodología utilizada	" 3
Plan de trabajos.	" 4
Evaluación integral del sistema catastral provincia	" 7 hasta 23 bis
Utilización de la información catastral como base de la registración real de los inmuebles	" 23 bis y 24
Comunidades	" 24 y 25
Breve reseña histórica de los trabajos catastrales	" 26, 27 y 28
Análisis de la legislación vigente.	" 29 y 30
Mensura y modificación del estado par - celario	" 31
Legislación sobre uso del suelo	" 31 y 32
Análisis de los organismos catastrales (Catastro y Geodesia)	" 32 hasta 40
Procedimientos básicos.	" 41, 42 y 43
Régimen valuatorio.	" 43 hasta 77
Régimen de mensura y fraccionamiento. Reglamentación de la unidad económica	" 77 hasta 84
Relevamiento aerofotogramétrico	" 84 hasta 87
Estadística inmobiliaria.	" 87 hasta 89
Vinculación del sistema catastral pro - vincial con el municipal.	" 89
Planes de fiscalización y actualización catastral	" 90 hasta 95
Recursos humanos y materiales	" 95 hasta 97
Ámbito funcional.	" 97 hasta 99
Conclusiones.	" 99
Recomendaciones	" 99 y 100

0
N. 234
H 15



0
N.234
H15

San Miguel de Tucumán 7 de Marzo de 1973

Señor Director de Asistencia Técnica del Consejo Federal de Inversiones
Ing. Esteban A. F. Starnfeld

Cúmpleme dirigirme al Señor Director para remitirle el tercer informe de avance de trabajo, contratado oportunamente.

1º) Del cuadro del Padrón teórico vigente, del que se hizo referencia en el informe anterior, surge un porcentaje muy grande de parcelas urbanas y rurales que pagan el impuesto mínimo de \$ 40 y \$20 anual, es decir que no cubren los gastos de registración. Analizando tal anomalía, es evidente que es debido a la estructura económica de Tucumán (minifundio en la planta rural de la provincia). En segundo término es resultante de la desactualización de las tasaciones fiscales. Hay sin embargo un porcentaje, cuya dimensión no me ha sido posible detectarla, en cuanto se refiere al número de parcelas pequeñas que pertenece a propietarios que poseen otros fundos. La conclusión está a la vista de tal anomalía. Es consecuencia del estado de desactualización de valores fiscales, situación que se lo destaca permanentemente en los distintos capítulos.

En cuanto al problema del minifundio en Tucumán, responde a la estructura económica de la provincia. En el trabajo final se adjuntan las estadísticas relevadas por la Dirección Nacional del Azúcar al relevar el Censo cañero.

El consultor recomienda al respecto, la designación de un experto inmobiliario que se aboque al estudio de la solución a fondo, de este grave problema socioeconómico anticipando el suscrito que la medida que se ha venido sugiriendo en diversos círculos de estudiosos de la expropiación, de los pequeños predios para formar unidades económicas, para luego proceder a la readjudicación de las mismas, fatalmente crea el otro problema de los restantes propietarios que le fueron expropiadas sus únicas fuentes de trabajo.

Se hace asimismo necesario, después del nuevo relevamiento catastral, la contratación de un consultor, que analice la factibilidad de reimplantar el impuesto progresivo, sobre la base de la confección de la ficha acervo, que con tan buen resultado se experimentó en Tucumán y que luego se abandonó por razones prácticas. Con la computación electrónica, todas esas dificultades desaparecen. El impuesto progresivo complementado con el sistema de la tasación de la renta potencial pue-

da resultar una herramienta eficaz de desarrollo.

El consultor procedió a analizar luego los organigrama de la oficina de Catastro y Geodesia por separado tanto el teórico como el real por separado.

La estructura de la oficina de Catastro que se establece en el Manual de Funciones no se cumple como consecuencia de la confección del Catastro Económico, cuyo sistema de evaluación, en base a las declaraciones juradas, cambió la situación del procedimiento. En la realidad existe una mecánica operativa que difiere del establecido en el Manual de Funciones.

En cambio en la División Topografía y Geodesia ocurre todo lo contrario. No existe ninguna reglamentación escrita y ha ido perdiendo con el correr del tiempo los deberes y atribuciones que establecía la Ley de creación.

Es por eso que la Comisión encargada de la creación de la Dirección de Catastro, resolvió incorporarla al nuevo organismo, con la misma jerarquía administrativa de División.

En el informe se analiza paso a paso el trámite real que se sigue hasta llegar a la confección de la cédula catastral.

En el mes de Febrero, en base a las constancias acumuladas, el consultor hace un examen a fondo del sistema de avalúo fiscal. Se hace al respecto una comparación entre el método establecido en la Ley de Catastro y el adoptado en el Catastro Económico.

Se analizan los procedimientos en materia de aplicación de tablas y coeficientes para pasar de los valores básicos a la tasación a nivel predial.

En materia de documentación planimétrica se hace una referencia minuciosa de todos relevamientos aerofotogramétrico que cubren todo el territorio de la provincia.

En una planilla especial se detalla la empresa que lo realizó, los aerofotogramas obtenidos, escala, fecha de vuelo, repartición contratante, etc...

El consultor recomienda la evaluación y sobretodo la factibilidad del procesamiento de toda esa documentación planimétrica para actualizar el Registro Gráfico existente, en su aspecto geométrico.

Luego se hace una evaluación de los recursos humanos y materiales, habiéndose confeccionado una planilla, donde se hace constar la preparación que posee el personal Catastro.

En síntesis, me congratulo en anunciarle que el trabajo contratado está concluido, faltando pulirlo y revisar la documentación que se agregará en un anexo.

Para mayor ilustración del Señor Director se menciona a continuación la conclusión final y fundamental del informe y las recomendaciones principales del mismo.

CONCLUSIONES:

- a) El Catastro de Tucumán se encuentra desactualizado en su triple aspecto: dominio, geométrico y valuatorio.
- b) Existen múltiples constancias de alta calidad (Fotoplanos, Fotocartas, mensuras, planos de valores, discriminados por zonas agrotopográficas comunes, individualizadas perfectamente por la nomenclatura catastral vigente, etc.. Toda esta valiosa documentación que lo convierte al Catastro en un extraordinario "Banco de Datos", debe ser clasificada y procesada, para obtener los elementos de base, para actualizar la obra catastral existente.
- c) Existe recurso humano que trabaja con tesón para evitar el deterioro del Catastro.

RECOMENDACIONES

- a) Crear la Dirección General de Catastro, organismo autónomo con poder de decisión y organizado en una estructura funcional que permita la incorporación de profesionales universitarios especializados. Provee al nuevo organismo administrativo de los medios económicos para que pueda cumplir con sus fines.

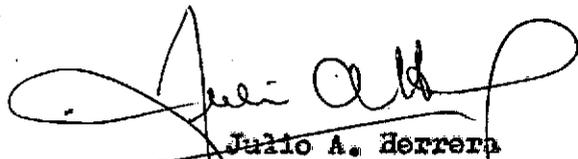
En síntesis, recomiendo sancionar el proyecto de creación de la Dirección General de Catastro y su manual de funciones correspondiente que se agregan al final del trabajo contratado, integrando un anexo especial.

- b) Estudiar en profundidad, el problema del minifundio y su posible erradicación. Recomiendo contratar un experto especializado en la materia.
- c) Estudiar el problema de las "Comunidades", para regularizar la situación legal de los comuneros, en función de una real promoción económica. Recomiendo contratar un consultor especializado en esta materia.
- d) Ejecutar un nuevo Catastro, acumulando estadísticas inmobiliarias y otros parámetros económicos, que le permita concurrir a la Planificación piloto que proyecta realizar en Tucumán el Consejo Federal de Inversiones.

Al respecto, recomiendo previamente contratar un consultor, para que evalúe la valiosa documentación -----

de diversos órdenes existente en Catastro, y programe las etapas a cumplir y sobre-
todo se pronuncie si el nuevo relevamiento catastral, debe ser ejecutado por vía
administrativa o por contratista.

Saludo al Señor Director con mi mayor respeto.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Julio A. Herrera', with a large, stylized flourish extending to the right.

Balacaris 447 - Teléfono 12106

El objeto del presente contrato consiste en un estudio sobre "Reconocimiento, evolución y situación del catastro de la Provincia de Tucumán".

Para cumplir tan compleja tarea, es necesario realizar un diagnóstico de situación que llegue en profundidad al meollo del problema, analizando el origen de la actual estructura catastral, las funciones cumplidas a través de su evolución histórica, narrando todas las operaciones catastrales realizadas hasta el presente, las tareas que cumple actualmente y, como consecuencia, detectar los elementos negativos y positivos al hacer un análisis y evaluación especial, que permita extraer conclusiones y formular recomendaciones concretas que sirvan de base para producir un cambio fundamental en la organización y procedimientos catastrales. Asimismo se ha visto en la necesidad de contemplar la factibilidad que ofrece la infraestructura catastral vigente, como base de registro del "Folio Real", frente a la vigencia de la ley nacional 17.801, a nivel provincial, ley que adopta la moderna técnica registral, donde el suelo es todo y el titular del dominio un accidente, en reemplazo del sistema personal-cronológico. Actualmente se está materializando en Tucumán aquel sistema, a medida que van ingresando al Registro Inmobiliario, los documentos por los que se constituyen, transmiten o modifican derechos reales sobre inmuebles. Dicho sea de paso, como podrá verse en la exposición de motivos que fundamenta la creación de la Dirección General de Catastro, se ha descartado de plano, la idea de concentrar en un organismo administrativo, que registre en un solo documento público, las constancias jurídicas, geométricas y valuatorias. Lo importante es coordinar las funciones de las dos reparticiones (Catastro Jurídico y Catastro Físico). El organismo único no es un fin, sino un medio para cumplir tal finalidad. Dejemos para más adelante la solución ideal. Lo urgente e inmediato es actualizar el catastro en su aspecto dominial, geométrico y valuatorio y que el Registro Inmobiliario efectúe la conversión del sistema personal-cronológico al del "Folio Real". El presente diagnóstico se ha realizado evaluando los aspectos legales, estructurales, procedimientos y recursos humanos y materiales de la División Catastro de la Dirección Gral. de Rentas y la División Topografía y Geodesia de la Dirección de Obras Públicas de la Provincia.

Para cada uno de los elementos evaluados se formulan recomendaciones concretas que posibiliten implementar en función de los objetivos previstos

por la provincia y de las condiciones técnicas y financieras disponibles, un eficiente régimen catastral.

En definitiva, lo que se quiere alcanzar en Tucumán, en materia catastral, es establecer una institución que, al mismo tiempo que sea un registro de publicidad del estado parcelario de los inmuebles, en correspondencia con todos los elementos que figuren en la ley 17.801, refleje las tres variables que conjugan un verdadero sistema catastral integrado por:

- a) Su estado geométrico, gráfico y numérico;
- b) Su estado domínial;
- c) Su valuación, incluyendo un registro económico.

Para concluir, séale permitido al consultor, transcribir algunos conceptos extraídos del Estudio sobre la Publicidad Inmobiliaria en relación con el Desarrollo Económico y Social de la América Latina, Unión Panamericana, Secretaría General, Organización de los Estados Americanos, Washington. D.C.1965.

"El ritmo actual, del desarrollo económico en los países latinoamericanos, acelerado por impulso de la Alianza Para el Progreso, impone la necesidad insoslayable de revisar algunos aspectos de las estructuras legales que resultan inadecuadas y obstaculizan la ejecución de los distintos planes concretos.

"En materia inmobiliaria esa necesidad se plantea en términos doblemente apremiantes: por tratar de la promoción del desarrollo de países cuya economía es aún esencialmente agraria, y por ser el derecho inmobiliario, actualmente, una disciplina jurídica sometida a una severa revalorización de sus fundamentos, de su contenido y de sus fines.

"Paralelamente a esas inquietudes de orden jurídico, la decisión de planificar el desarrollo económico replantea, en todas partes, la urgencia de confeccionar los catastros como medida indispensable para el conocimiento de los recursos naturales de cada país y, como presupuesto, de las reformas agrarias y tributarias".

Sirvan estos medulosos conceptos transcriptos, como un esclarecedor antecedente que inspire a una revaloración de todo el régimen de ordenamiento inmobiliario y en donde indiscutiblemente, el Catastro juega un pa-

pel decisivo.

B. Metodología utilizada

En atención a las modalidades operativas específicas de las dos reparticiones analizadas (Catastro y Geodesia), el presente diagnóstico de situación se ha realizado estudiando las características y mecánica operatoria de aquellos organismos administrativos. El Registro Inmobiliario no es analizado, sino de paso, por cuanto se encuentra en plena transformación (tránsito del sistema personal-cronológico al del Folio Real).

Por razones de método, me he impuesto un plan de trabajos, clasificando punto por punto los temas a abordar. A veces, en lo largo del temario, el consultor vuelve a considerar un tópico ya analizado en un capítulo anterior, pero lo hace para poner énfasis en una anomalía o puntualizar un acierto, pero siempre referido a los aspectos: legal, estructura, procedimientos y recursos humanos y materiales, que son los cuatro pilares monolíticos en que descansa un organismo administrativo. Son los cuatro análisis indispensables que definen un diagnóstico de situación.

El consultor destaca que hace un uso frecuente del método histórico, es decir, que quiere mostrar a través de la evolución, los cambios que se van operando en el tiempo, en las reparticiones que se analizan: Catastro y Geodesia, surgiendo los elementos positivos y negativos que influyeron en la vida de esos dos organismos administrativos. Como resultante de esta narración de hechos concretos, las conclusiones surgen espontáneamente y, en base a ellas, el consultor formula las recomendaciones particulares consignadas para cada una de ellas y las recomendaciones generales, incluidas en la última parte del presente informe.

Por encima de los temas abordados, el presente trabajo pretende mostrar las insospechadas posibilidades que brinda el catastro, al sistema de planificación que el Consejo Federal de Inversiones aspira a realizar en Tucumán, sobretodo destacando que el moderno instrumento de la fotografía aérea, que es un documento básico para confeccionar un Registro Gráfico de precisión métrica, posee asimismo, a través de la fotointerpretación, la virtud de po

sibilitar la formación de un inventario de los recursos naturales de una comunidad, presupuesto básico para implementar una reforma tributaria que sea factor de desarrollo y no de estancamiento.

C. Plan de Trabajos

1. Objetivos

- 1.1. Realizar una evaluación integral del sistema catastral provincial para aportar elementos de base que posibiliten formular programas de desarrollo y actualización catastral.
- 1.2. Detectar los elementos negativos y positivos que incidiendo en igual forma en la organización y funcionamiento de las reparticiones, interfieran o ceadyven en la operatoria actual de las mismas.
- 1.3. Evaluar el deterioro histórico de las valuaciones fiscales inmobiliarias en correspondencia al incremento real de los valores inmobiliarios y a la persistente corriente inflacionaria.
- 1.4. Evaluar la potencial utilización de la información catastral como base de la registración real de los inmuebles (Ley 17.801).
- 1.5. Formular para cada uno de los aspectos evaluados, recomendaciones concretas que posibiliten implementar en función de los objetivos por la provincia y de las condiciones técnicas y financieras disponibles, un eficiente régimen catastral.

2. Descripción tentativa del estudio.

2.1. Análisis integral del Sistema Catastral Provincial (Catastro y Geodesia)

2.1.1. Breve reseña histórica de los trabajos catastrales realizados en la provincia, con indicación de sus aspectos principales y de la documentación técnica obtenida. Utilización e implicancias de las mismas en el régimen vigente.

2.1.2. Análisis de la legislación vigente

2.1.2.1. Descripción y evaluación de la estructura del ordenamiento jurídico vigente.

2.1.2.2. 1 Legislación catastral propiamente dicha

2.1.2.1. ii Mensuras y modificación del estado parcelario

2.1.2.1. iii Legislación sobre uso del suelo.

2.1.3. Análisis de los organismos catastrales (Catastro y Geodesia)

2.1.3.1. Análisis y descripción de los organigramas formales y reales de los organismos catastrales. Diferencias y causas que las originan.

2.1.3.2. Determinar si la organización de los organismos permite:

2.1.3.2. i Clara asignación de funciones y responsabilidades.

2.1.3.2. ii Suficiente fluidez en las comunicaciones.

2.1.3.2. iii Suficiente flexibilidad para aprovechar capacidades ociosas.

2.1.3.2. iv Funciones formales y reales. Grado de cumplimiento de las funciones asignadas.

2.1.3.2. v Duplicidad, dispersión y superposición de funciones.

2.1.4. Procedimientos básicos

2.1.4.1. Determinar si existe manual de funciones. Grado de utilización efectiva.

2.1.4.2. Describir y analizar los procedimientos actuales referidos fundamentalmente a :

2.1.4.2. i Documentos catastrales (cédula catastral, planos catastrales, minutas de dominio, ficheros índices de dominio, grado de actualización, inmuebles registrados, etc.)

2.1.4.2. ii Régimen valuatorio. Valores unitarios básicos, metodología, año base de determinación, organismo intervinientes. Valuación parcelaria, método utilizado, eficiencia. Grado de distorsión de las valuaciones fiscales con respecto a las reales actuales. Empadronamiento. Sistematización. Grado de evasión material de riqueza inmobiliaria.

ria no empadronada. Evolución histórica de las valuaciones fiscales.

2.1.4.2. iii Régimen de mensura y fraccionamiento. Reglamentación unidad económica. (art.2326 c.c.)

2.1.4.2. iv Ley de uso del suelo

2.1.4.2. v Relevamientos aerofotogramétricos. Espacialidad Año. Escala. Empresa. Material documental obtenido. Grado de utilización.

2.1.4.2. vi Estadística inmobiliaria.

2.1.4.2. vii Vinculación del sistema catastral provincial con el municipal. Sistema operativo utilizado. Grado de compatibilización y de efectividad.

2.1.4.2. viii Planes de fiscalización y actualización catastral . Determinar la existencia o no de planes de fiscalización y/o actualización. Alcance de los mismos (espacial, por actividad). Grado de cumplimiento, Costo. Objetivos previstos alcanzados.

2.1.5. Recursos humanos y materiales

2.1.5.1. Número de funcionarios y empleados por unidad administrativa.

2.1.5.2. Formación, experiencia y posibilidades de capacitación actual.

2.1.5.3. Equipamiento de las reparticiones.

2.1.5.4. Ambito funcional. Capacidad. Funcionalidad.

2.2. Conclusiones

2.3. Recomendaciones. Proposición de reformas en materia de legislación, organización y funcionamiento de las reparticiones analizadas.

PLAN DE TRABAJOS1. Objetivo

- 1.1. Realizar una evaluación integral del sistema catastral provincial, para aportar elementos de base que posibiliten formular programas de desarrollo y actualización catastral.

Para tener una idea del estado actual del catastro provincial, es necesario saber lo que existía antes del deterioro socioeconómico de Tucumán, referente al ordenamiento inmobiliario en esta provincia. En efecto; conviene remontarse previamente al año 1917 (porque anteriormente existían registros gráficos redactados en base a las medidas consignadas en los títulos), fecha en que el Gobierno de la Provincia de Tucumán resuelve, por decreto del 1º de setiembre de ese año, el avalúo de todos los bienes inmuebles existentes en el territorio de la provincia. Para efectuar la tasación fiscal era necesario identificar los bienes físicos y sus propietarios u ocupantes a título de dueño. De ahí surge una importante operación de relevamiento directo sobre el terreno, tanto en la zona urbana como rural, operación ésta que, aunque carece de apoyo geodésico, tiene una precisión suficiente para los fines fiscales que inspiraron a esta magna obra, la que llevó cuatro años ejecutarla. Es necesario observar bien, que todos los inmuebles fueron medidos y evaluados por las comisiones parcelarias. El resultado de esta operación fue volcado gráficamente en telas catastrales que se conservan actualmente. El legajo de cada parcela, con la libreta de campaña topográfica y apuntes borrador de tasación, se compaginaba por manzana, en la planta urbana, y por zona que se denominaba lámina en la planta rural, dentro de una caja de madera.

Las sucesivas mutaciones de inmuebles obligaba a la confección de una nueva ficha catastral, que anulaba a la anterior, pero que se la conservaba en la misma caja para seguir la historia de cada inmueble, tanto en el aspecto dominial como en el aspecto parcelario. A cada propiedad se la registraba con un número matriz, denominado matrícula y que se mantenía inalterable a través del tiempo. Los sucesivos desmembramientos del inmueble se los registraba mediante un denominador de una fracción, cuyo numerador era siempre la matrícula.

la. Reivindico, pues, para la provincia de Tucumán, de ser una de las primeras, en haber hecho un ordenamiento inmobiliario, con un sentido moderno, donde cada bien inmueble, tiene su folio parcelario y su matrícula, es decir su "folio real". El grave error que se cometió en este gran relevamiento catastral, una vez finalizadas las tareas, es no haberlo puesto en régimen catastral. Es decir; no haberse tomado todas las providencias para asegurar el continuo perfeccionamiento del catastro, sobretodo y fundamentalmente, mediante la exigencia del plano de mensura en toda modificación parcelaria y la coordinación del trabajo con el Registro Inmobiliario. No existió un régimen legal que asegurara la conservación y perfeccionamiento del catastro.

Por haberla vivido, el suscrito, a la última etapa del catastro del año 1917, vigente hasta el año 1948, puede asegurar que el grado de deterioro de esta importante obra catastral, era más o menos similar al que se encuentra hoy el catastro del año 1944, que surgió como heroico recurso para actualizar el catastro de 1917, en el aspecto de dominio, tasación fiscal y estado parcelario.

Dada la feliz circunstancia de que las telas catastrales se encontraban intactas, se programó durante la Intervención Federal del doctor Alberto Baldrich -año 1944-, la actualización del estado parcelario y valuatorio, mediante la fotografía aérea, apoyada precisamente en ese registro gráfico. Con la copia de todos los dominios vigentes en el Registro Inmobiliario, la aerofotografía especialmente utilizada para esta operación y la documentación existente en la División Catastro de la Dirección General de Rentas, se llevó a cabo la actualización de la obra catastral de 1917, en su triple materia: dominio, tasación fiscal y geométrico. Cabe aquí la siguiente digresión: en esta ardua labor jugó un papel importante la declaración jurada del propietario y el teléfono de los grandes contribuyentes, por cuanto al existir alguna duda en la fotointerpretación, principalmente, se lo citaba al titular del dominio por teléfono, y la tarea en la zona rural se realizaba en gabinete. Cito

estos pequeños detalles para mostrar, con el peso que brinda la experiencia, cómo se pueden reducir los costos de una tarea catastral llevando el terreno al gabinete, con el moderno procedimiento de la aerofotografía y, además, haciendo jugar otros elementos existentes que generalmente se los subestima y otros antecedentes de reducido costo como la declaración jurada, que es veraz cuando el contribuyente sabe que es controlado con la documentación aerofotográfica.

Como fruto de esta magnífica operación se obtuvo la actualización de la planimetría y, como hecho novedoso, la cédula catastral, y los ficheros índices de dominio. La cédula catastral se la compaginó en ficheros rotativos según nomenclatura catastral por ubicación real.

Como consecuencia de la exigencia de la publicidad de las valuaciones, artículos 74 al 76 del decreto-ley N° 99/153/17 (convalidado por ley N° 1943), se publicaron en el Boletín Oficial, los padrones por departamentos y, dentro de ellos, por orden alfabético, de los propietarios y en donde se consignaba no solamente la avaluación fiscal, sino la vieja y nueva nomenclatura, naciendo por primera vez el concepto de parcela, como unidad impositiva, especialmente definida por la ley de catastro. Como vimos anteriormente, la nueva nomenclatura es real (por ubicación geográfica) y la vieja nomenclatura es el número matriz de inscripción, que se mantiene inalterable con el correr del tiempo, lo que permite saber que todas las parcelas que tienen un mismo número de matrícula, reconocen un origen o título común. En esta doble nomenclatura radica la gran infraestructura catastral de Tucumán. Súmese a ello que los planos catastrales abarcan, desde su origen, todo el territorio de la provincia, y los mosaicos y fotocartas que se relevaron en distintas fechas y con diversos fines cubren totalmente toda la extensión del territorio; se puede deducir que existen elementos de base para llegar a una actualización catastral.

Terminadas las tareas catastrales, con pleno éxito, se pone en vigencia el régimen catastral previsto por la ley respectiva que

en su artículo 61 establece: "todo instrumento público por el cual se trasmita, modifique o afecte el dominio inmobiliario, al ser presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, deberá ser acompañado por el certificado catastral, expedido por la Dirección General de Rentas y planos correspondientes, firmados por técnicos diplomados y habilitados...siendo este requisito indispensable para su asiento".

En el artículo 71 de la citada ley se estableció que "todas las operaciones de mensuras, se vincularán a los pilares fijos de referencias, que el Departamento de Obras Públicas, por la Sección Topografía y Geodesia, en colaboración con la División Catastro, ubicarán convenientemente distribuidos en el territorio de la provincia y que, a su vez, se relacionarán con los puntos trigonométricos del Instituto Geográfico Militar". El artículo 61 se cumplió y se sigue cumpliendo religiosamente, no así en lo concerniente a los puntos fijos, con lo que el perfeccionamiento paulatino del catastro, que con gran visión previó la ley de la materia, ha quedado trunco en este aspecto.

Por otro lado, los directores de Rentas, la mayoría profesionales no vinculados a la materia catastral, con poca sensibilidad técnica o quizá urgidos por la faz impositiva del catastro o talvez porque el mismo, en sí, no constituye una obra espectacular, descuidaron su aspecto técnico en una tarea que, precisamente su perfeccionamiento se basa en función del tiempo. Así se producen interinatos largos, no se llenan vacantes en momentos en que el tráfico inmobiliario ha crecido enormemente. Tampoco se le provee de los medios idóneos para que la División Catastro cumpla con los fines previstos por la ley. En una palabra; la obra catastral se destruye sola por fallas de estructura. Fué realmente un error haber realizado una labor costosa sin haber creado la Dirección de Catastro, es decir, una repartición independiente de la Dirección General de Rentas, que tuviera jerarquía técnica, con la incorporación de profesionales universitarios especializados, y autonomía de decisión como para llevar adelante el desarrollo progresivo, tendiente a alcan-

zar el catastro técnico perfecto. Esta falla de estructura funcional de la División Catastro se agudiza con el correr del tiempo con el aumento de los costos y del nivel de vida, como consecuencia de la inflación que nace y crece a partir del año 1943. Cuando la situación socioeconómica llega a su punto más álgido, con la crisis financiera del Gobierno de la Provincia, como fiel reflejo de la crisis socioeconómica de Tucumán, no hay personal suficiente para actualizar las constancias catastrales. La confección de la cédula catastral se encuentra atrasada y los ficheros índices de dominio no se confeccionan más. Para cumplir sus funciones, los empleados de la División Catastro se ven en la imperiosa necesidad de consultar las carpetas borradores del catastro del año 1944. En la consulta diaria se deterioran o se pierden y entonces debe recurrirse a la declaración jurada del Catastro Económico del año 1966, que fue ejecutado por el equipo estable del Consejo Federal de Inversiones, equipo especializado en la materia, u otra documentación existente en los archivos. Llegado este punto, el suscrito declara con profunda pena, una circunstancia desgraciada que ocurrió en el año 1966. Debiéndose refeccionar el edificio de la Dirección General de Rentas, sito en San Martín N° 730, se lleva toda la documentación del catastro del año 1917, a un patio descubierto, donde funcionan las oficinas del Catastro Parcelario, Avenida Benjamín Aráoz N° 96. Como es lógico presumir, la valiosa documentación que implica la historia de cada inmueble existente en el territorio de la provincia, desapareció para siempre.

Volviendo a las carpetas borradores del catastro del año 1944, debo remarcar que las mismas constituyen en sí, un verdadero legajo parcelario. Corresponde, por lo tanto, conservarlas en buen estado, rehaciendo las que están deterioradas o las que han desaparecido. En estas carpetas borradores se encuentran las fichas borradores de cada parcela registradas desde el año 1944, y se puede seguir las mutaciones de las mismas, porque allí se intercalan las nuevas fichas parcelarias en cada desmembramiento o unificación que se

opera en los inmuebles, previa anulación de la anterior, con un trazo en cruz. En una palabra, es un legajo parcelario que cuando se termine de asentar en dicha ficha el número de matrícula del Folio Real, que el Registro Inmobiliario está registrando, a medida que van ingresando las escrituras o documentos públicos por los que se constituyen, transmiten o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se convertirá en un verdadero REGISTRO REAL DOMINIAL PARCELARIO.

La cédula catastral se convertirá en una simple constancia abreviada del legajo parcelario para uso diario, reservándose a las carpetas parcelarias una ubicación en un archivo especial, para una cuidadosa conservación, las que serán consultadas en casos de excepción por los funcionarios de la Dirección de Catastro.

Conclusión: Urge rehacer las carpetas perdidas. Se detectaron 300 carpetas extraviadas. Estimando un promedio de 20 fichas de avance por carpeta, resultan 6.000 parcelas desaparecidas.

Recomendación: Mediante el pago de horas extras al personal de catastro, se pueden rehacer las carpetas borradas extraviadas y las deterioradas, tarea necesaria para seguir la historia del inmueble a través de sus mutaciones.

- 1.2. Como dijimos en el apartado anterior, los elementos negativos que conspiraron para producir el deterioro del Catastro Parcelario son fundamentalmente, la falta de una estructura orgánica independiente de la Dirección General de Rentas, lo que se remediará con el proyecto de creación de la Dirección de Catastro.

Otro factor paralizante del desarrollo catastral, lo constituye la falta de medios económicos para cumplir las más elementales tareas de información y actualización. Este importante factor, puede ser conjurado con la creación de un fondo especial, integrado específicamente con el cobro de tasas de servicios. La actual Jefa de la División Catastro ha elevado al Poder Ejecutivo un proyecto en ese sentido, para ser incorporado en el presupuesto por programa para el año 1973.

La falta de estímulo económico al personal, constituye otro
PARCIALMENTE

factor adverso. Se debe implantar por ley, un porcentaje fijo, sobre la recaudación anual del impuesto inmobiliario para ser distribuido en el personal de catastro, cuya diligencia y celo en la correcta tasación fiscal y en la incorporación de la obra nueva, repercute en un aumento del Padrón Inmobiliario y, por ende, sobre la recaudación del impuesto. Hubo ya varias iniciativas en ese sentido, incluso, el personal de Catastro cobró, en algunos años, el fondo estímulo. Es necesario establecerlo en forma estable.

Otro elemento que conspira contra la buena marcha de la organización catastral, lo constituye la falta de cursos de capacitación para funcionarios y empleados, en una materia que es interdisciplinaria por excelencia, y que abarca múltiples aspectos de orden económicos, jurídicos y geométricos de alta especialidad, como lo es la aerofotogrametría aplicada al relevamiento catastral. Conceptúo que en el país existen pocos especialistas en la disciplina catastral. Aprovecho la oportunidad, para sugerir que el Consejo Federal de Inversiones, integre un equipo de especialistas en las distintas ramas de la materia, como ser: Teoría de la Tasación, Fotografía Aérea y Desarrollo, Aplicación de la Aerofotogrametría en la confección de Registros Gráficos, Técnicas Registrales, etc., etc., para brindar cursos de actualización y perfeccionamiento.

Séame permitido, al respecto, transcribir los conceptos de un experto en organización: "El hombre de nuestro tiempo abriga una alta dosis de confianza en las ventajas de la tecnología y de los maravillosos inventos modernos para obtener excelente resultados en sus empresas, ya sean de índole industrial, comercial o de servicios públicos. Tiene buena parte de razón, sin duda, pues notable como pueden multiplicarse los rendimientos mediante la incorporación de las novedades que la ciencia y el ingenio humano brindan. Hay un detalle, sin embargo, que suele escapar al ángulo de mira del hombre común: es el que se refiere al papel que él mismo, es decir el elemento humano, cumple en el mundo del trabajo. La tecnología perfecciona el trabajo, es verdad, y facilita las cosas desde el punto

de vista de la cantidad del esfuerzo físico, pero requiere ineludiblemente mayor capacidad intelectual, dotes más amplias en cuanto a concentración mental y, fundamentalmente, una excelente organización. De donde el mundo más avanzado en el campo tecnológico resulta, enfocado de ese ángulo, más complejo que el ámbito del trabajo manual o de las artesanías. Es necesario recordar ésto cada vez que se quiere perfeccionar el regimiento de cualquier actividad, incluyendo a las Empresas del Estado, porque si no se tiene presente el factor que suele llamarse capacitación, muy poco es lo que podrá adelantarse, pese a los elementos tecnológicos y las racionalizaciones que se incorporen. Dentro de las ciencias de la educación, se habla hoy de la educación continua con referencia a procesos sistemáticos que duren toda la vida del hombre y son de carácter verdaderamente escolar, y significa que en todos los campos del quehacer humano es indispensable mantener cursos permanente de actualización y perfeccionamiento. Y es por esto mismo que todas las grandes empresas modernas, incorporan a sus plantas organizativas, sectores especialmente destinados a este fin".

Conclusión:

- a) El atraso y la situación deplorable de Catastro se debe a la falta de medios, a la escasez del personal y a la ausencia de estímulos económicos.
- b) A la dependencia de este organismo administrativo de la Dirección General de Rentas.
- c) A la falta de formación y capacitación del personal.

Recomendaciones:

- a) Estudiar la forma de proveer de más recursos económicos a la oficina de catastro para que pueda cumplir con sus fines y, especialmente, la conservación y perfeccionamiento de la obra catastral. Aumentar en un 20 % el personal, incorporando especialmente en los cuadros directivos, profesionales universitarios especializados. Esta estimación se ha calculado en base a las tareas atrasadas, consultando con los Jefes de Sección.

- b) Establecer en forma estable el fondo estímulo.
- c) Dictar cursos de formación y capacitación al personal.

Los factores positivos están representados, fundamentalmente, por lo que yo denomino la gran infraestructura catastral existente en Tucumán y de la cual ya hablamos en el apartado anterior detenidamente. Con este elemento, base fundamental y con medios económicos reducidos, en un plazo breve, se puede actualizar el Catastro Parcelario de Tucumán, en su estado parcelario, tasación fiscal y dominio. El procesamiento de todas las aerofotografías existentes del territorio de la provincia, permitirá confeccionar fotocartas con precisión métrica, las que además de poder utilizarse para fines catastrales, tendrán, entre otras aplicaciones, las siguientes:

- 1º) Para el planeamiento y localización de futuras carreteras, líneas férreas, poliductos, líneas de alta tensión, posible ubicación de centrales hidroeléctricas, y embalses de agua, estudio de posibles zonas cultivables, para el futuro desarrollo de la agricultura, incluyendo sistema de irrigación.
- 2º) Como plano índice para la política de planeamiento, estudios de la distribución de la población para el emplazamiento de escuelas, parques, campos de deportes, hospitales, etcétera.
- 3º) Como plano básico de la provincia, indicando el sistema hidrológico y su influencia, las áreas cultivadas, las zonas forestales, los pantanos, bañados y zonas salitrosas.
- 4º) Para urbanización, permitiendo establecer cierto control en la dirección en que se desea que se extiendan los centros poblados.
- 5º) Para el planeamiento de ciudades, pues el conocimiento exacto de la planialtimetría permite concebir o aprobar subdivisiones y lotes racionales y funcionales.
- 6º) Para hacer un estudio por fotointerpretación de las vistas aéreas y determinar:
 - a) Un inventario forestal completo cualitativo y cuantitativo de las maderas explotables comercialmente.

b) Estudio de las formas del terreno, indicando las condiciones geomorfológicas y los diferentes tipos de suelos, con sus características de drenaje.

c) En general, para prospección minera.

En particular, en nuestra provincia la fotografía aérea tendría las siguientes aplicaciones:

- 1º) Posibilidad de extender sobre áreas no cañeras, los resultados de la investigación agropecuaria en gabinete, tendiente a lograr la tan ansiada diversificación agrícola.
- 2º) Prevención y lucha contra la erosión. Verificación del cumplimiento de la ley provincial N° 3571, que incluye normas y procedimientos para la conservación de los suelos.
- 3º) Fijación de las unidades económicas de explotación. Verificar el cumplimiento de la ley provincial N° 3.658, sobre límite de la subdivisión irracional de la tierra rural.
- 4º) Planes debidamente fundamentados de colonización y urbanización de áreas rurales, con fijación del destino de las tierras, tendiente a solucionar el monocultivo cañero y erradicar el minifundio y el latifundio.
- 5º) Localización de las nuevas industrias a radicarse en Tucumán, al amparo de las leyes de promoción números 17.010 y 18.202 y su decreto reglamentario N° 2.102/69, sobretodo en este período de transformación agroindustrial. En particular, la ubicación de plantas industrializadoras de productos agropecuarios, conforme con la capacidad de producción en materias primas del área de influencia de aquéllas.
- 6º) Trazado de caminos, por parte de las Direcciones de Vialidad Provincial y Nacional, adecuados a la potencialidad agroeconómica de las distintas zonas, incluyendo los problemas de conservación y suministros de materiales provenientes del mismo suelo.
- 7º) Fundamentos esenciales para una política crediticia acertada.

No quiero terminar, sin dejar de transcribir los medulosos conceptos del ex secretario de la Organización de los Estados Americanos, don José A.

Mora, en el prefacio a "Técnicas de inventario de la tierra agrícola", en el proyecto aerofotogramétrico OEA/Chile:

"Este informe no trata de ser una descripción científica acabada de las operaciones realizadas, sino más bien, una reseña en la cual se narra, en la forma más sencilla posible, lo que se ha logrado en Chile durante estos tres años de vida del proyecto. Su objetivo, es informar acerca del alcance de cada operación, la metodología empleada en cada una de ellas y los resultados que se obtuvieron mediante el uso de nuevas técnicas de inventario de la tierra agrícola. De su lectura se desprenden las siguientes conclusiones:

- 1º) Que la planificación de desarrollo no puede basarse en el juego de datos inciertos, sino que exige el conocimiento cuantitativo de la realidad física del territorio, la disponibilidad de recursos naturales y la ubicación geográfica de éstos.
- 2º) Que la forma más rápida y económica, objetiva y exacta de lograr estos datos en los países en proceso de desarrollo, es el empleo de nuevas técnicas derivadas de la fotografía aérea y la computación electrónica.
- 3º) Que el inventario de la tierra agrícola, de ninguna manera constituye en sí mismo, una operación cartográfica, destinada al levantamiento de mapas, sino por el contrario, una actividad compleja en la que intervienen diferentes disciplinas profesionales, cuyo propósito es recoger, clasificar y analizar datos de valor estratégico para el desarrollo económico.
- 4º) Que el único medio de determinar equitativamente el valor real de los predios agrícolas, es la investigación de su capacidad potencial, llevada a cabo por científicos conocedores de las condiciones regionales.

Conclusión:

La documentación catastral existente es un extraordinario "Banco de Datos", que hay que aprovecharla para hacer un catastro moderno, con escasos medios económicos y ejecutado en un tiempo breve.

Recomendación:

Contratar un experto inmobiliario que clasifique y planifique, en base a las constancias existentes, la mejor forma de llevar a cabo tan interesante obra catastral.

- 1.3. Evaluar el deterioro histórico de las valuaciones fiscales inmobiliarias en correspondencia al incremento real de los valores inmobiliarios y a la persistente corriente inflacionaria.

Para medir el grado de deterioro de las tasaciones fiscales, basta decir, que el padrón impositivo, fruto del Catastro Parcelario (1944-46), que se puso en vigencia en enero de 1948, una vez concluida la sustanciación de los reclamos interpuestos por los contribuyentes ante el Jury de Reclamos, creado por la ley de catastro, se dicta en ese mismo año, el 27 de mayo de 1948, la ley 2.172, por la cual se faculta a la Dirección General de Rentas, a calcular anualmente el índice de variación del monto de la valuación fiscal, establecido en el Catastro Parcelario.

En el año 1948, por ley de presupuesto de la provincia N° 2.207, artículo 15, se autoriza la aplicación del índice de variación (1,5), con vigencia a partir del 1° de enero de dicho año.

En 31 de marzo de 1950, el Poder Ejecutivo de la Provincia mediante decreto 63/17, crea la Comisión de Avalúos y Tasación, cuyas funciones, entre otras, son la de dictaminar sobre los índices de variación del valor de la propiedad raíz, a fijarse anualmente, conforme lo establece la ley 2.172. En el año 1952, por decreto N° 94, del 27 de diciembre de 1951, mediante índices variables por zonas, se incrementan las valuaciones vigentes, a partir del mencionado año 1952. Por decreto número 241 del 28 de abril de 1952, se aclara el decreto anterior, por el cual se fijaba el índice de incremento de la valuación fiscal. Mediante decreto del 23 de junio de 1958, se aplica un índice de variación variable para ser puesto en ejecución a partir del segundo semestre. Igualmente, por decreto del Poder Ejecutivo N° 156/13, se fija en 1,5 el índice de variación de los valores fiscales, a partir de julio de 1959.

Durante el año 1964 se aplica el índice (2) sobre los valores del Catastro Parcelario existentes al 2º semestre de 1959. En el año 1965, se fija por ley de Presupuesto el índice de variación (2) del monto de la valuación fiscal vigente en Catastro Parcelario, para ser aplicado a partir del 1º de enero de 1965, a excepción de las maquinarias incorporadas a partir del 1º de enero de 1952 y las plantaciones de citrus.

Como puede apreciarse, la tasación fiscal se va ajustando en el tiempo, a la corriente inflacionaria, mediante un índice masivo de valorización. Estos índices fueron calculados en base a un muestreo de operaciones de ventas, consultas a la banca, inmobiliarias, etc., teniendo presente algunos índices sectoriales como el que determina la Cámara Argentina de la Construcción. En el mismo año 1965, comienza a trabajar en la provincia, el equipo técnico inmobiliario del Consejo Federal de Inversiones para confeccionar el Catastro Económico. Los valores básicos unitarios, por cuadras en las calles del municipio de la Capital y campaña y los valores óptimos por zona, en la planta rural de la provincia se inician en ese mismo año. Por diversas circunstancias, los padrones resultantes del Catastro Económico, recién se ponen en vigencia a partir del 1º de enero de 1970. Por tal motivo, dichos valores básicos son incrementados en un 20 %, con excepción de la maquinaria, a la que se le da un tratamiento especial (ley 3.576 del 17 de junio de 1969). Para confeccionar el padrón impositivo de contribución directa se aplica una tasa básica del 6 o/oo, con excepción de los inmuebles gravados por la ley nacional 18.032, los que pagan una tasa proporcional del 4 o/oo sobre el valor de las tierras, quedando las maquinarias y mejoras adheridas al suelo en forma permanente, sujetas a la tasa básica y adicionales fijados para las propiedades urbanas.

Esta escala adicional es proporcional (ley 13.576) y se aplica sobre el excedente de valuación de \$ 30.000 hasta sobre el excedente de \$ 250.000, que va del 4 o/oo al 12 o/oo. En una palabra; los valores fiscales del Catastro Económico elaborado en el año 1965, sufren un incremento del 20%, durante su puesta en vigencia en 1970, y esta situación se mantiene inalterable durante 1971 y 1972. Concluyendo: para fijar bien la idea, es necesario tener presente que en el período (1965-

1972) que corresponde a la gran escalada inflacionaria, las tasaciones fiscales, apenas han experimentado un incremento del 20 %. Así se comprende el deterioro del recurso inmobiliario que se ha venido tan abajo y que los sucesivos gobiernos provinciales no se animaron a modificarlo, porque coincidía con la crisis de superproducción azucarera y su colapso directo: el cierre de 11 ingenios azucareros en Tucumán.

Para tener una idea del magro padrón impositivo del impuesto de contribución directa, se ha hecho el siguiente cálculo que no dista mucho de la realidad. Se parte de la base del monto del valor inmobiliario que arrojó el catastro del año 1944 y se le aplica la tasa impositiva del 10 o/oo, que es el promedio de las tasas progresivas existentes a la fecha de su vigencia. La riqueza inmobiliaria estaba inventariada en una suma aproximada a los mil millones de pesos moneda nacional; exactamente es de \$ m/n 921.512.831. Para homogeneizar estos valores a pesos de 1970, se aplica un número índice proveniente de la relación del cambio de una moneda fuerte como es el dólar para el año 1943 (fecha en que se estudiaron los precios básicos del catastro ejecutado durante el período 1944-1946) y el precio promedio del dólar durante los diez primeros meses del año 1972, extraídos del Boletín del Banco Central:

Valor del dólar año 1943 = \$ m/n 4,9
 " " " " 1973 = \$ m/n 1.130

Relación de cambio:

$$\frac{1130}{4,9} = 230,61$$

Hagamos el sencillo cálculo siguiente:

$$= 921.512.831 \times 230,61 = \$ m/n 212.510.073.957 \text{ (valor inmobiliario reducido a pesos de 1970)}$$

A un promedio del 10 o/oo (que es el promedio de las alícuotas de la escala progresiva), se obtendría un padrón teórico para el Catastro Parcelario del año 1944-1946, reducido a pesos moneda nacional con poder adquisitivo del año 1972:

\$ m/n 2.125.100.739, contra el padrón vigente de \$ m/n 1.658.626.600.

Como puede apreciarse, el recurso por concepto de contribución directa es inferior en un 22 % al de hace 30 años. Todo esto en el supuesto

que durante 30 años, la provincia no haya progresado absolutamente nada, ni se haya construido ninguna obra pública retributiva, lo que no es exacto. Debemos hacer notar, que en el cálculo que se ha efectuado no juega la denominada crisis de Tucumán, por cuanto los valores fiscales fueron estudiados en el año 1965, antes del deterioro del negocio azucarero.

En conclusión: la provincia de Tucumán recauda por concepto de impuesto inmobiliario un 22 % menos de lo que recaudaba hace 30 años.

A continuación y para mayor ilustración del deterioro del citado padrón inmobiliario se transcribe la recaudación del impuesto inmobiliario de una década (1960-1970), calculado a precios corrientes y a precios de 1960. Se puede observar claramente que los montos de recaudación durante ese lapso, se mantienen estacionarios, con tendencia a bajar.

RECAUDACION DEL IMPUESTO INMOBILIARIO

<u>AÑO</u>	<u>PRECIOS CORRIENTES (en millones de \$)</u>	<u>A PRECIOS DE 1960</u>
1960	98,2	98,2
1961	174,5	159,2
1962	152,8	108,3
1963	269,4	149,9
1964	350,6	152,6
1965	407,5	138,8
1966	662,9	183,8
1967	628,9	140,1
1968	873,6	168,5
1969	815,3	152,4
1970	902,5	147,9

Con el mismo criterio de demostrar el decaimiento del recurso inmobiliario se ha confeccionado un cuadro comparativo del porcentaje que existe entre el padrón teórico del impuesto citado y el producto bruto interno de la provincia en el período 1970-71-72, cuando comienza a rehabilitarse la economía de Tucumán.

Año 1970	Producto bruto interno	m\$u	91.176.000.000
" 1971	" " "	"	122.819.000.000
" 1972	" " "	"	176.434.000.000
" 1970	Padrón Impos. Impuesto Inmobiliario	"	1.658.626.000
" 1971	" " " " "	"	1.658.626.000
" 1972	" " " " "	"	1.658.626.000
Año 1970	<u>Relación Padrón Impuesto inmobiliario</u> Producto bruto interno		= 1,8 %
Año 1971	<u>Relación padrón impuesto inmobiliario</u> Producto bruto interno		= 1,3 %
" 1972	<u>Relación padrón impuesto inmobiliario</u> Producto bruto interno		= 0,9 %

Estadística oficial del Gobierno de la Provincia de Tucumán, aparecida en el diario "La Gaceta", del 4 de marzo de 1973.

El personal técnico de catastro, en base a una compulsas de numerosas operaciones de compraventa de inmuebles, consultas a la banca, inmobiliarias, etc., ha confeccionado sendas planillas, cuyas copias se adjuntan en el anexo, donde se demuestra elocuentemente, el grado de deterioro de las tasaciones fiscales. En esta parte reproduzco, únicamente, los porcentajes de divergencia entre el valor fiscal y el valor real actual (venal) de las tierras y mejoras.

Indices promedios y mínimos

Edificación	4,07 (promedio)
Terrenos urbanos	3,92 (índice mínimo)
Tierras rurales	4,54 (promedio)

El consultor ha hecho un estudio de rentabilidad de las explotaciones cañeras y cítrcolas, que figura más adelante cuando se trata el tema de las valuaciones. Como puede apreciarse, el menor índice de valorización es de 3,92. Por lo tanto, el consultor estima que es una medida prudente sugerir la duplicación de las valuaciones fiscales, sin perjuicio de establecer un régimen de excepción para los propietarios que habitan sus propias viviendas, los jubilados y todos los contribuyentes, en general, que poseen ingresos fijos.

Conclusión: Las tasaciones fiscales están desactualizadas en un porcentaje de un 100 % del total de las parcelas.

Las recomendaciones que sugiero, como consecuencia del análisis efectuado, en los puntos contenidos en este capítulo, son:

- 1º) Aplicación inmediata del índice 2 a todas las valuaciones fiscales, sin excepción, para remediar el grave deterioro del padrón impositivo vigente, hasta realizar la operación que recomiendo en el punto siguiente.
- 2º) Actualización del Catastro Parcelario en su triple faz: geométrica, económica y dominial en base a la gran cantidad de datos existentes (fotoplanos, fotocartas, planos de valores, registros gráficos urbanos y rurales con nomenclatura catastral, constancias catastrales de distintos órdenes, etc.). Se aprovecharía esta operación para emitir una declaración jurada que, entre otras cosas, deberá actualizar el domicilio del propietario y el número del documento personal del contribuyente, los que deberán ser procesados por medios electrónicos conjuntamente con los datos de la cédula catastral, a efectos de una eventual aplicación de una escala impositiva progresiva, en base al monto de las propiedades de un mismo titular, es decir, fundada en la confección de la "ficha acervo". Libre de especulaciones teóricas, el consultor recomienda la adopción del impuesto progresivo porque la experiencia realizada en Tucumán es altamente satisfactoria y si se la abandonó fué por razones prácticas que hoy han desaparecido con los medios electrónicos de computación. Por otro lado hay un porcentaje de inmuebles que pertenece a grandes contribuyentes que pagan el impuesto mínimo (gastos de registración) y que se lo harían tributar al incorporarlo al acervo de aquellos.

Como conclusión del nuevo trabajo que sugiero y, en posesión del inventario de la riqueza inmueble y su grado de concentración y del inventario de los recursos naturales, en general, se podrá realizar estadísticas de toda clase y planear una política impositiva tendiente a combatir el minifundio, principalmente, que es un mal endémico de la provincia.

Con los elementos cartográficos de primer orden (aerofotogrametría y planos de valores), conocimiento del estado de tenencia y ab

división de la tierra, estadísticas inmobiliarias, etcétera, la Secretaría de Estado de Planeamiento y Coordinación podrá elaborar, con datos ciertos, un programa coherente de desarrollo, tendiente a diversificar las actividades económicas de la provincia y determinar la localización óptima de las nuevas industrias.

Tucumán se encuentra en pleno proceso de transformación agro-industrial y es precisamente por este motivo, que la medida que sugiero (un nuevo Catastro Parcelario), con todos los parámetros e índices económicos que debe relevar, es de impostergable realización, para concurrir a la gran planificación que se prevé ejecutar.

Otra medida que sugiero, de impostergable necesidad, es la creación de la Dirección de Catastro, la que deberá recibir y procesar la cuantiosa información que se relevará en esta importante operación. Además le corresponderá otra labor no menos importante que aquélla: la de mantener permanentemente actualizadas las constancias catastrales. Pensar lo contrario o no preverlo, traería como consecuencia la frustración de la inversión. Es necesario tener organizado este ente administrativo, que se convertirá en un organismo verdadero consultor o asesor del gobierno, en los programas de obras públicas, planeamiento urbano y rural, política impositiva, colonización etcétera.

Al final del presente trabajo se agrega el proyecto de creación de la Dirección General de Catastro. El referido proyecto, en cuya elaboración he tenido el honor de participar con distinguidos colegas, cumplirá con los fines que hemos asignado al catastro.

1.4. Evaluar la potencial utilización de la información catastral como base de la registración real de los inmuebles (ley 17.801).

Como dije anteriormente, la provincia de Tucumán dispone de una gran infraestructura catastral que es necesario actualizarla. A tal efecto, estimo, como expresé más arriba, que esta actualización y modernización del Catastro Parcelario, con los elementos de base con que

cuenta, puede ser realizado en un breve tiempo y a un reducido costo. Salvo algunas comunidades, que son inmuebles indivisos, cuyos ocupantes poseen derechos y acciones y que no pasan de media docena y algunas que otras sucesiones que no han iniciado trámite legal, considero que podrían encararse de oficio la matriculación de los folios reales de todos los inmuebles de la provincia, una vez cumplida la reactualización del catastro, que aconsejo, a manera de recomendación.

Tucumán debe ser la única provincia argentina (es una opinión personal) que por su gran información catastral, posiblemente como consecuencia del saneamiento paulatino de los títulos, operado a través de 50 años de ordenamiento inmobiliario y derivado también del alto valor de sus tierras, posee la posibilidad potencial de implantar el sistema Torrens, aunque más no fuera optativo, si nuestra legislación de fondo lo permitiera.

Comunidades

En el presente estudio se detectaron la existencia de propiedades indivisas o campos comuneros, denominadas "comunidades", cuyo origen, por regla general, se remonta a mercedes reales otorgadas por los Reyes de España a los conquistadores, en pago de servicios prestados a la corona, o sencillamente condominios, donde los poseedores no tienen más que acciones y derechos. Las más importantes son:

Comunidad de Amaicha con 52.816 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 123.884.

Comunidad de Los Sosas con 13.000 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 96.768.

Comunidad de Los Gómez con 163 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 9.940.

Comunidad de Aráoz con 7.429 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 6.773.

Comunidad de Los Britos con 2.753 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 40.723.

Comunidad de Segundo Lazarte con 2.789 Has. y su tasación fiscal es de \$ m/n 296.050.

En conclusión, los comuneros deben sanear sus títulos no solamente para regularizar su situación legal, sino para poder realizar una eficiente promoción económica de sus propiedades. Muchas medidas se han sugerido, desde la expropiación por parte del Estado o sencillamente hacer valer la prescripción adquisitiva. De todos modos, cualquier medida que se tome debe tener presente que se debe llegar a la formación de unidades económicas de explotación para superar la actual situación de "economía de subsistencia", medidas que, a su vez, crean otros problemas.

Recomiendo al respecto que la provincia de Tucumán requiera los servicios del Consejo Federal de Inversiones para la designación de un equipo de expertos interdireccionales, que estudie el ordenamiento legal necesario, que posibilite el otorgamiento de títulos perfectos de dominio para llevar a cabo un plan de reactivación económica.

2. Descripción tentativa del estudio

2.1. Análisis integral del sistema catastral provincial (Catastro y Geodesia).

2.1.1. Breve reseña histórica de los trabajos catastrales realizados en la provincia, con indicación de sus aspectos principales y de la documentación técnica obtenida. Utilización e implicancia de las mismas en el régimen vigente.

En el capítulo anterior hemos analizado los tres trabajos catastrales realizados en la provincia. El de 1917, que fué un relevamiento general de las propiedades comprendidas en todo el territorio de la provincia y el avalúo de las mismas. También fué un intento de ordenamiento jurídico, por cuanto las comisiones parcelarias requerían en el terreno, la exhibición de los títulos, y en caso de no presentarlos, se consignaba esta situación en la libreta de campaña. Fué una operación larga, que demandó cuatro años para ejecutarla, pero dejó un saldo positivo. Las telas catastrales confeccionadas en esa fecha, constituyen las bases del catastro actual. Las subdivisiones posteriores se han asentado dentro de los límites de cada parcela originaria. El deterioro de este gran trabajo se produce por falta de una legislación que asegure la conservación y el perfeccionamiento de las constancias catastrales en el tiempo.

La documentación obtenida de esta tarea es de valor importante y está constituida por 21 telas catastrales que cubren todo el territorio de la provincia, en escala 1:10.000, con láminas parcelarias por cada inmueble y en escala apropiada, para que esté contenida íntegra

mente en ella. En la zona urbana, el plano de manzana, en escala 1:500, con sus respectivos lotes; en cajas de maera las fichas de cada parcela con su libreta borrador de levantamiento en el terreno. Toda esta última constancia desapareció totalmente.

El Catastro Parcelario de 1944, nació como una impostergable necesidad para reparar una situación de injusticia impositiva, proveniente de la desigualdad en los valores de las tierras, atribuidas a propiedades linderas y agravado por la circunstancia que había transcurrido un cuarto de siglo sin que se realizara una reevaluación general de los bienes raíces, a pesar que Tucumán había alcanzado un desarrollo prodigioso en sus diversos órdenes.

Teniendo presente las modalidades y características tan peculiares de esta provincia, donde a la par de un suelo totalmente valorizado por la industria azucarera, se encuentran grandes extensiones de escaso valor, se concibió la obra catastral ajustando sus procedimientos y precisiones a aquellos factores, para que el costo total no resultara prohibitivo.

Consecuente con este propósito, para los municipios y villas amanzanadas de la provincia, se adoptó el relevamiento directo, mediante comisiones topográficas y parcelarias. Para la planta rural más valorizada, dentro de la cual se encuentra la importante zona cañera, se adoptó el relevamiento aerofotográfico que, prácticamente traslada el terreno al gabinete y facilita la incorporación de las mejoras, por la riqueza documental de los detalles consignados en los aerofotogramas. A ese respecto es digno de hacer notar que el fotoplaneo a escala 1:10.000 presentó además, muchas posibilidades de utilización, mediante la restitución estereoscópica de las vistas, como ser: la ejecución de estudios agrológicos, forestales, obras viales, hidráulicas, etcétera.

En el resto del territorio, donde el valor de la tierra no alcanza a cubrir los gastos de las operaciones anteriores, se adoptó la información de los títulos y mensuras, declaraciones juradas, etc., complementándose con una eficiente inspección ocular a los predios ru-

rales, a los efectos avaluatorios.

En particular, en el municipio de la Capital, se confeccionó un foto plano a escala 1:2.000 que, además del fin catastral que inspiró su levantamiento, constituyó un valioso documento por la copiosa información gráfica que suministró para estudiar y resolver los problemas de planificación, edificación y zonificación de la ciudad.

En síntesis: se desestimó para Tucumán la idea de conducir las operaciones catastrales según los moldes clásicos, haciendo preceder, invariablemente, el levantamiento parcelario por los trabajos geodésicos. Es decir, que hasta que no fuera posible efectuar la triangulación general de la provincia, se conceptuó conveniente comenzar con la formación de un registro gráfico parcelario, completado con una previsorá ley de Catastro y una adecuada reglamentación de mensuras que asegure su conservación y su continuo perfeccionamiento.

Como conclusión de esta importante obra catastral se confeccionaron los siguientes elementos: planos de precios básicos unitarios, por cuadra, en todas las calles del municipio de la Capital y demás villas amanzanadas, planos de precios básicos por zonas en la planta rural de la provincia. En base a estudios estadísticos, recopilación de antecedentes, consultas a las fuerzas vivas, pequeños y grandes contribuyentes, martilleros, etcétera, se confeccionó la tabla de valores de edificación, por metro cuadrado de superficie cubierta, discriminada en una escala de valores, según sea su estado de conservación, edad y destino; planos de manzana y planos catastrales que cubren todo el territorio de la provincia; cédula catastral y Fichero Índice de dominio de cada parcela.

Además del fin fiscal que inspiró al Catastro Parcelario de 1944, cumplió una eficiente función técnico-jurídica, promoviendo el saenamiento paulatino de los títulos, al poner en evidencia la superposición de dominios, sobrantes de terreno, etcétera. No obstante, por encima de todo, prevaleció en el carácter de este catastro, una finalidad económica-impositiva, pues cumplido su primer período de formación, inventariada la riqueza imponible de la provincia y con los datos es-

tadísticos acumulados en los registros, se pudo reajustar los índices de la escala progresiva de la ficha acervo, cumpliendo una verdadera socialización del impuesto de contribución territorial. Baste decir al respecto que el más grande contribuyente de la provincia de Tucumán, la Cía. Azucarera Tucumana, como consecuencia de la aplicación del impuesto progresivo, parceló todas sus fincas cañeras y las puso en venta. De allí nace una fuerte clase media cañera. Quizá esta verdadera colonización de tierra privada, fué el resultado más positivo que haya brindado el Catastro Parcelario, en su aspecto económico-impositivo. En el año 1966, el equipo técnico-económico del Consejo Federal de Inversiones, inicia el Catastro Económico de la Provincia. Su labor se concretó en una actualización del estado parcelario y valuatorio del catastro de 1944, en base a las declaraciones juradas de los propietarios. El éxito fué parcial por las inexactitudes de los datos consignados por los contribuyentes. Sin embargo, tuvo algunas características que vino a modernizar el aspecto de la tasación fiscal, al adoptar el sistema del avalúo por capitalización de la renta potencial, en los bienes de producción. El requisito de la declaración jurada se mantiene para toda modificación parcelario o reavalúo por incorporación de mejoras. En el aspecto geométrico, la actualización gráfica, fué parcial.

2.1.2. Análisis de la legislación vigente.

2.1.2.1. Descripción y evaluación de la estructura del ordenamiento jurídico vigente.

La estructura del ordenamiento jurídico vigente está integrada en dos áreas perfectamente definidas:

- a) Régimen catastral (División Catastral)
- b) Régimen registral (Dirección del Registro Inmobiliario)

2.1.2.1.1. El régimen jurídico está constituido, principalmente, por la ley de Catastro la que, en síntesis general, determina que la confección del catastro abarca dos períodos: el primero, comprende los trabajos topográficos, relevamiento aéreo y de gabinete y, simultáneamente, reevaluación general. El segundo período, representa la vigencia del régimen catastral, que significa la conservación y perfeccio-

namiento permanente de la obra. Luego de la clasificación de los inmuebles y de la definición de la unidad impositiva: parcela catastral, establece la nomenclatura catastral. A continuación determina la precisión de los trabajos topográficos y aerofotogramétricos, para concluir con el régimen catastral. Por decreto del 17 de setiembre de 1953, se reglamenta dicho régimen y, en particular, se determina la precisión de las mensuras en función del valor de las tierras, y este decreto se complementa con unas normas y exigencias técnicas dictadas por la División Catastro en enero de 1970 las cuales, incluso, aprueban la mensura aerofotogramétrica.

Como dijimos anteriormente, el artículo 71 de la ley de Catastro, que establecía que todas las operaciones de mensuras debían vincularse a los pilares fijos de referencia, no se cumplió. Precisamente, dichos puntos fijos son las vinculaciones necesarias para que el relevamiento de las parcelas se mantenga inmóvil y sea correcto su vuelco en la cartografía. Evidentemente, estos puntos deben apoyarse en las redes de triangulación realizadas por el Instituto Geográfico Militar, en la zona cordillerana y en la provincia de Santiago del Estero. En conclusión, el régimen jurídico del catastro constituido por la ley de Catastro y el decreto reglamentario del régimen catastral, del 17 de setiembre de 1953 y las Normas y Exigencias Técnicas dictadas por la División Catastro, de enero de 1970, lo conceptúo, en términos generales, discreto, no aconsejando su reforma hasta tanto se diere la ley nacional de catastro, cuyo proyecto se encuentra a estudio del Ministerio de Justicia de la Nación.

Recomendación:

El suscrito sugiere que una de las primeras tareas a cumplir por la Dirección General de Catastro (el nuevo organismo a crearse), debe ser hacer un ensayo piloto en un departamento de la provincia, de colocación de los puntos fijos de arranque de las mensuras. Esta operación tendría por objeto conocer el costo aproximado para toda la provincia y su grado de factibilidad para cumplir con lo preceptuado por la ley de Catastro en su art. 71. Es decir que esta operación está normatizada por la ley de catastro.

2.1.2.1. ii. Mensuras y modificación del estado parcelario.

Como consecuencia de la vigencia de la ley de catastro número 1943/44, todas las diligencias de mensuras son aprobadas técnicamente por la División de Catastro Parcelario, con excepción de las judiciales que son de competencia de la División Topografía y Geodesia de la Dirección de Obras Públicas de la Provincia. Hasta la fecha no se presentó a aprobación de Catastro, ninguna mensura aerofotogramétrica.

Por decreto del Gobierno de la Provincia, del 10 de setiembre de 1953, se reglamenta los artículos 61 al 63 de la ley de Catastro (Régimen Catastral), donde se fijan las normas de presentación de planos de mensuras (precisiones, tolerancias, etc.). Este aspecto se detalla con amplitud en el inciso 2.1.4.2. iii.

En enero de 1970, la División Catastro Parcelario complementa estas normas con otras exigencias técnicas, pero son disposiciones de orden interno.

En cuanto a lo relativo a la fundación, ampliación o modificación de pueblos en el territorio de la provincia (zona rural), tiene vigencia la ley N° 1.272 (ley de ejidos), del 22 de noviembre de 1915, y el organismo administrativo que corre con la aplicación de esta ley, es la División Topografía y Geodesia, previa visación de los planos de fraccionamiento por la oficina técnica de la Dirección de Comunas Rurales. De acuerdo al proyecto de creación de la Dirección General de Catastro, todas las mensuras, incluso las judiciales, serán de competencia de este organismo. En el municipio de la Capital, tiene vigencia hasta el año 1972, la ordenanza N° 119/60, que adolecía de graves deficiencias que se puntualizan en el inciso 2.1.4.2. iii, y que ha sido reemplazada por la ordenanza N° 1466, que regulariza los loteos anormales que se llevaron a cabo a la sombra de aquella ordenanza. Más adelante se explica esta situación.

2.1.2.1.iii Legislación sobre uso del suelo.

No existe en nuestra provincia, propiamente, una legislación sobre la materia. Únicamente en la ley de creación del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (N° 3619, del 15 de diciembre de 1969,

reformada por la ley 3793, del 6 de abril de 1972), en el capítulo II: **Funciones**, artículo 2º, inciso 2), expresa: "se logre a través del planeamiento físico, el mejor y más racional uso de la tierra".

Hasta el presente el Instituto de la Vivienda y Desarrollo Urbano no hizo nada en la materia, concentrando todo su esfuerzo en la construcción de viviendas.

En verdad, la fundación de nuevos centros de población o ampliación o modificación de los existentes, quedó sujeto a las prescripciones de la ley de ejidos, del 22 de noviembre de 1915. Esta ley está vigente; los considerandos y las previsiones aún poseen actualidad, pero, para la mayoría de los profesionales, se considera que ha cumplido su ciclo.

Existe un proyecto de ley de uso del suelo, redactado por distinguidos especialistas en planeamiento y urbanismo (la mayoría profesores universitarios), que lo titularon LEY DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL, cuya sanción aconsejo, en reemplazo de la ley de ejidos, previa su actualización. Al final se transcribe íntegramente la exposición de motivos y el texto del proyecto. Indiscutiblemente, habrá que reactualizarlo al mismo, introduciendo conceptos modernos, como el sistema de consultas públicas, que prevé el nuevo plan de Londres y la introducción obligada de técnicas de investigación operativa (de programación lineal principalmente), para minimizar los costos y optimizar los beneficios en materia de planeamiento y desarrollo urbano.

2.1.3. Análisis de los organismos catastrales (Catastro y Geodesia).

La actual División Catastro aparece en la ley de presupuesto de la provincia, dependiendo de la Dirección General de Rentas, en el año 1922, habiendo sido imposible al consultor detectar el decreto o la ley de creación. Sin embargo, es lógico pensar que su origen respondía a la necesidad de que un organismo administrativo reciba y conserve la obra catastral del año 1917, que duró cuatro años en su ejecución y que fué dirigida por una Comisión Central Avaluadora, que estaba integrada por cuatro ingenieros. Esta circunstancia de hacer depender de un organismo encargado de la recaudación de los impuestos provinciales y, sobretudo, la falta de una legislación que previera la conservación y el perfeccio-

namiento de la importante labor catastral del año 1917, son las causas que motivaron el deterioro paulatino de la misma. La tarea catastral realizada durante los años 1944-1946 fué ejecutada, precisamente, para actualizar las constancias catastrales envejecidas. Recién con la sanción de la ley de Catastro N° 1943, se establece el régimen catastral cuyo objetivo es conservar y perfeccionar el catastro. Sin embargo, la ley no contempla la organización interna del organismo catastral. En el Manual de Funciones (1966), se establece por primera vez un organigrama de la División Catastro, que es el siguiente:

DEL JEFE DE LA DIVISION CATASTRO PARCELARIO

Art. 7°.- El jefe de la División Catastro Parcelario depende del Director General y sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Dirigir y fiscalizar las actividades técnicas-impositivas del departamento.
- 2) Proponer al Director los planes y programas de trabajos extraordinarios.
- 3) Dictar dentro del marco legal y reglamentario las normas técnicas catastrales.
- 4) Aprobar las valuaciones, divisiones y rectificaciones de las propiedades inmuebles.
- 5) Practicar reinspecciones "in situ" y reverificaciones internas para comprobar o corregir valuaciones, medidas, registros de dominio, etc.
- 6) Fijar estándares de rendimiento para el personal y controlar su cumplimiento.
- 7) Proponer al Director o resolver directamente, según corresponda, las multas y sanciones.
- 8) Recabar, por intermedio del Director, órdenes de allanamiento en los casos de cerrada obstrucción a las inspecciones.
- 9) Intervenir en los concursos de ingreso y de promoción del personal técnico catastral.
- 10) Elevar al Director una estadística mensual del movimiento de la División.
- 11) Autorizar comisiones que devenguen viáticos y gastos de traslado.

DEL 2º JEFE DE CATASTRO Y A CARGO DE LA SECCION AVALUACION URBANA

Art. 8º.- El Jefe de la Sección Avaluación Urbana depende del Jefe del Departamento Catastro Parcelario y sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Reemplazar al Jefe del Departamento Catastro Parcelario en los casos de ausencia prolongada, vacancia del cargo u otro impedimento del titular.
- 2) Asignar el trabajo a los evaluadores conforme a los programas, a las instrucciones del Jefe de Catastro y a las solicitudes de los interesados.
- 3) Instruir a los evaluadores sobre el método de trabajo a seguir.
- 4) Recibir el trabajo de los evaluadores, verificarlo y completarlo personalmente, si fuera necesario. Realizar controles sorpresivos y selectivos "in situ".
- 5) Llevar al Jefe de Catastro el trabajo de los evaluadores y sus propios informes de verificación.
- 6) Auxiliar a los evaluadores en los casos complicados concurriendo personalmente al lugar de trabajo.
- 7) Solicitar asesoramiento al Departamento Fiscalización para el análisis de memorias, balances, inventarios, etc., en donde se refleja la incorporación de mejoras o tenencias inmobiliarias de las empresas.
- 8) Llevar la estadística del trabajo de los evaluadores y controlar el rendimiento de éstos.
- 9) Colaborar al Jefe de Catastro en la formulación de planes y programas a evaluación.
- 10) Mantener permanentemente informado al Jefe de Catastro sobre la marcha de las tareas.
- 11) Las funciones que, como 2º Jefe de Catastro, le delegue el titular de la División.

DEL JEFE DE LA SECCION AVALUACION RURAL

Art. 9º.- El Jefe de la Sección Avaluación Rural depende del Jefe de Catastro y tiene los mismos deberes y atribuciones dentro de su jurisdicción, que los del jefe de la Sección Avaluación Urbana.

DE LOS AVALUADORES

Art. 10.- Cada evaluador depende del Jefe de Evaluación Urbana o Rural, según sea asignado por el Jefe de Catastro. Sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Realizar el trabajo indicado por su jefe y rendir cuenta del mismo a éste.
- 2) Solicitar inspecciones cuando tenga conocimiento directo o indirecto de presunta evasión fiscal.
- 3) Excusarse de intervenir en evaluaciones a sujetos que sean de su amistad personal o con los cuales mantenga vinculaciones económica o laboral.
- 4) Realizar las demás tareas que le asigne su jefe.
- 5) Intimar el pago de los tributos y/o el cumplimiento de los deberes formales toda vez que, con ocasión de su trabajo, tenga conocimiento de la existencia de morosidad, aunque no le haya sido indicada esa labor.

DEL JEFE DE LA SECCION CARTOGRAFIA

Art. 11.- El Jefe de la Sección Cartografía depende del Jefe de Catastro y sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Dirigir y controlar la confección y actualización de planos cartográficos generales y parciales de la provincia.
- 2) Distribuir los planos cartográficos para conocimiento de la comunidad.
- 3) Asignar el padrón o nomenclatura catastral.
- 4) Identificar las propiedades.

DEL JEFE DE LA SECCION DOMINIO

Art.12.- El Jefe de Dominio depende del Jefe de Catastro y sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Mantener actualizados los registros de dominio y transferencias de propiedades.
- 2) Efectuar la división de propiedades, evaluar los partes, elevar el asunto a la aprobación del Jefe de Catastro y luego registrarlo.
- 3) Efectuar la rectificación de medidas, elevar el asunto a la aprobación del Jefe de Catastro y luego registrarlo.
- 4) Expedir certificados catastrales y elevarlos a la firma del Jefe de Catastro.
- 5) Informar expedientes, notas y oficios relativos a asuntos de su competencia.

DEL ENCARGADO DE LA OFICINA SECRETARÍA DE CATASTRO

Art. 13.- El Secretario de Catastro depende del Jefe del Departamento Catastro Parcelario y sus deberes y atribuciones son los siguientes:

- 1) Atender el despacho del Jefe del Departamento.
- 2) Dirigir la Mesa de Entradas y Salidas del departamento, en forma similar a la prevista para la Mesa General de Entradas y Salidas.
- 3) Atender la Secretaría de la Comisión de Avalúos.
- 4) Atender la planilla de asistencia del personal de Catastro.
- 5) Atender el Economato.
- 6) Controlar el uso de los vehículos afectados a la División.
- 7) Dirigir y controlar al personal de servicio y maestranza destacado en Catastro.

Como consecuencia de la confección del Catastro Económico (año 1966), cuyo documento principal es la declaración jurada del contribuyente, el organigrama descrito se modifica parcialmente por imperio de este hecho nuevo, y aunque no hay nada reglamentado, el organigrama actual real es el siguiente:

Jefe de Catastro Parcelario
Secretaría

Secciones Declaración Jurada - Actualización y Conservación - Cartografía - Sección Dominio - Sección Propiedad Horizontal.

Las tareas que cumplen las referidas secciones son las mismas que cumplían las del organigrama anterior, con excepción de la Sección Declaración Jurada, que comprende tanto a la Secciones Evaluación Urbana y Rural y nacen dos nuevas secciones: Sección Actualización y Conservación, precisamente para actualizar las constancias catastrales (cédula catastral y ficha de avance) y la Sección Propiedad Horizontal, para atender todo lo referente a la citada materia.

No es, evidentemente, una organización modelo, pero gracias a ella, el catastro ha logrado subsistir. Era necesario crear una organización más funcional y más acorde con la jerarquía e importancia del catastro.

En el nuevo proyecto de Manual de Funciones se crea, además del Comité Ejecutivo, encargado de coordinar la ejecución del plan de trabajo anual, el cual está integrado por el Director, Asesor y los demás funciona

rios hasta nivel de Jefe de División, una Asesoría Técnica, encargada de brindar asistencia técnica a la Dirección y a la administración pública en general.

En este proyecto, que se adjunta en el anexo del presente informe se estructura el catastro, en base a dos departamentos: el de Régimen Catastral y el Departamento de Agrimensura. El primero está integrada por las siguientes divisiones: Valuación, Actualización Parcelaria y Dominial, Publicidad Catastral y Estadística e Información. El Departamento de Agrimensura, encargado fundamentalmente de ejecutar y conservar los registros cartográficos del territorio provincial, está constituido por las Divisiones Geodesia y Topografía, Aprobación de Planos y Administrativa.

TOPOGRAFIA Y GEODESIA

La actual División de Topografía y Geodesia deriva del Dpto. Topográfico que fuera creado por ley del 28 de diciembre de 1858, que fué la primera oficina topográfica existente en la provincia y que, de acuerdo al artículo 1º de la ley de creación, "debía estar integrado por un ingeniero y por un ayudante que, por lo menos, debía conocer la geometría...".

Entre los deberes y atribuciones del citado Dpto. Topográfico, figura levantar un plano general de la provincia y formar el catastro de sus ciudades y pueblos. Es decir que, originariamente, el catastro era de competencia del Dpto. Topográfico. Esta situación se mantiene hasta el año 1917, en que se dicta el decreto del 1º de setiembre, por el cual el Gobierno de la Provincia, resuelve encarar en forma racional y moderna la formación del catastro, como vimos anteriormente. Es digno de destacar que antes de esa fecha, el catastro se reducía a meros registros gráficos confeccionados en base a la descripción y medidas consignadas por los títulos. Así puede leerse en el mensaje del gobernador Luis F. Nougués a las Honorables Cámaras Legislativas, en el año 1908: "Plano catastral: la confección del plano catastral se hace con lentitud debido a la falta de datos...". Como consecuencia de la gran obra catastral de 1917, que fué dirigida por una Comisión Avaluadora, integrada por técnicos, y cuya duración fué de cuatro años, toda la documentación catastral pasó a la División Catastro, especialmente creada para la conservación de aquella magna ope-

ración. Dicha División, desde un principio, dependió de la Dirección General de Rentas y la avaluación, cada cinco años, la realizaban los receptores de esa repartición, de acuerdo a lo establecido por la ley de contribución directa vigente. Como vimos anteriormente, en esa oportunidad se cometió el grave error de no haberse previsto por la ley, la vigencia del régimen catastral y su coordinación con el entonces Registro de la Propiedad. Con el correr del tiempo, como era de prever, la obra catastralmenvejeció. En conclusión: la primera función del Dpto. Topográfico, que era la formación del Catastro, pasó a la Dirección General de Rentas, a través de su División Catastro. Cuando se realiza el Catastro Parcelario (1944-46), y se pone en vigencia el régimen catastral, los planos de mensuras y división o unificación deben ser previamente aprobados, de acuerdo a la ley número 1943/44, por la División Catastro. Con esta disposición legal, pierde la Sección Topografía y Geodesia, otra de las funciones que tenía asignada por ley. Originariamente, la Sección Topografía y Geodesia, tenía entre sus deberes y atribuciones, relevar todo el territorio de la provincia, mediante triangulaciones geodésicas y topográficas, para el relacionamiento de mensuras efectuadas y a efectuarse. Esta operación nunca se realizó.

Otra de sus funciones, era el levantamiento de un plano general de caminos públicos de la provincia. Esta importante operación jamás se hizo. Asimismo, figura como atribución de esta sección, materializar mediante hitos, los límites establecidos para comunas rurales. Esta necesaria tarea, tampoco la cumplió esta sección. Poseía también como atribución esta Sección de llevar un registro de profesionales calificados para el ejercicio de la agrimensura, labor ésta que por ley provincial, es actualmente de competencia del Consejo Profesional.

En el capítulo IV de la ley de creación, se establece la obligación de llevar un registro de permisos de cateos y exploraciones mineras, tarea que actualmente cumple la Dirección Provincial de Minas. Como puede apreciarse, la Sección, sea por falta de medios o por falta de comprensión de los gobernantes ha ido perdiendo sus atribuciones y, además, no ejecutó las importantes tareas que estaban previstas por la ley. Es por esa circunstancia que la comisión designada por resolución ministerial N° 492/15, para

proyectar la Dirección de Catastro, estimó conveniente transferir al nuevo organismo, las funciones más importantes que actualmente cumple la División Topografía y Geodesia, que son:

- a) Control y cumplimiento de la ley de ejidos;
- b) Registro y contralor de las propiedades fiscales;
- c) Estudio y fijación de los límites de la provincia.

En un principio, la mayoría de los miembros de la comisión encargada de la nueva estructuración del Catastro Parcelario, estimó conveniente transferir al nuevo organismo el personal de la División Topografía y Geodesia, con todos los bienes y útiles, optándose finalmente, a solicitud del Secretario de Estado de Obras y Servicios Públicos, a transferir únicamente, las funciones que debe cumplir aquélla, por ley de creación, reservándole a la División Topografía y Geodesia, la importante tarea de apoyo al plan de obras públicas, esto es:

1) Estudio, mensura, valuación e informes de terrenos a expropiar, ya sea para construcción de obras públicas, o para efectuar donaciones a reparticiones nacionales o municipales, y aceptación de donaciones.

2) Relevamiento planialtimétrico de pueblos en los cuales se ejecutan obras de electrificación o ampliación de redes de cañerías para la distribución de agua potable.

3) Intervención de los profesionales de la División Topografía y Geodesia como peritos técnicos, representantes de la provincia, en los juicios de expropiación.

Con el proyecto de la creación de la Dirección de Catastro, se termina con esa dispersión de esfuerzos y capacidad ociosa, que existía entre las dos divisiones: Catastro Parcelario y Topografía y Geodesia.

En síntesis, quiero hacer constar que la actual División Topografía y Geodesia, es una repartición que ha ido perdiendo jerarquía y funciones, al punto tal que está integrada por tres profesionales universitarios. El criterio de incorporarla al nuevo organismo -Dirección General de Catastro- es correcto y esta iniciativa cuenta con el aval del Colegio de Agrimensores. Razones económicas y de racionalización administrativa así lo aconsejan. Por otro lado, en breves períodos, estuvo incorporada al Catastro Par-

celario, con categoría de Sección. En la reestructuración del nuevo organismo catastral se eleva a División, o sea la categoría que actualmente revisita, por cuanto del año 1969, de Sección pasó a División.

Concretando, la División Topografía y Geodesia carece de una estructura definida. A su cargo se encuentra un Jefe y un 2° Jefe, y el personal restante se reduce, prácticamente, a un equipo de operadores y dibujantes que, en total, suman 13 personas, de los cuales tres son ingenieros. No podemos hablar de organigrama en esta oficina. El aspecto legal de esta División está constituido por la ley de creación del Departamento Topográfico, del 28 de diciembre de 1858, y cuando se incorpora al Departamento de Obras Públicas se fijan las funciones que hemos analizado anteriormente y que, desgraciadamente, no se cumplieron. En cuanto al procedimiento, se puede destacar su participación en el apoyo del Plan de Obras Públicas provincial, ejecutando las mensuras de los terrenos a expropiar y destacando un profesional de su seno para intervenir en el Tribunal de Tasaciones.

En cuanto a la aprobación de los planos que caen bajo la jurisdicción de la ley de ejidos, el trámite es rápido. Se exige la presentación, primeramente, de un anteproyecto que luego de estudiado origina la presentación del proyecto definitivo. Si éste es aprobado por la División Topografía y Geodesia, se elevan las actuaciones al Poder Ejecutivo, el cual dicta el decreto de aprobación, quedando firme el fraccionamiento de tierras, ya sea que se trate de una creación o ampliación de pueblos. En cuanto a los recursos humanos, ya se habló de él, y en lo referente a los materiales, dispone de instrumental topográfico relativamente nuevo que hace mucha falta en Catastro. Este material está constituido, principalmente, por dos teodolitos (Kern y Wild) y un nivel Kern, además de cintas métricas, jalones, carpas, catres de campaña, etcétera. Esta oficina, que ha quedado con el correr del tiempo, reducida a su mínima expresión, debe ser incorporada a Catastro. Esta medida la sugiero en carácter de Recomendación.

2.1.4. Procedimientos básicos

2.1.4.1. Determinar si existe Manual de Funciones. Grado de utilización efectiva.

El Manual de Funciones vigente respondía a la estructura orgánica de la División Catastro Parcelario de la Dirección

General de Rentas. Este Manual de Funciones data de 1966 y ha quedado obsoleto, a raíz de la confección del Catastro Económico y, lo más importante, es que no se cumple. Dicho manual establecía una clara asignación de funciones al Jefe de Catastro y demás jefes de sección.

2.1.4.2. Describir y analizar los procedimientos actuales, referidos fundamentalmente a:

2.1.4.2.1 Documentos catastrales (cédula catastral, planos catastrales, minutas de dominio, ficheros índices de dominio, grado de actualización, inmuebles registrados, etc.).

Para tener conciencia plena de cuál es el procedimiento que se sigue para elaborar las distintas constancias catastrales, analicemos el curso que sigue en la División Catastro cuando se efectúa una transferencia de dominio. En esta situación cabe considerar dos alternativas: cuando se transfiere el dominio el inmueble en igual extensión y cuando se transfiere el dominio de una fracción del bien raíz. En el primer caso puede producirse por presentación espontánea del propietario, mediante la exhibición de los títulos, lo cual es un trámite rápido. El otro caso se presenta cuando la Sección Dominio transfiere de oficio, a medida que llegan las minutas que, de tiempo en tiempo, el Registro Inmobiliario remite a la División Catastro. La Sección Dominio asienta la transferencia en el legajo parcelario y en la cédula catastral y, mediante una planilla que se confecciona mensualmente se pasa a la Sección Declaración Jurada, la cual remite a su vez al Depto. de Procesamiento de Datos, oficina ésta que depende directamente de la Gobernación, donde se almacena en los discos, todas las modificaciones, para su ulterior impresión del padrón anual. El Jefe de la Sección Dominio estima el retraso de sus tareas en un 40% del número total de parcelas, por falta exclusiva de empleados.

Ahora veamos el caso cuando se enajena una fracción del inmueble, el cual es más complicado. En esta eventualidad se exige para iniciar el trámite, hace expediente, en el cual se adjunta certificado de dominio, expedido por el Registro Inmobiliario, plano de mensura y de división suscrito por profesional habilitado, y declaración jurada. La declaración jurada del Catastro Económico es requisito indispensable, la cual se desglosa y directamente pasa a la Sección Declaración Jurada para la aváluaación, tanto de la fracción que se transfiere como la del remanente. Entretanto, el expediente se sigue tramitando en la Sección Cartografía, donde se examina el plano de mensura en su aspecto extrínscico y cuando es aprobado se le impone la nueva nomenclatura catastral. El expediente, con el plano y la tasación aprobados, pasa a la Sección Actualización y Conservación, donde se confeccionan las nuevas cédulas catastrales que reemplazan a las primitivas en el fichero. Se toma nota de este desmembramiento en el legajo parcelario y se confecciona una lista de las divisiones o unificaciones a la Sección Declaración Jurada, la que centraliza en una única planilla, las transferencias analizadas, para su remisión de las altas y bajas de padrón al Departamento de Procesamiento de Datos. No se confecciona más el fichero índice de dominio, el cual ha sido reemplazado por el listado que anualmente imprimen las máquinas IBM del Dpto. de Procesamiento de Datos, donde las parcelas son ordenadas por número de padrón. Esto constituye un inconveniente serio, porque para identificar una parcela es previo conocer el número de padrón de ella. Una vez finalizado el expediente vuelve a la Sección Cartografía para hacer su graficación en el Registro Gráfico Parcelario. Esta operación está atrasada en 1.000 expedientes que a razón de 50 parcelas por expediente (hay muchos loteos urbanos y rurales) estimación promedio, estaría desactualizada la Sección Car

tografía en un 30 % del número total de parcelas. Los inmuebles que registra actualmente empadronados la División Catastro Parcelario alcanzan la cifra de 152.996. Se estima que esta cifra subtría a 180.000 parcelas, como mínimo, en caso de realizarse una nueva operación catastral, sobre todo si se tiene en cuenta la sanción de la nueva ordenanza de loteos, que rige actualmente en el municipio de Tucumán, por la cual se han legalizado numerosos fraccionamientos anómalos. El consultor ha basado sus cálculos tomando el número de parcelas empadronadas por Obras Sanitarias de la Nación, en seis municipios de los once existentes en la provincia, partiendo de la premisa que aquella repartición nacional cubre con sus servicios un 65% del radio urbano.

Las cifras son las que se detallan a continuación:

	65 %	100 %
1 San Miguel de Tucumán	50.000	76.923
2 Aguilares	1.429	2.198
3 Concepción	2.800	4.300
4 Monteros	1.966	3.000
Y5 Tafi Viejo	5.085	7.800
Y 6 Juan Bautista Alberdi	1.100	1.700
TOTAL		95.921

Los restantes municipios son de menor importancia.

El padrón actual del impuesto inmobiliario registra empadronadas 103.337 parcelas urbanas. Por otro lado, funcionarios responsables de la Div. Catastro, estiman que la diferencia en menos, del número de parcelas empadronadas en el municipio de Tucumán (Catastro Municipal), es de 10.000. En una palabra, el cálculo de 180.000 parcelas es prudente.

2.1.4.2.11 Régimen valuatorio. Valores unitarios básicos; metodología, año base de determinación, organismos intervinientes. Valuación parcelaria, método utilizado, eficiencia. Grado de distorsión de las valuaciones fiscales con respecto a las reales actuales. Empadronamiento. Sistematización. Grado de evasión material de riqueza empadronada. Evolución histórica de las valuaciones fiscales

Para tener una concepción clara de cómo es el régimen valuatorio vigente, debemos hacer una síntesis de lo que fué aquél en el catastro de 1944. En efecto: la operación se apoyó en base seria de profunda raigambre técnico-científica.

Para mayor ilustración reproducimos los artículos pertinentes de la ley de catastro:

Art. 55. A los efectos de brindar la mayor garantía de equidad y justicia con respecto a la fijación de los precios básicos de la tierra, simultáneamente con la iniciación de los trabajos catastrales, la Dirección General de Rentas formulará a la banca, comercio, industria y fuerzas vivas en general. Con idénticos propósitos solicitará la colaboración de los ingenieros agrónomos de la Estación Experimental Agrícola. Con el objeto de obtener la estimación de los bienes raíces, por el método de la renta, solicitará de los Departamentos de Economía e Investigaciones Sociales, la determinación de los tipos de interés correspondientes a la locación urbana y rural, en base a un estudio estadístico previo.

Art. 56. En general la valuación fiscal se ajustará a los siguientes elementos de juicio para la: 1º) Propiedad urbana y suburbana, excepto quintas y fincas. a) tierras libres de mejoras: su justiprecio se efectuará en base a valores venales corrientes (transacciones comerciales), los cuales, previamente corregidos de los factores funcionales de la relación de medidas de frente y fondo, con respecto al lote normal y deducido el valor unitario por metro cuadrado de superficie, serán consignados los mismos en los planos que se confeccionará al respecto. b) Terreno edificado: su estimación se hará de acuerdo a valores delimitados del terreno y la construcción. A tal efecto se confeccionarán tablas por categoría de edificación, según la clase de construcción, edad, estado de conservación, destino y fijándole precio por unidad de superficie cubierta. c) como contralor del valor intrínseco y también con fines estadísticos, se determinará el valor del inmueble, capitalizando la renta efectiva o susceptible de producir.



2º) Propiedad rural. Su estimación: a) Valor delimitado del suelo y de las mejoras. b) Valores censales resultantes del promedio de las ventas efectuadas durante los últimos cinco años, excluyendo a la liquidación forzosa. c) Valor de la renta obtenida capitalizando los arriendos a un tipo de interés fijado en las condiciones anteriores.

3º) El valor de la tierra rural libre de mejoras se discriminará en base a los siguientes datos: a) condición agrológica del suelo. Aguas subterráneas. Riego. Niveles. Desagües. Régimen de lluvias. Heladas. b) Índices económicos. Rendimientos de la tierra por cultivos y por zonas. Dentro de cada una de ellas, los costos, rendimientos y precios serán promedio, por lo menos, de un quinquenio normal. El justiprecio de los derechos cañeros se incluirá en el precio de la tierra. c) Obras públicas construidas o en construcción que influyen en el valor de la zona. Medios de comunicación. Distancias a los centros de consumo. Serán antecedentes complementarios los siguientes: a) Declaración jurada del propietario. b) Avaluación fiscal vigente. c) Los precios que se abonaron en cada caso de expropiación de inmuebles, según la ley N° 1231. d) Fotoplano aéreo de la zona cultivada de la provincia. e) Las evaluaciones oficiales realizadas por instituciones oficiales de créditos inmobiliarios. f) los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos.

Art. 57. Las maquinarias adheridas al suelo serán objeto de avluación especial. En particular las fábricas azucare-
 ras; el avalúo se determinará en base a la capacidad de molienda, tomando como datos fundamentales los valores consignados en el Laudo Alvear.

En base a estudios estadísticos, recopilación de antecedentes, consultas a las fuerzas vivas, pequeños y grandes contribuyentes, casas de remate, declaraciones juradas, etcéte

se confeccionó la tabla de precios unitarios de edificación por metro cuadrado de superficie cubierta, la que comprende desde la modesta vivienda hasta la suntuosa, discriminando en una escala de valores, según sea su estado de conservación, clase de construcción, edad y destino. En la zona amanzanada de los municipios y villas, se redactaron los planos de valores de los terrenos urbanos y suburbanos, asignando los precios unitarios por cuadra, que han sido afectados por los coeficientes correctores de relación de frente y fondo, con respecto al lote tipo normal.

En la parte rural de la provincia, tomando como base los informes y planos agronómicos de los ingenieros regionales de la Estación Experimental Agrícola, se realizó el aforo de las tierras libres de mejoras, clasificadas por zonas de condiciones agrológicas, climáticas, etc., comunes, asignándoles un precio básico por hectárea, previa inspección ocular y ratificación de los valores resultantes con los extraídos por la vía estadística, con lo cual se agotaron todos los medios tendientes a dar la más amplia participación y garantía a los contribuyentes y se aseguró que la imposición territorial no rebase la capacidad contributiva de los inmuebles. El estudio de los planos de valores estuvo dirigido por jóvenes profesionales universitarios del ambiente, circunstancia que permitió la aplicación de procedimientos técnicos y científicos, sometidos luego a la crítica y aprobación de la Comisión de Valores creada por decreto del Poder Ejecutivo N° 252 del 20/4/1945, constituida por funcionarios vinculados con la materia impositiva e ingenieros especializados en teoría de las valuaciones. Toda esta operación se inició en los dos últimos meses del año 1943 y concluyó en junio de 1944. En síntesis, el catastro del año 1944-46, dejó en este aspecto, un plano económico de toda la provincia y además, esto es necesario remarcarlo, se re-

dactó una tabla de tasación de las maquinarias de las fábricas azucareras, en base a modelos matemáticos, que deben ser únicas en el país, por la metodología utilizada en su elaboración. Efectivamente, se confeccionó para el Catastro Parcelario del año 1944-46, una tabla que tomaba como elemento básico la relación existente entre capital invertido en maquinarias y capacidad de molienda, valores éstos que están consignados en el Laudo Alvear del año 1928. Se encontró matemáticamente la curva envolvente de estos valores y, el precio o tasación de las maquinarias azucareras se determinaba por interpolación. En cambio, en el Catastro Económico se utilizaron normas de tasación basadas en los valores de reposición, depreciado por edad de las instalaciones. Llega el año 1965 y viene a Tucumán el equipo técnico-económico del Consejo Federal de Inversiones para realizar el Catastro Económico, entendiéndolo como tal el conjunto de tareas que posibilitan realizar y registrar la tasación racional, objetiva y simultánea, de todos los bienes inmuebles comprendidos en el territorio provincial y está integrado por cuatro etapas. En la primera, se dividió el territorio de la provincia, acorde a la naturaleza de los bienes inmuebles que la integran, a saber: planta urbana, constituida en su generalidad por bienes de uso, donde la tierra actúa como asiento, utilizándose su aptitud mecánica, y planta rural y subrural, - constituida por bienes de producción y, en donde aprovechándose su aptitud biológica, la tierra cumple el doble papel de asiento y medio de producción. Con respecto a las mejoras (edificios, obras accesorias e instalaciones), se estudió el territorio provincial acorde a sus zonas de costos medios. En la segunda etapa, y como consecuencia de la clasificación de inmuebles efectuada en la primera, se determinaron los valores básicos para los mismos, según plantas, regiones, zonas, destinos y tipos correspondientes, utilizando la siguiente metodología: para la planta urbana y subrural, en consideración a una ubicación dada y a formas y dimensiones dadas, se establecieron lotes tipos, determinándose en base a los valores normales de mercados, sus correspondientes valores básicos. Para la planta rural, en consideración a una aptitud dada (capacidad productiva potencial), a

una magnitud dada (unidad económica de explotación), y a una forma dada (cuadrada), se establecieron precios tipos, determinándose a la capitalización de la renta neta potencial del uso actual, sus valores básicos. Por último, para las mejoras en consideración a una antigüedad dada (a nuevo) y a un estado de conservación dado (bueno), se establecieron mejoras tipo, determinándose en base a su valor de reposición, sus correspondientes valores básicos. En la tercera etapa, y en correspondencia a las tareas realizadas en las etapas anteriores, se procede a la tasación de los inmuebles, en base a declaraciones juradas de individualización y características que, sobre los mismos, deben presentar los responsables, y en concordancia al siguiente sistema: en la planta urbana y subrural, el responsable presenta una declaración jurada, de donde se desprende la superficie y los coeficientes de ubicación, forma y dimensiones del inmueble respectivo; del producto de los factores enumerados y el correspondiente valor básico, surge el valor de tasación. En la planta rural, el responsable presenta una declaración jurada en la cual consigna la superficie y coeficiente de emplazamiento del inmueble respectivo; del producto de los factores enumerados y el correspondiente valor básico, surge en este caso, el valor de tasación.

Maquinarias: para las mejoras, con excepción de las maquinarias, que son tasadas de oficio por la División Catastro, el responsable presenta una declaración jurada, en la cual consigna la cantidad de unidades y los coeficientes de antigüedad y estado de conservación de la mejora respectiva; del producto de los factores enumerados y el correspondiente valor básico, surge el valor de tasación. En la cuarta etapa, o sea la última, se realizó un estudio impositivo, en base a un procesamiento electrónico de los resultados obtenidos en la etapa anterior. La tarea consistió en la compilación ordenada del valor imponible atribuido a los bienes inmuebles; en conocimiento del mismo y de su rentabilidad, se calculó la alícuota a aplicar, la cual en función del valor imponible, arrojó finalmente, el car-

go del impuesto inmobiliario. De esta importante tarea nació un padrón inmobiliario, que sirvió de base para el cobro del impuesto que recién, por diversos motivos, rige a partir del año 1970, y un plano de valores por zonas, muy bien redactado, por cuanto aquéllas están identificadas por nomenclatura catastral. Este punto es muy importante, remarcarlo, porque su actualización permitiría llevar a cabo una reevaluación en gabinete. Mejor dicho, las máquinas IBM de la Oficina de Sistematización de Datos de la provincia, podría tirar un nuevo padrón, en base a la documentación que tiene almacenada en los discos. Por lo demás, las distintas etapas que integran el proceso total del Catastro Económico, son de aplicación conducentes a un real efecto promocional. En efecto, la división de bienes acorde a su naturaleza, la determinación de valores básicos para la planta rural, en base a la capitalización de su renta potencial, la atribución del valor de tasación a cada inmueble, en consideración a características que le son específicas y la determinación del cargo impositivo, a través de un proceso orgánico y racional, constituye una herramienta de trabajo indispensable para posibilitar cambios de estructura, aumento de productividad y redistribución del ingreso generado. Asimismo, el Catastro Económico es una fuente de estadística inapreciable, que permite orientar una inteligente política impositiva y una racional programación de inversiones. En una palabra; es un factor de desarrollo y no de estancamiento, que la provincia de Tucumán no ha sabido aprovechar y que en la actualidad es imposible hacerlo por cuanto, en especial, sus valores se han desactualizado, como consecuencia del resurgimiento de la industria azucarera, fundamentalmente, y a las buenas cosechas de citrus y hortalizas. En el año 1972, se exportó limones a Europa, y la papa tucumana tuvo una alta cotización en el mercado nacional. En la presente zafra se exportó alcohol etílico puro de 96 grados a Europa y Asia. En especial, las perspectivas que le esperan a

la industria azucarera son altamente halagadoras, en los próximos diez años. En efecto; los factores azucareros argentinos examinan con bastante atención, las estimaciones formuladas en el sentido que, en esta década, los requerimientos mundiales de azúcar crecerán, en una cantidad que oscilará entre 20 ó 21,5 millones de toneladas. Globalmente, los expertos mundiales han definido la nueva situación, precisando que en 1980, la población mundial absorberá entre 93 y 94,5 millones de toneladas. El aumento que se prevé se aproximará al 30 % en la presente década. Se ha indicado que el aumento de la renta "per cápita" y el crecimiento de la población mundial, serán los determinantes de la posible mayor demanda azucarera. Estímase así, que la renta "per cápita", durante la década actual, en los países de renta baja, experimentará un aumento extraordinario; pasará del 2 % registrado en los años 60, a 2,4 ó 3,3 % en los años 70. Este aumento es el que interesa particularmente porque es allí, en los países de renta baja, donde la elevación del standard de vida, se traduce directamente, en un mayor consumo de azúcar. Además se sostiene que en la década del 70, las naciones ajenas al mundo socialista tendrán un crecimiento de la renta "per cápita" que se expresará con un ritmo constante del 3,1 % anual; este ritmo aventajará, igualmente, al de la década anterior durante la cual, tal renta, en los países aludidos, creció a razón del 2,75 por año. Por otro lado se espera que la década que transcurre depare otra novedad y es que el mundo que habitamos, tenga que albergar otros 830 millones de consumidores. En las naciones no socialistas, se afirma que a partir del año 1970, verán subir la población total en 650 millones de personas, contra 480 millones de los 10 años anteriores. Otro factor interesante para nuestra industria madre, lo constituye la reducción del área reproductora en el mundo, el incremento del consumo del azúcar en los países africanos y asiáticos y la falta de seguridad que éstos ofrecen para esta clase de inversiones, lo que abre perspecti-

vas insospechadas para la industria azucarera argentina y, en particular, de Tucumán.

Como conclusión general y en base a lo precedentemente expuesto, el consultor recomienda, como primera medida, efectuar un reavalúo de gabinete, aplicando un índice (2) a todas las tasaciones fiscales, con lo cual se obtendría por lo menos, un monto del doble del padrón vigente. Inmediatamente después ejecutar una actualización del registro gráfico existente, en base a la documentación aerofotogramétrica que cubre el territorio de la provincia en su totalidad. En el municipio de la Capital y villas amanzanadas del interior, se formarán comisiones parcelarias para el relevamiento topográfico de las ciudades y comunas. En esta tarea podrían tener ocupación 100 obreros de los 5.000 operarios de los ingenios cerrados, que han sido incorporados al presupuesto de la provincia. Se aprovecharía esta gran operación que sugiero, para actualizar las constancias catastrales en los aspectos de dominio y avalúo fiscal. Esta labor, que podría desarrollarse en un plazo breve, tendría además del fin impositivo inmediato, la ventaja de brindar una gran infraestructura para el desarrollo de la provincia, caracterizada por una documentación gráfica irrefutable, como lo es la fotografía aérea y las estadísticas procesadas electrónicamente para concurrir a la gran planificación que se propone realizar en Tucumán, El Consejo Federal de Inversiones. No se debe olvidar al respecto, que nuestra provincia es única, por sus defectos como por sus virtudes. Posee una industria pesada de raigambre recia en el país y con gran perspectiva de futuro, como lo acabo de demostrar. Al mismo tiempo tiene un problema terrible del minifundio, que según las últimas estadísticas del censo cañero de 1971, sobre 17.657 productores, el 63,19% posee de 1 a 200 surcos y con mayor cantidad de 2000 surcos existen 606 productores. Por otro lado, Tucumán es la provincia de máxima densidad de población en la república, factor que aumenta el carácter retributivo inmediato de las inversiones. Los recursos

naturales de la provincia son de fácil y económica explotación. La situación socioeconómica de la provincia es crítica, y se encuentra en plena transformación agroindustrial. Por otro lado, debe remarcarse, que el potencial acuifero aprovechable, sobrepasa a las necesidades de la provincia y, además, el potencial hidroeléctrico supera las necesidades nuestras, y podría volcarse sobre sus hermanas vecinas. En una palabra, Tucumán es el polo de desarrollo de esta vasta región del noroeste argentino. Pero para realizar esta planificación piloto, es necesario realizar el inventario de las riquezas naturales de nuestra provincia, y esta labor no puede brindarla más que el nuevo catastro que preconizo, a la luz de los modernos métodos que deberán emplearse. Dicho sea de paso, para que la planificación tenga éxito, ésta debe ser integrada. El planeamiento moderno es producto de interdisciplinas que buscan objetivos sociales, económicos, ordenamiento físico y cultural. Por lo tanto, en una planificación integrada, el urbanista debe estar junto al ingeniero, al arquitecto, al economista, al médico, al abogado, al sociólogo, etc., porque en un último análisis y, en síntesis, la meta final de esta disciplina, esto es, la planificación, es el desarrollo total del hombre y su sociedad. Hay que tener en cuenta, como premisa fundamental también, hablando ya de desarrollo, en una etapa posterior de la planificación, que "no hay desarrollo sin inversión". En un mundo ávido de materias primas y de alimentos, se le abre a Tucumán y a nuestro país, perspectivas altamente halagadoras, asimismo también porque pareciera que existe un límite para el desarrollo. En los países altamente industrializados, se llegó a la conclusión que junto a su gran producción industrial, la contrapartida obligada era el agua, tierra y aire contaminados, montañas de chatarra, estrépito insupportable. alto porcentaje de neuróticos y, cada vez, más muertos en las rutas. El Instituto Tecnológico de Massachussets, ha analizado este problema, en un interesante estudio titulado "Las fronteras del crecimiento", en el cual advierte los peligros de un desa-

rrollo irracional. Este hecho real trae, como consecuencia, que los países altamente desarrollados quieran realizar inversiones, con tecnología de avanzada, en países en vía de desarrollo, como el nuestro. Si ese capital multinacional quiere radicarse en áreas donde al capital nacional le resulta prohibitivo, por la magnitud de la inversión y si está dispuesto a respetar el poder de decisión y la soberanía de nuestra patria, al amparo de una inteligente legislación, se puede comprender que se abre un porvenir insospechado a nuestro país, a nuestro país y a toda América Latina. De ahí arranca la trascendental importancia que asigno a la confección del catastro que propugno, a manera de recomendación fundamental, porque al convertirse en pilar básico de la planificación, dará, por un lado, el conocimiento de los recursos naturales de la provincia y, por otro, traerá como consecuencia inevitable, el establecimiento de un orden de prioridades en las inversiones públicas. Los funcionarios y dirigentes no podrán estar ajenos a ese generalizado culto del progreso que hoy se llama desarrollo. Lo extraño es que sigan, en su mayoría, enrolados en esa actitud, cuando otra vez se alza insistentemente junto a la suya. Mientras los políticos afirman que una expansión industrial acelerada resolverá problemas nacionales y contribuirá a mitigar la miseria en el resto del planeta, informes como el estudio del Instituto de Massachussets advierten que si el progreso técnicocientífico y el crecimiento económico siguen avanzando como en los pasados 250 años, se puede producir en pocos decenios una catástrofe para toda la humanidad. El año pasado, con la firma de 2.200 científicos de 23 países, se propagó un mensaje, cuyos destinatarios eran los tres mil millones de habitantes del planeta tierra, en el que se señalaba que la especie estaba en peligro por los motivos anotados. Tal vez se vaya viendo, con el tiempo, que uno de los hechos más notables del presente siglo, son estas cada vez más frecuentes exhortaciones que hace la ciencia, tradicionalmente silenciosa, a la sociedad y sus dirigentes. Los gobernantes y políticos, atentos a los fines, debe-

rían oír a los cultores de disciplinas modernas, que investigan los medios. Entre estos especialistas, más que sociólogos, demasiado próximos a los afanes políticos e ideológicos, humanos y contravertibles, parecen merecer más atención, los ecólogos, que se sitúan en el lado opuesto. Ellos estudian los límites reales que se alzan frente a empresas humanas, oficiales y privadas, y recuerdan que la especie no está separada de la naturaleza ni exenta de su suerte". Sirva la presente transcripción para encomiar y hacer reflexionar sobre la planificación piloto que le espera a Tucumán.

Volviendo al tema de las valuaciones y su desactualización, el personal técnico de Catastro Parcelario ha realizado un estudio interesante, recientemente, sobre el grado de deterioro de los valores básicos, por metro cuadrado, en la zona urbana, y por hectárea, en la zona rural, en función de los rendimientos kilogramos de caña de azúcar por surco. Los cuadros y el informe completo se adjunta en el anexo del presente trabajo. Un chequeo rápido de los valores aprobados por el Tribunal de Tasaciones confirma los coeficientes de valorización de 3,92 a 7,31, según las zonas. Lo mismo puede decirse en cuanto se refiere al índice de variación, entre valor fiscal y real del costo de edificación encontrado de 4,07, valor promedio. En cambio, para la zona rural, en lo referente a tierras cultivadas con caña de azúcar y citrus, el consultor discrepa con las cifras consignadas en el referido estudio. Para llegar a cifras más verosímiles, el suscrito ha hecho un estudio completo de rentabilidad de una hectárea de caña de azúcar y citrus, tomando el promedio de un quinquenio (1969-1973); para la hectárea de caña de azúcar se obtiene un valor de \$ 11.887 contra \$ 9.552 (valor fiscal) y \$ 4.265 del estudio del Catastro Parcelario. En lo referente a la plantación de citrus, la capitalización de la rentabilidad neta arrojó \$66.551 para la hectárea plantada con citrus, 8 veces superior aproximadamente al valor fiscal. A continuación se transcribe el estudio realizado ex profeso por el suscrito para el presente trabajo.

Conceptos preliminares

Los métodos de los costos de producción aquí aplicados están fundamentados en los conceptos acordados en la Conferencia Nacional para Unificar Métodos de Cálculo de Costos de Producción Agrícola (1936). Al mismo tiempo, se siguen los principales lineamientos de actualización dados a través de la Cátedra de Economía Rural de la Facultad de Agronomía y Veterinaria de la Universidad de Buenos Aires.

Sintetizaremos, previamente a los cálculos concretos, el concepto de costo, siguiendo la definición del Ing. Agr. Luis Faulon que define como costo "a la expresión en dinero de todo lo que debe hacerse para atraer y mantener a los factores de la producción en una actividad determinada". Todos los costos en agricultura pueden resumirse en torno a tres grandes rubros que son:

- 1º) Interés de la tierra y del capital (renta fundiaria e interés fundiario).
- 2º) Amortizaciones del capital.
- 3º) Gastos.

La renta fundiaria y el interés del capital importan la retribución a la tierra y al capital.

La amortización, asegura la continuidad de la parte del capital, cuya duración se prolonga durante varios ejercicios.

Los gastos incluyen erogaciones con las que se retribuye el trabajo, se conserva al capital y la tierra.

El costo de producción es así la base justa y lógica de la rentabilidad.

Los costos estudiados tanto para caña de azúcar como para citrus, contemplan las condiciones medias normales para la provincia de Tucumán en las zonas ecológicas de media aptitud, y pueden aportarse en casos especiales de condiciones específicas. Se enfoca, además, el caso de explotaciones en plena producción (10 a 15 años en la plantación de cítrico); 3-4 años de caña soca en la explotación cañera. Los valores asignados a la tierra (capital fundiario), se basan en los valores venales medios, de suelos aptos desmontados, libre de otras mejoras.

Las mejoras ordinarias (construcciones, alambrados, plantaciones)

se computan por separado.

En los valores dados, se consideran los valores a nuevo, y los valores residuales activos circunstanciados (v.r.a.c.i.) en el momento de la plena producción, los que están ligados a la vida total y futura del bien y se calculan con la siguiente fórmula:

$$\text{v.r.a.c.i.} = \frac{\text{Valor a nuevo} \times \text{años de vida útil futura}}{\text{años de vida útil total}}$$

Este v.r.a.c.i. permitirá ajustar cálculos de las necesidades económicas frente a eventuales renovaciones de bienes y también calcular el valor de los intereses y con mayor detalle -si fuere preciso- las amortizaciones, que aquí se resolvieron por el método de las amortizaciones simples.

$(A = \frac{M}{n})$ En que A, amortización; M, valor total del bien y n, duración en años.

El costo calculado es teórico, en base a los valores e índices oficiales y, en cuanto a los trabajos, se computan los básicos indispensables. Los rendimientos tomados son los normales para el tipo de atenciones culturales programados. En los costos reales -en la práctica-, ocurren una serie de variantes, imponderables en un estudio de esta clase, por variación de atenciones culturales y fitosanitarias, gastos especiales y generales, dando como consecuencia fluctuación de los rendimientos que influyen en los costos finales. El trabajo personal del productor, atención de los beneficios sociales, etc., también modifica en la práctica, la manera de definirse los beneficios.

CITRUS

ELEMENTOS BASICOS DEL COSTO:

I - Capital fundiario

A - Tierra

- 1- El valor promedio adoptado para la tierra sin mejoras es de \$ 5.000 la Ha.

B - Mejoras fundiarias

- 2-Casa habitación de 80 m2. de superficie cubierta; mampostería de ladrillos asentados en mezcla, techo de chapas

metálicas a \$ 500 el m2.

3-Galpón de 100 m2. de superficie cubierta, paredes de bloques, techo chapa fibrocemento a \$ 200 el m2.

4-Alambrado perimetral de 5 hilos; 3 lisos 2 de púa, postes de madera dura cada 7 metros, varillas barrenadas a \$ 6 el m.

II - Capital de explotación

A - Fijo

5-Dos animales de trabajo (mulares) a \$ 500 c/u.

2º Inanimado (máquinas y herramientas de trabajo para cultivos y sanidad)

6- Un tractor 40 HP, con polea de toma de fuerza y levante automático a \$ 60.000.

7- Una rastra de 20 discos de 22" a \$ 15.000.

8- Una máquina pulverizadora bomba alta presión de 1.000 litros de capacidad, toma de fuerza con barra telescópica a \$ 20.000.

9- Un vehículo tipo Pik-up para 1.000 kg. de carga, \$ 25.000.

10- Un rodado neumático para carga, tipo acoplado recolector \$ 10.000.

11- Herramientas varias, máquinas menores como: (palas, azadas, serruchos, pulverizadoras mochilas, tijeras de podar, etc.), valor global \$ 10.000.

B - Capital circulante

12- Fertilizantes: sobre la base de cálculo de dos fertilizaciones al año, una a base de abono simple nitrogenado, tipo sulfato de amonio o similar, con 2 kg. por planta, a \$ 0,75 el kg. y la segunda a base de fertilizantes completos, aperdigonados (14.14.14. o similar), 1 kg. por planta a \$ 1,60 el kg.

13- Pulverizaciones sanitario-nutritivas: sobre la base de dos pulverizaciones completas (fungicidas, insecticidas, abonos foliares), en mezclas clásicas de oxiclорuro de cobre o Zineb, un insecticida fosforado y un nutriente completo:

Oxicloruro de cobre a \$ 10,00 el kg.

Fosforado " 30,00 " "

Foliar " 15,00 " lt.

14- Salarios: a base de una asignación mensual fija (\$520.-) y trabajos a destajo (podas, limpieza de tazas, etc.) a razón de 40 jornales de \$ 24.- c/u por mes.

Has. en plena producción)

†Tuolumná zona central-

CAPITAL AGRARIO
en \$ ley

CONCEPTO	Valor \$ a nuevo	v.p.a.c.i.	Intereses 10%	AMORTIZACIONES		Total	Futuro	Importe
				A	M N			
<u>ANOS DE VIDA UTIL</u>								
<u>I- CAPITAL FUNDIARIO</u>								
<u>A- Tierra</u>								
Veinte has. de tierra libre de mejoras a \$ 5.000 c/a	100.000	100.000	10.000					
<u>B- Mejoras fundiarias</u>								
2-Casa habit. de 80 m2. a \$ 500 el m.40.000	20.000	20.000	2.000	30	15			1.333,33
3-Galpón sup. 100 m2. a \$200 el m2.	20.000	10.000	1.000	30	15			666,66
4-Alebrado perimetral 2400 ms. a \$ 6 el m.	14.400	7.200	720	30	15			479,99
Total capital fundiario	174.400	137.200	13.720					2.479,98

CONCEPTO	VALOR \$ a nuevo	v.r.a.c.i. 12 %	AMORTIZACIONES A M	
			AÑO	
			Total	Importe
II-CAPITAL DE EXPLOTACION				
A- Fijo				
1° VIVO				
5-Dos animales de tra- bajo a \$ 500 c/u	1.000	60	10	100
2°-Inanimado-Maq. y herr.				
6-Un tractor de 40HP	60.000	3.600	15	4.000
7-Una rastra de 20 discos	15.000	900	12	1.250
8-Una pulverizadora de 1.000 lts.	20.000	1.200	15	1.333
9-Un vehículo automó- tor tipo pik-up car- ga 1000 kg.	25.000	1.200	10	2.500
10-Un rodado tipo aco- plado de arrastre (carga)	10.000	600	15	666
11-Máquinas menores y herramientas varias p/cultivos, herrería, carpintería, etc. (global)	10.000	600	6	1.666
12-Muebles y útiles do- mésticos	20.000	1.200	20	1.000
Total capital de ex- plotación fijo	161.000	9.360		12.515

INTERESES 15 % ANUAL
EN MESES

IMPORTE

CONCEPTO

B - CIRCULANTE

Gastos de producción

13 - Especiales

Item 4 y 5 de la cuenta cultural (fertilización y pulverización)

39.390

2.954,25

14 - Generales

Item 7 a 12 de la cuenta cultural (impuestos, conservación, repuestos, combustibles)

18.120

1.359,30

15 - Salarios

Item 13 y 14 de la cuenta cultural

32.064

2.404,80

Total capital circulante

89.574

6.718,35

CONCEPTO	MONTO	INTERESES 10 %	AMORTIZACION		Importe
			Total	Futura	

III - Capital de implantación

Veinte has. con 3.900
plantas de limonero de
10-15 años de edad a
% 50,00 c/planta, ex-
cluido valor tierra

195.000 19.500 30 15 6.500

CONCEPTO	MONTO		1 ha.
	Parcial	Total	
I - Beneficio Fundiario			
A- Renta fundiaria			
1-20 has. de tierra libre de mejoras a \$ 5.000 c/u total \$ 100.000 al 10 %	10.000		
B- Interés fundiario			
2-Interés de las mejoras: total mejoras y fundia- rias (v.r.a.c.i.) \$ 37.200 el 10 %	3.720		
C- Interés del capital de implantación			
3-Valor del monto (limonar) implantado al 15 año, ex- cluido el valor de la tie- rra y de las mejoras fundia- rias a razón de \$ 50 c/plan- ta s/3.900 plantas son \$ 195.00, el 10 %	19.500	33.220	1.661
II- Gastos de producción			
A- Especiales			
4-Fertilización: 2 fertili- zaciones c/2 kg. de sulfato de amonio a \$ 0,75 el kg, y 1 de aperdigonado 14.14.14. a \$ 1,60 el kg. p/planta s/3.900 plantas	12.090	12.090	604,50
5-Dos pulverizaciones mix- tas en base a:			
Oxic. de cobre	40/00		
Fosforados	3/00		
Fert. Foliar	4 0/00		
Base de precios:			
Oxic. de cobre kg.	\$ 10,00		
Fosforados lt.	" 30,00		
Fert. foliar lt.	" 15,00		
con 16 kg; 12 lts. y 12 lts. respecti- vamente p/ha. en ca- da pulverización			
Transporte			
		45.310	2.265,50

CONCEPTO	MONTO		
	PARCIAL	TOTAL	1 Ha.
Transporte		45.310	2.265,50
hace un montode 1.400/HA. en 20 Has.	<u>29.630</u>	28.000	1.400,00
B- Generales			
1º Impuestos, tasas, patentes			
7- Incluye contribución directa, impuestos comunales, patentes de los rodados, estimación global	1.000		
2º Conservación, repuestos, reparaciones de:			
8- Mejoras fundiarias 5% s/\$ 74.400	3.720		
9- Máquinas y herramientas (10 % sobre 140.000)	14.000		
10- Muebles y útiles (5% s/20.000)	1.000		
3º Combustibles y lubricantes			
11- Gastos globales de pik-up y tractor	10.000		
4º Mantención de animales			
12- 2 mulares de trabajo (forrajes, remedios)	<u>1.000</u>	30.720	1.536,00
C- Salarios			
1º- Remuneración indirecta al productor			
13- Gastos de subsistencia del productor y su familia, a razón de \$ 600 mensuales, monto anual	7.200		
2º- Sueldos y jornales			
14- Para cubrir un sueldo mensual de \$ 520,00/mes y 40 jornales incluso cargas sociales estimadas en 40% s/las asignaciones dadas	10.808	18.008	900,40
III - Amortizaciones			
15- Del capital de explotación fijo, vivo	100		
16- Del capital de explotación fijo, inanimado	12.415		
17- De las mejoras fundiarias	2.479,98		
18- Del capital de implantación		<u>21.494,98</u>	<u>1.074,75</u>
Transporte	\$	143.532,98	7.176,65

CONCEPTO	M O N T O		
	Parcial	Total	l. Ha.
Transporte		143.532,98	7.176,65
IV- BENEFICIO INDUSTRIAL			
19-Interés del capital de explotación fijo, vivo	60		
20-Interés del capital de explotación fijo, inanimado	9.300		
21-Interés capital de explotación circulante	6.718,35	16.078,35	803,92
TOTAL DEL DEBE			
Remuneración directa al productor por conducción cultural, administrativa y financiera de la explotación, a razón \$ 1.000 mensuales: Total anual incluido el sueldo anual complementario		13.000,00	650,00
		172.611,33	8.630,57

Costo producción limón en planta
(20 Has.)
Costo de producción para 1 hectárea
\$ 8.630,57

Computando como rendimiento promedio en la planta así conducida 1.500 frutas por planta (214 kg/planta o su equivalente 834.600 kg. para las 3.900 plantas), el total arrojado por la cuenta cultural de \$ 172.611,33, determina un costo de \$ 0,25 el kg. de fruta en planta. Considerando que el precio en fábrica del último año ha sido de \$ 0,25 el kg. puede advertirse que el productor no tuvo prácticamente rentabilidad en la colocación en fábrica, para un sistema de trabajo al analizado. Este año 1973, se inició la molienda con el precio de \$ 0,30 el kg.

En cuanto a los precios de fruta para mercado (consumo fresco) (promedio \$ 20,00 el cubito de 20 kg), que determina un valor por kg. de \$ 1,00, considerando que el costo de comercialización equivale aproximadamente al de producción, el kg. puesto en mercado a costo de \$ 0,45 el kg. deja un margen de \$ 0,55 el kg., que compensó la falta de margen en la in-

industria. Se calcula que, en general, el productor medio envía al mercado (consumo fresco), un 60-70 de su producción.

Para este caso los cálculos de márgenes son como siguen:

Ingresos por Ha.

Por entrega de 12 tn. de fruta a fábrica (30 % de la producción obtenida por hectárea), a \$ 250 la tn.	\$ 3.000,00
Por entrega de 30 tn. (1.500 cajones de 20 kg), 70 % de la producción a mercado a \$ 20,00 el cajón	" 30.000,00
	<u>\$ 33.000,00</u>
Total de ingresos por hectárea	<u>\$ 33.000,00</u>

EGRESOS POR HA.

Costo de producción de 42 tn. de fruta por Ha. (1.500 frutas/planta) para fruta en planta (a \$ 0,25 el kg.)	\$ 8.610,00
Gastos de comercialización, incluyendo cosecha, acarreo a galpón, incidencia de cajones cosecheros y envases para mercado, mano de obra para la clasificación y el empaque, aranceles; transporte a mercado mayorista, gastos en destino (piso comisiones) para el 70 % (1.500 cajones) de mercado a razón de \$ 8,50 x cajón	" 12.750,00
Gastos de fruta (30%; igual a 12 tn.) enviadas a fábrica, en concepto de cosecha, acarreo, amortización, envases, a \$ 150 la tn.	" 1.800,00
	<u>\$ 23.160,00</u>
Total de egresos por hectárea	<u>\$ 23.160,00</u>

Total ingresos por hectárea	\$ 33.000,00
" egresos por hectárea	<u>" 23.160,00</u>
Total beneficio por hectárea	<u>\$ 9.840,00</u>

Costo de producción de citrus por Ha. años 1969 y 1970

I - Beneficio fundiario

A- Renta fundiaria

1. 20 Has. de tierra libre de mejoras a \$2.000 c/u.
Total \$ 40.000 el 10 % \$ 4.000.-

B- Intereses fundiarios

2. Interés de las mejoras, total mejoras y fundiarias (v.r.a.c.i.) -
\$ 20.600 el 10 % " 2.060.-

C- Interés capital implantación

3. Valor limonar implantado al 15 años, excluido el valor tierra y mejoras fundiarias, a razón de \$ 35,00 c/planta s/3.900 plantas, son \$136.500 al 10 % " 13.650.- \$ 19.710.- \$ 985,50

II - Gastos de producción

A- Especiales

4. Fertilización: 2 fertilizaciones c/2 kg. de sulfato de amonio \$0,26 el kg. y 1 kg. aperdigonado 14.14.14 a \$0,42 el kg., total \$ 0,94 p/planta s/3.900 plantas " 7.332.- " 366,60

5. Dos pulverizaciones en base

Oxicloruro cobre 4 p/mil
Fosforados 3 "
Fertiliz.foliar 4 "

Base de precios

Oxic.cobre \$5,50 el kg.
Fosforados "7,00 " "
Fert.foliar "5,00 " "
Son: 16 kg.; 12 lt.; y 16 lt., respectivamente p/ha. en c/pulverización, hace un monto de \$504 p/ha. s/20 has.

" 10.080.- " 504.-

Transporte \$ 37.122.- \$ 1.856,10

	Transporte	\$ 37.122.-	\$ 1.856,10
B- Generales			
1°- Impuestos, tasas y patentes			
6-	Impuestos, contribución directa, patentes, estimación global	\$ 600.-	
2°- Conservación, repuestos y reparaciones			
7-	Mejoras fundiarias (5% sobre \$ 41.200)	" 2.060.-	
8-	Máquinas y herramientas sobre s/\$ 40.000	" 4.000.-	
9-	Muebles y útiles (5% sobre \$ 8.000)	" 500.-	
3°- Combustibles y lubricantes			
10-	Gastos globales de pick-up y tractor	" 3.000.-	
4°- Mantenimiento animales			
11-	2 mulares de trabajo (forraje y remedios)	" 350.-	" 10.410.- " 520,50
C- Salarios			
1°- Remuneración indirecta al productor			
12-	Gastos de subsistencia del productor y su familia a razón de \$ 400 mensuales	" 4.800.-	
2°- Sueldos y jornales			
13-	Para cubrir un sueldo mensual de \$ 300 y 40 jornales de \$ 7,50 c/u y cargas sociales, 40% s/el monto de los mismos	" 5.880.-	" 10.680.- " 534.-
III - Amortizaciones			
14-	Del capital de explotación fijo, vivo	" 60.-	
15-	Del capital de explotación fijo, inanimado	" 4.000.-	
16-	De las mejoras fundiarias	" 2.060.-	
17-	Del capital de implantación	" 3.900.-	" 10.020.-
	Transporte	\$ 68.232.-	" 3.411,60

Transporte

\$ 68.232.- \$ 3.411,60

IV - Beneficio industrial

18- Interés del capital fijo vivo	\$	36,00		
19- Interés del capital fijo inanimado	"	2.844.-		
20- Interés del capital de explotación circulante	"	2.393,20	"	5.273,20\$ 263,66

V - Remuneración al productor

21- Remuneración directa al productor por conducción cultural, administrativa y financiera de la explotación a razón de \$ 600.- mensuales, total con sueldo anual complementario	"	7.800,00"		390,00
	\$	81.305,20\$		4.065,26

Total costo producción quinta 20 has.
con plantas de limoneros de 15 años

\$ 81.305,20

Total costo por hectárea

\$ 4.065,26INGRESOS POR HECTAREA

Por entrega de 12 tns. de fruta a fábrica, 30% de la producción obtenida por ha., a \$ 50 la tn.	\$	600,00
Por entrega de 30 tn. (1.500 cajones de 20 kg. c/u.), 70 % de la producción a mercado a \$ 10,00 el cajón	"	15.000,00
Total ingreso por Ha.		<u>15.600,00</u>

EGRESOS POR HECTAREA

Costo de producción de 3.900 plantas a 1.500 frutas por planta s/los citrus consignados	\$	4.065,26
Costo de comercialización, incluyendo cosecha, acarreo al galpón, incidencia de cajones cosecheros y envases para mercado, mano de obra para la clasificación y el empaque, aranceles, transporte a mercado mayorista, gastos en destino (piso, comisiones) para el 70 % (1.500 cajones) de mercado, a razón de \$ 4,00 por cajón	"	6.000,00
Costo de fruta (30%), 12 tns. enviadas a fábrica, en concepto de cosecha, acarreo, amortización a \$30 la tn.	"	360,00
Total egresos por hectárea	\$	<u>10.425,26</u>

Total de ingresos	\$	15.600,00
" 2 egresos	"	10.425,26
Beneficio por ha.	\$	<u>5.174,74</u>

Costo de producción de citrus por/ha. año 1971I - Beneficio fundiarioA- Renta fundiaria

1. 20 has.de tierra libre de mejoras a \$ 3.500 c/u.,
total \$ 70.000, el 10 % \$ 7.000,00

B - Intereses fundiarios

2. Interés de las mejoras, total mejoras y fundiarias (v. r.s.c.i.) \$ 28.500 el 10% " 2.850,00

C - INTERES DEL CAPITAL DE IMPLANTACION

3. Valor del monte (limonar) im plantado al 15 año, excluido el valor de la tierra y de las mejoras fundiarias a razón de \$ 40 c/planta s/3.900 plantas son \$156.000 el 10%" 15.600,00 \$ 25.450,00 \$ 1.272,50

II - Gastos de producciónA- Especiales

4. Fertilización: 2 fertilizaciones/2 kg.de sulfato de amonio a \$0,35 el kg. y 1 kg. aperdigonado 14.14.14. a \$ 0,52 el kg., total \$ 1,22 el kg. p/planta s/3.900 plantas " 9.516,00 " 9.516,00 " 478,80

5. Dos pulverizaciones mixtas en base a

Oxic.de cobre 4 p/mil

Fosforados 3 "

Fert.foliar 4 "

Base de precios

Oxic.de cobre \$ 7,50 el kg.

Fosforados "12,00 " "

Fert.foliar "10,00 " "

Son: 16 kg., 12 lt y 16 lt., respectivamente por Ha.en

c/pulv., que hace un monto de \$848 p/ha. s/20 has.

Transporte \$ 16.960,00 " 848,00

51.926,00 \$ 2.596,30

Transporte

\$ 51.926,00 \$ 2.596,30

B - Generales1º- Impuestos, tasas y patentes

6- Impuestos, contribución directa, patentes, estimación global \$ 800,00

2º- Conservación, repuestos y reparaciones

7- Mejoras fundiarias (5% sobre \$ 62.400) " 3.120,00

8- Máquinas y herramientas 10% sobre \$ 82.000 " 8.200,00

9- Muebles y útiles (5% s/13.000) " 650,00

3º Combustibles y lubricantes

10- Gastos globales de pick-up y tractor " 6.500,00

4º- Mantenimiento de animales

11- 2 mulares de trabajo (forraje y remedios) " 600,00 " 19.870,00 993,50

C - Salarios1º. Remuneración indirecta al productor

12- Gastos de subsistencia del productor y su familia a razón de \$ 500,00 mensuales " 6.000,00

2º- Sueldos y jornales

13- Para cubrir un sueldo mensual de \$ 400 y 40 jornales de \$ 1.560 c/u y cargas sociales 40 % s/el monto " 8.713,60 " 14.713,60 " 735,68

III - Amortizaciones

14- Del capital de explotación fijo, vivo " 80,00

15- Del capital de explotación fijo, inanimado " 8.200,00

16- De las mejoras fundiarias " 2.850,00

17- Del capital de implantación " 5.200,00 " 16.330,00 " 816,50

Transporte \$ 102.839,60 " 5.141,98

Transporte

\$ 102.839,60 \$ 5.141,98

IV - Beneficio industrial

18- Interés del capital fijo vivo	\$	48,00		
19- Interés del capital fijo, inanimado	"	5.750,00		
20- Interés capital explotación circulante	"	<u>4.321,00</u>	" 10.118,00 "	505,90

V - Remuneración al productor

21- Remuneración directa al productor por conducción cultural, administrativa y financiera de la explotación a razón de \$ 800 mensuales, total con sueldo anual complementario	"	10.400,00	"	520,00
---	---	-----------	---	--------

\$ 123.357,60 \$ 6.167,88

Total costo de producción quinta 20 has. con plantas de limoneros de 15 años
Total costo por ha.

\$ 123.357,60
" 6.167,88

Ingresos por hectárea

Por entrega de 12 tns. de fruta a fábrica (30% de la producción obtenida por ha.) a \$ 150,00 la tn.	\$	1.800,00
Por entrega de 30 tns. (1.500 cajones de 20 kg.c/u), 70 % de la producción al mercado a \$ 14,00 el cajón	"	<u>21.000,00</u>
Total ingreso por ha.	\$	<u>22.800,00</u>

Egresos por hectárea

Costo de producción de 3.900 plantas a 1.500 frutas por planta s/cifras consignadas	\$	6.167,88
Costo de comercialización, incluyendo cosecha, acarreo al galpón, incidencia de cajones cosecheros y envases para mercado, mano de obra para la clasificación y el empaque, transporte a mercado mayorista, gastos en destino (piso, comisiones) para el 70% (1.500 cajones) de mercado a razón de \$ 6,00 p/cajón	"	9.000,00
Costo de fruta (30%, 12 tn.) enviadas a fábrica, en concepto de cosecha, acarreo y amortización a \$ 100 la tn.	"	<u>1.200,00</u>
Total egresos por ha.	\$	<u>16.367,88</u>

Total ingresos \$ 22.800,00
 Total egresos " 16.367,88
 Beneficio por hectárea \$ 6.432,12

Resumen de los ingresos, egresos y beneficios por ha. de limoneros (15 años en los años 1969-70, 71 y 72:

Años	Ingresos	Egresos	Beneficio
1969	\$ 15.600,00	\$ 10.425,26	\$ 5.174,74
1970	\$ 15.600,00	\$ 10.425,26	\$ 5.174,74
1971	\$ 22.800,00	\$ 16.357,88	\$ 6.431,12
1972	\$ 33.000,00	\$ 23.160,00	\$ 9.840,00

C A Ñ A D E A Z U C A R

Para determinar los costos de producción de la caña de azúcar se tomaron en cuenta los mismos rubros principales ya mencionados en este trabajo, o sea:

- 1 - Renta fundiaria e interés s/mejoras fundiarias.
- 2 - Amortización del capital.
- 3 - Gastos.

Los tres valores básicos que conforman los costos en agricultura fueron ya analizados en sus particulares en los conceptos preliminares. Los diferentes items que conforman a los tres rubros principales mencionados se ajustan a las normas oficiales de cálculos de costo en caña de azúcar para el año 1973 (Dirección Nacional de Azúcar, INTA y Estación Experimental Agrícola de Tucumán).

Para determinar la rentabilidad del cultivo de caña de azúcar por Ha. se analizan los costos de implantación de caña de azúcar y de la producción, mientras que la venta de la materia prima para el año 1973, se estima en \$ 146,00 la tonelada, o sea incrementando en 35 % el valor promedio de las liquidaciones de caña realizadas en el año 1972 en la provincia de Tucumán.

Todos los datos consignados se refieren a una plantación de caña de azúcar de 100 has. de extensión, 55 surcos de 100 mts. c/u por ha. y con

un rendimiento promedio básico de 800 kgs. de caña por surco.

I - Costo de plantación por hectárea 1972

- Dos aradas	\$ 216,00
- Subsolar (práctica necesaria en suelos pesados)	" 34,00
- Rastreadas	" 95,00
- Caña semilla	" 2.000,00
- Cortar, apilar y cargar	" 340,00
- Transporte y distribución (distancia 20 km.)	" 150,00
- Surcar, plantar y tapar	" 315,00
- Interés capital circulante 15 %	" 164,00
	<u>\$ 3.214,00</u>

En el rubro cortar, apilar y cargar, calculado en forma manual puede disminuir el costo en \$ 180 por ha., si el trabajo se realizó en forma mecánica.

II - Costo estimado de producción 1973

Renta fundiaria

- Valor de 1 ha. \$ 4.000	\$ 200,00
- Interés fundiario s/mejoras	" 90,00

Gastos cultivo

- Laborales culturales mecanizadas	" 227,00
- Fertilizante	" 202,00
- Labores culturales manuales	" 335,00
- Cortar, pelar y cargar 44 tn. de caña	" 1.670,00
- Flete (3 km. distancia media cargadero)	" 400,00

Gastos indirectos

- Conservación mejoras fundiarias	" 55,00
- Haberes personal de campo y administración	" 450,00
- Impuestos (inmobiliario, comuna rural, a la tierra)	" 60,00

Amortización

- Plantación 20% anual, duración normal del cultivo 5 años	" 642,00
- Mejoras fundiarias	" 40,00
- Interés capital circulante (18% en 6 meses de trabajo)	" 240,00

Total costo por ha. \$ 4.611,00

Total costo por tonelada de caña \$ 104,76

Costo de producción 1969

<u>Renta fundiaria</u>	
- Valor de 1 ha. de tierra \$ 120.000	\$ 6.000,00
- Interés fundiario s/mejoras	" 615,00
<u>Gastos de cultivo</u>	
- Labores culturales mecanizadas	" 4.048,00
- Fertilizantes	" 6.121,00
- Labores culturales manuales	" 6.018,00
- Cortar, pelar y cargar	" 45.551,00
- Flete 3 km. distancia media cargadero	" 10.916,00
<u>Gastos indirectos</u>	
- Conservación mejoras fundiarias	" 336,00
- Haberes personal de campo y administración	" 13.115,00
- Impuesto inmobiliario, comuna rural y la tierra	" 6.300,00
<u>Amortización</u>	
- Plantación 20 % anual, duración normal del cultivo 5 años	" 9.500,00
- Mejoras fundiarias	" 400,00
- Interés capital circulante 16 % 6 meses/trabajo	" 6.065,00
	<u>\$ 112.500,00</u>

Costo de producción 1970

<u>Renta fundiaria</u>	
- Valor de 1 ha. de tierra \$ 1.200,00	\$ 60,00
- Interés fundiario s/mejoras	" 6,15
<u>Gastos de cultivo</u>	
- Labores culturales mecanizadas	" 42,00
- Fertilizantes	" 62,00
- Labores culturales manuales	" 62,50
- Cortar, pelar y cargar	" 524,00
- Flete 3 km. distancia media cargadero	" 105,00
<u>Gastos indirectos</u>	
- Conservación mejoras fundiarias	" 4,10
- Haberes personal de campo y administración	" 131,15
- Impuestos (inmobiliario, comuna rural, a la tierra	" 63,00
<u>Amortizaciones</u>	
- Plantación 20 % anual, duración cultivo normal 5 años	" 95,00
- Mejoras fundiarias	" 4,05
- Interés capital circulante, 16 %, 6 meses de trabajo	" 76,05
	<u>\$ 1.235,00</u>

Costo de producción 1971Renta fundiaria

- Valor de 1 ha. de tierra \$ 1.500,00	\$	75,00
- Interés mejoras fundiarias	"	7,42

Gastos de cultivo

- Labores culturales mecanizadas	"	84,15
- Fertilizantes	"	116,21
- Labores culturales manuales	"	118,50
- Cortar, pelar y cargar	"	903,95
- Flete 3 kms. distancia media cargadero	"	208,25

Gastos indirectos

- Conservación mejoras fundiarias	"	13,00
- Haberes personal de campo y administración	"	198,64
- Impuestos (inmobiliario, comuna rural y a la tierra)	"	64,30

Amortizaciones

- Plantación 20 % anual, duración normal cultivo 5 años	"	164,32
- Mejoras fundiarias	"	13,00
- Interés capital circulante 16 %, 6 meses trabajo	"	137,96
	\$	<u>2.105,00</u>

Costo de producción 1972Renta fundiaria

- Valor 1 ha. de tierra a \$ 3.000	\$	150,00
- Interés fundiario s/mejoras	"	67,50

Gastos de cultivo

- Labores culturales mecanizadas	"	138,60
- Fertilizantes	"	166,98
- Labores culturales manuales	"	217,24
- Cortar, pelar y cargar	"	1.455,50
- Flete 3 kms. distancia media cargadero	"	343,75

Gastos indirectos

- Conservación mejoras fundiarias	"	45,99
- Haberes personal de campo y administración	"	357,38
- Impuestos (inmobiliario, comuna rural, a la tierra)	"	75,50

Amortizaciones

- Plantación 20 % anual duración normal cultivo 5 años	"	369,49
- Mejoras fundiarias	"	33,32
- Interés capital circulante 16 %, 6 meses trabajo	"	268,75
	\$	<u>3.690,00</u>

III - Rentabilidad o beneficio neto por Ha.

III- 1. Ingresos por hectárea

En base a estimaciones de los círculos azucareros locales, en el año 1973, los ingenios azucareros liquidarán la materia prima con un aumento del 30-40% sobre los precios promedios de la misma en la zafra 1972, los que oscilaron en alrededor de \$ 110 la tonelada. Un 35% de aumento sobre este último valor representa - \$ 36,75, o sea que el precio probable de la materia prima para 1973 estará en alrededor de \$ 146,00 la tonelada, lo que multiplicado por 44 tns. que es el valor promedio de rendimiento por hectárea significará un ingreso por hectárea de \$ 6.424,00.

III- 2. Egresos por hectárea

El monto total de egresos por hectárea de caña de azúcar, conforme al cuadro demostrativo del costo de la producción por hectárea será, para el año 1973, de \$ 4.611,00.

III- 3. Beneficio neto por hectárea

Del total de los ingresos por hectárea de \$ 6.424,00 se deduce el total de egresos de \$ 4.611,00, quedando un beneficio neto de \$ 1.813,00 por hectárea.

Cuadro comparativo de costos de producción, ingresos por venta de caña y beneficios obtenidos en el quinquenio 1969-1973 por hectárea

Los datos que se consignan en el siguiente cuadro conforman, en cuanto al costo de producción, las cifras oficiales elaboradas por la Estación Experimental Agrícola de Tucumán mientras que los ingresos por tonelada de caña azúcar resultan del promedio abonado por los ingenios de Tucumán por la tonelada de caña de azúcar.

AÑOS	Costo de producción	Ingresos/venta caña de azúcar	Beneficios
1969	112,500	128.400	15.900
1970	1.235	1.408	173
1971	2.105	2.376	271
1972	3.690	4.840	1.150
1973	4.611	6.424	1.813

Los montos en pesos para el año 1969 están consignados en pesos moneda nacional, mientras que en los últimos años de 1970-1973 en pesos ley 18.188.

Llama poderosamente la atención la exigüidad de los montos de beneficios netos obtenidos por Ha. de caña de azúcar en los años 1969, 70 y 71. En realidad, esos montos fueron mayores ya que la gran mayoría de los cañeros en esos años, con especial incidencia en 1969 y 1970, no realizaron las prácticas de cultivo completo y prescindieron del uso de fertilizantes, como asimismo en la mayoría de los casos del pago de jornales y tareas específicas que estipuló, en aquel entonces, el estatuto del peón cañero. Obrando en esa forma, sus costos fueron menores a los oficiales consignados en la planilla por trabajos cumplidos, diferencia estimada en un 35 % aproximado.

A partir del año 1972, mejorado el mercado del azúcar, los cañeros en general vuelven a las prácticas completas de cultivo.

2.1.4.2.iii - Régimen de mensura y fraccionamiento. Reglamentación de la unidad económica (art.2326 c.c.)

Se encuentran vigentes las instrucciones generales para los agrimensores que en su artículo define su jurisdicción: "El Departamento de Obras Públicas sólo examinará las operaciones de mensuras o deslindes ejecutadas por agrimensores con mandato judicial o por acuerdo de las partes en forma legal, tratándose de terrenos de propiedad particular, y por mandato del Superior Gobierno, si fuesen de propiedad fiscal".

Entre los deberes y atribuciones de la Sección Topografía y

Geodesia, hoy División, dependiente de la Dirección de Obras Públicas, figura en el capítulo 11, apartado 10 "informar al Poder Judicial a su requerimiento, sobre los méritos de deslindes, mensuras y amojonamientos practicados". En el mismo capítulo, apartado 11, establece "dar instrucciones a los agrimensores para las mensuras, deslindes y amojonamientos que hubieren de practicar, sean motivados por razones de orden administrativo o judicial. Incluso en el apartado 9 dice que debe "llevar un registro de profesionales, calificados por el Consejo Profesional para el ejercicio de la topografía, geodesia y urbanismo".

Por decreto del Gobierno de la Provincia del 10.9.53, se fijan las normas para la presentación de planos de mensuras, reglamentando en esa forma los artículos 61 al 63 de la ley de Catastro N° 1943/44 (Régimen catastral). En este decreto se establecen tolerancias en las mensuras, para el otorgamiento de certificados relativos a escrituración, en los casos de existir diferencias entre las medidas de títulos y las constancias catastrales. Se establecen las tolerancias y precisiones, en función del valor de la tierra. Para zonas montañosas de escaso valor se aceptan levantamientos especiales. Contiene definiciones concretas a la interpretación de "simple división" de la tierra y "loteo" regido por la ley de ejidos y las ordenanzas municipales en vigor, aclarando los conceptos que deben primar en cada caso. Establece, asimismo, cláusulas atinentes a las dimensiones mínimas para las parcelas, según la aplicación que se le dé a la tierra, obediendo a la necesidad de fiscalizar el fraccionamiento de la propiedad raíz, evitando su desnaturalización por divisiones minúsculas que atentan contra el urbanismo en las ciudades y pueblos, o el destino planificado de los campos, en relación a los objetivos de la función social a cumplir, que den por resultado especulaciones basadas en desmembramientos, con finalidad exclusiva de lucro. En enero de 1970, la División Catastro Parcelario com-

plementa estas normas con algunas otras exigencias técnicas, para la aprobación de planos de mensuras. Estas últimas normas, presentan la originalidad de aprobar trabajos de mensuras o división, utilizando procedimientos aerofotogramétricos o mediciones electrónicas de distancias. Como puede apreciarse, se trata en general, de normas y exigencias técnicas muy completas, porque siguen el espíritu de la ley de Catastro, que comenzó con un registro gráfico de propiedades, y su perfeccionamiento lo funda en la exigencia del plano de mensura en toda modificación del parcelamiento catastral.

Con respecto al municipio de San Miguel de Tucumán, tenía vigencia hasta el año 1972, la ordenanza N° 119/60, "que adolecía de graves deficiencias, omisiones y contradicciones que enervan su técnica normativa e incongruente con otras disposiciones municipales conexas". "Como consecuencia de los vicios apuntados se promulga la nueva ordenanza de loteos que lleva el N° 1.466, por la cual se contempla, muy especialmente, los loteos realizados por entes públicos estatales, destinados a la erradicación de villas de emergencia, prescribiéndose para éstos, requisitos menos onerosos -medidas mínimas y obras en las vías de circulación- por cuanto los mismos, en razón de sus destinatarios no pueden ser encarecidos". En otra parte de los considerandos expresa "que la reforma posibilitará el saneamiento y el uso del título dominial perfecto, con sus consiguientes ventajas que producirá el hecho trasuntado en aval o garantía para instituciones de crédito, de la banca y del comercio". Lo importante de esta ordenanza es que legaliza los loteos irregulares y anómalos realizados hasta el presente. Es decir; fraccionamientos de terrenos, a los cuales no se les hizo la infraestructura que exigía la ordenanza anterior (agua, luz, pavimento, arbolado). La otra novedad que contiene esta ordenanza es lo relativo a la exigencia, para los nuevos loteos, del embargo voluntario del propietario de los terrenos a favor de

la municipalidad, del 50 % del total de los lotes resultantes, en garantía del cumplimiento y responsabilidades que establece la nueva ordenanza. En el interior de la provincia, la fundación de los nuevos pueblos, ampliación o modificación de los existentes están sujetas desde el año 1915 hasta el presente, a las prescripciones de la ley 1.272 (ley de ejidos). Dicha ley constituyó, en su tiempo, un modelo en la materia; aún hoy en día, tiene vigencia algunas de sus previsiones. Sin embargo, existe consenso unánime en modificarla, mejor dicho, en reemplazarla por una ley de planificación urbana y rural, que en último análisis, se convierte en una ley de uso de la tierra.

Por decreto-acuerdo N° 59/17 del 17/2/950, se designó una comisión de revisión de la ley de ejidos, del 22/11/1915, la que elaboró un proyecto de ley de planificación urbana y rural. La exposición de motivos, como el proyecto de ley, constituye un trabajo serio y conceptuoso de alto nivel intelectual. Para la fecha que ha sido concebido, quizá sea una picada abierta en esta materia. Estimo que las previsiones del proyecto, aún tienen actualidad. Dadas las circunstancias que existe en el actual gobierno y en ciertos círculos universitarios y profesionales, la inquietud de que se sancione una legislación en tal sentido y, siendo propósito del Consejo Federal de Inversiones de efectuar una planificación modelo en Tucumán, que sirva de experiencia piloto para otras provincias, he conceptuado de interés general, transcribir íntegramente, la exposición de motivos y el proyecto de ley de referencia, los que se adjuntan en el anexo del trabajo.

Con fecha 20 de julio de 1970, el gobernador de la Provincia de Tucumán, sanciona y promulga con fuerza de ley, que lleva el N° 3.658, la limitación a la subdivisión irracional de la propiedad rural. El artículo 1° de la citada ley prescribe que todo acto de disposición, sea a título de venta, donación, dación en pago, permuta, división de condominio o cesión de dere-

chos que se realice sobre inmuebles rurales en jurisdicción provincial, como así también las operaciones particionarias que se efectúen, en causas judiciales y que comprometan bienes de esta clase no podrán ser autorizadas por escribanos, ni aprobadas por los jueces intervinientes, si como consecuencia de tales actos, surgen bajo cualquier forma jurídica, parcelas cuya superficie no represente, por lo menos, una unidad económica agraria o que, constituyéndola, el remanente del inmueble dividido pierda tal carácter. En los artículos subsiguientes establece las excepciones; luego fija el organismo de aplicación, que es la Estación Experimental Agrícola. En el supuesto de resolución denegatoria, el interesado tendrá un término de 5 días, para interponer la acción contenciosoadministrativa, ante la Suprema Corte de Justicia. La citada ley entró en vigencia, el 1º de octubre de 1970. En la exposición de motivos, el autor del proyecto expresa: "con el advenimiento de este siglo y respondiendo a imperativos sociales, comienzan los órganos municipales a poner razonable limitación a ese derecho absoluto de disponibilidad de la propiedad urbana, sea prohibiendo su ifraccional división o sujetándola a normas reguladoras sobre medidas mínimas a que deben ceñirse los fraccionamientos destinados a loteos urbanos". Más, recientemente el ejercicio de esa regulación rebasó el derecho sobre la libre disponibilidad física del bien, para entrar al campo de lo estético, reglamentando dentro de las jurisdicciones municipales, estilos arquitectónicos, alturas mínimas de edificación, amén de los diversos aspectos que hacen al desarrollo urbanístico. Así los hechos, resulta notorio que, si valores urbanísticos o estéticos en jurisdicciones municipales facultaron al Estado para poner en funcionamiento esos poderes de policía, con mayor fundamento el ejercicio de tales facultades correspondía ejercerlas sobre la propiedad rural, en un país cuya prevalente infraestructura continúa siendo agropecuaria y como medio de preservar la más importante fuente de riqueza.

En el caso de la Provincia de Tucumán, con una superficie de 22.524 kilómetros cuadrados, según determinación del Instituto Geográfico de Tucumán, se asientan, de conformidad con los datos provisorios que anticipó el último empadronamiento agropecuario nacional, más de 25.000 productores. Más, si de aquella superficie se excluyen las áreas urbanas y las zonas que no reúnen condiciones ecológicas para su explotación agrícola-ganadera, aquel total se limita escasamente a 15.000 km²., dentro de cuya superficie tienen recepción los 25.000 productores empadronados, lo que representa algo menos de dos explotaciones por kilómetro cuadrado. Esta alta densidad contrasta gravemente con otras provincias argentinas, donde se registra un productor por cada 5 a 8 kilómetros cuadrados y en las que, si bien las superficies conceptualizadas como unidades económicas agrarias son de mayor extensión, dista mucho de configurar el ya grave problema que se plantea a Tucumán, agudizado en determinados departamentos, donde exterioriza la existencia de verdaderos parvifundios".

En otra parte de la exposición de motivos, aclara el concepto de unidad económica agraria, que es bastante amplio y flexible. "Digamos sobre el particular que no existen unidades económicas agrarias, sino una unidad económica, constituyendo su apreciación un hecho económico que debe evaluarse en cada caso particular. La aptitud agrícola del predio será, sin duda, factor primordial para su determinación por parte del organismo de aplicación o la autoridad judicial en su caso. Pero no solo tal hecho la determina. Si tomáramos como unidad económica agraria, por vía de ejemplo, una superficie de 20 hectáreas del departamento de Famallá, que tuviera por base el cultivo de caña de azúcar, tal superficie en el departamento de Graneros quizá resulte un minifundio, dado que los rendimientos culturales en este último, se los aprecia notablemente inferiores a aquél. Pero aún dentro de una misma zona y con igual destino agrícola, la tipificada unidad económica se contraerá o se expandirá en atención a los numerosos factores que

la integran, como son las condiciones ecológicas, riego, distancia a los centros de comercialización, etcétera? Luego agrega: "Es decir que, en materia de unidad económica agraria, acontece algo parecido a lo que ocurre en medicina: no hay enfermedades, sino enfermos, requiriendo cada paciente una específica medicamentación".

Haciendo un pequeño paréntesis, de los que estamos tratando y en atención a que se acaban de dar cifras provisorias del último Censo Agropecuario (25.000 productores en Tucumán), aprovecho la oportunidad para aclarar que en el anexo agregado al presente trabajo, se transcriben los últimos guarismos reajustados por la Dirección Nacional del Azúcar, que es un resumen general de la encuesta de los fundos cañeros realizada por aquel organismo nacional.

Volviendo a la ley N° 3.658, sobre la limitación a la subdivisión irracional de la propiedad rural, reglamentaria del artículo 2326 del Código Civil, la conceptúo bastante completa y ha comenzado a aplicarse sin tropiezos. Sin embargo, discrepo con el autor de la referida ley, en el organismo de aplicación de la misma, pues entiendo que, por un lado, la Estación Experimental Agrícola es un instituto de investigación técnico-científico, a quien no se puede distraer de esas funciones y, por el otro, los sucesivos congresos federales de catastro, han proclamado que toda la materia inmueble, sea de jurisdicción exclusiva de los organismos catastrales. Hago extensivo este criterio, también, al anteproyecto de ley de planificación urbana y rural, con el cual me encuentro plenamente identificado, tanto el texto como en la exposición de motivos; pero discrepo, asimismo, en el órgano administrativo de aplicación del proyecto de ley citado, para el cual crea un ente autárquico. Estimo que la Dirección de Catastro puede cumplir eficientemente esas funciones y así lo ha entendido la comisión designada al efecto, como podrá verse en la exposición de motivos y en el proyecto de ley de creación de la

Dirección General de Catastro, que se adjunta al final del presente trabajo

2.1.4.2 Relevamiento aerofotogramétrico. Espacialidad. Año. Escala. Empresa. Material documental obtenido. Grado de utilización.

Antes de entrar en detalles sobre los relevamientos ejecutados en la provincia, concepto de fundamental importancia feperirme, aunque más no sea de paso, sobre las bondades de este tipo de relevamiento, sobretodo en materia catastral.

La Provincia de Tucumán es la primera provincia argentina que ha utilizado la fotografía aérea con fines catastrales dentro de un vasto plan de conjunto, abarcando una extensa zona rural (500.000 Has. en el año 1943). En países extranjeros se empezó a utilizar la fotografía aérea con aquel fin después de la guerra de 1914, en particular en Francia, donde se utilizó tal sistema en el relevamiento de la zona devastada por la misma. En la segunda guerra mundial la utilización de la misma fué intensiva. Luego se generaliza en los demás países, aplicado a distintos fines, en particular para efectuar el inventario de los recursos naturales, utilizando técnicas de fotointerpretación. Sin embargo, en Tucumán, en el año 1943, cuando se pensó aplicar la fotografía aérea para actualizar el Registro Gráfico existente, se encontró resistencia, incluso en los técnicos, porque posiblemente se rendía culto, todavía, al preciosismo matemático de la precisión. Este fenómeno no solo se producía en nuestro país unicamente, sino en otros en Europa, de mayor cultura científica y técnica que el nuestro. A propósito, agregó, a mero título informativo, una fotocopia de un comentario técnico acerca de una conferencia que pronunció en la Universidad Nacional de Tucumán, en noviembre de 1959, que se titulaba "La fotografía aérea y el catastro de Tucumán", redactado en Holanda.

De acuerdo a la experiencia de Tucumán, puedo asegurar que a igualdad de resultados métricos, la aerofotogrametría ofrece indu-

dables ventajas, de las que a continuación destacamos algunas:

a) Uniformidad y automatismo de las operaciones.

Se sabe que el método aerofotogramétrico utiliza en sus operaciones el elemento fotográfico, impersonal por excelencia y registrador del más insignificante detalle del terreno, y el elemento instrumental de alta precisión que mide la fotografía automáticamente. Existiendo pues un documento irrefutable en el que se mide (la fotografía), y aparatos para medir en ella, no hay ninguna duda que ya no se depende del criterio y honestidad del técnico que mide en el terreno, cuyo control de operaciones habrá que efectuar a posteriori. En Tucumán, al extenderse el relevamiento aerofotográfico a toda la zona cañera, automáticamente queda realizado el censo de las plantaciones de caña de azúcar con suma exactitud.

b) Rapidez.

Ningún otro procedimiento permite, como éste, obtener en un mínimo de tiempo la imagen fotográfica completa del terreno real. El trabajo de campo se sustituye con los vuelos aerofotográficos llevados a cabo en pocos días y el trabajo de gabinete se realiza sobre tales documentos fotográficos, en el solo tiempo necesario para recorrer con detenimiento, en aparatos especiales, todos los detalles de la vista.

En Tucumán, las operaciones de vuelo para relevar alrededor de 5.000 Kms. cuadrados, emplearon cuarenta y cinco días efectivos de trabajo. Es claro que el tiempo transcurrido desde que se iniciaron los vuelos hasta su total terminación, fué mucho mayor, pues se retrasaron por las condiciones metereológicas, primero, y luego por las nubes de polvo levantadas por los carros cañeros, durante la cosecha, y el humo de la maloja quemada, después, que prácticamente imposibilitaron la obtención de los aerofotogramas.

c) Archivo fehaciente, técnico e histórico del estado de la propiedad raíz en el momento de realizar las operaciones catastrales.

Constituyendo las vistas aerofotogramétricas un documento técnico

del que se obtienen mediciones de precisión catastral, su archivo constituye el mejor patrimonio para cualquier medición suplementaria con otro destino. Los fotoplanos existentes en la oficina del Catastro Parcelario, han sido consultados por las autoridades del Cuarto Censo para la organización del mismo en nuestra provincia; la Administración Nacional del Agua consultó los mosaicos para proyectar los canales del dique Escaba y la Dirección de Salud Pública de la Nación, organizó la erradicación del paludismo sobre una copia de los citados fotoplanos catastrales.

Es necesario destacar, además, que siendo las vistas aéreas una fotografía, se tiene el estado completo de la propiedad en el momento de la obtención. Nada escapa al "ojo aerofotográfico". Esto es particularmente valioso para controlar la avaluación de los inmuebles, especialmente los rurales, y también para eliminar de cuajo, en su origen, todas las discusiones con los propietarios en tan delicado tema. En una palabra, podemos afirmar que los aerofotogramas tomados en condiciones determinadas para todos los fines que exija un completo conocimiento de la propiedad, no solo en el sentido puramente informativo, sino también en el sentido que se desee, satisfacen plenamente.

Antes de entrar en detalle, sobre los distintos relevamientos ejecutados en Tucumán, cabe distinguir, dentro de un concepto general, que los levantamientos aéreos se dividen en aerofísicos (magnetométricos, perfilométricos, etc.) y los aerofotográficos. Estos últimos responde a dos técnicas bien diferenciadas: la fotogrametría y la fotointerpretación.

De la fotogrametría se obtienen datos cuantitativos de la imagen o vistas. Es decir, que posee precisión métrica y, por lo tanto, se puede medir en ella y brinda, entre otras cosas, tamaño, forma, ubicación, etcétera. Es claro que esta operación es más costosa, pues obliga a mediciones en el terreno o sea lo que se llama apoyos terrestres y otras tareas de gabinete para evitar las deformaciones ópticas-perspectivas, etcétera, mientras que los mosai-

cos aerofotográficos son levantamientos expeditivos, sin enderezamientos ni apoyo y, por lo tanto, más baratos. Este documento gráfico tiene su valor, porque mediante la fotointerpretación brinda los elementos cualitativos como origen, composición, estructura, función, etcétera.

Se adjunta en el presente estudio un gráfico donde constan los vuelos realizados por el Instituto Geográfico Militar y empresas privadas en los años 1964 y 1972, los que cubren totalmente el territorio de la provincia y en donde se consignan, además, las fechas de vuelo, escalas y la clase del documento gráfico obtenido. Todos estos mosaicos, cuyo procesamiento con apoyo terrestre pudo hacerse en la zona más valorizada de la provincia, constituye un elemento de base para actualizar el Registro Gráfico de la Provincia de Tucumán.

Desde otro punto de vista, se abre a la cartografía catastral, insospechadas perspectivas, con el desarrollo prodigioso que ha tenido en estos últimos años, la aerofotogrametría, como consecuencia de los vuelos interplanetarios que, han permitido incluso, elegir el lugar de alunizaje. Con la aerofotogrametría y fotogrametría analítica, la tarea de realizar un registro gráfico catastral, con precisión métrica, se convierte en una simple labor de gabinete. Dicho registro gráfico es la documentación básica para confeccionar un catastro. Para mayor ilustración, en el anexo adjunto se incluye el cuadro sobre relevamientos aerofotográficos realizados en Tucumán.

2.1.4.2. vi - Estadística inmobiliaria. Este aspecto importante del catastro ha sido descuidado hasta el presente. Recién en el presupuesto por programa para el año 1973, hasta tanto se sancione la creación de la Dirección de Catastro, la secretaria de la División de Catastro Parcelario, ha tomado bajo su responsabilidad directa, la compilación de datos estadísticos vinculados a la materia inmueble. Planea para el presente año un programa ambicioso, que de llevarlo a cabo, brindaría las

bases para realizar una de las operaciones más fundamentales del nuevo catastro: la reevaluación general de todos los bienes inmuebles existentes en todo el territorio de la provincia.

La jefa de la División Catastro Parcelario expresa en su informe a la superioridad al respecto: "En nuestra provincia, con la creciente tasa de inflación y el especial desarrollo agroindustrial, dichos valores han quedado desactualizados totalmente. Por lo tanto, es necesario llevar una estadística inmobiliaria a todo el territorio de la provincia, lo que se conseguirá con valores comparativos de ventas; esta información se conseguirá mediante: transferencias de dominio, inscripciones "in situ", datos aportados por distintos entes inmobiliarios, valores fijados por el Tribunal de Tasaciones Provincial, Banco Hipotecario Sección Agrícola, Banco Nacional de Desarrollo, Banco de la Provincia, Estación Experimental Agrícola, etcétera".

"Tomando cualquier sistema de valuación, es necesario recopilar todas las variables que determinen la riqueza potencial del suelo: en urbanos (napas freáticas, polos de desarrollo, nuevas infraestructuras realizadas, etc.); en rural (napas freáticas, salinidad del suelo, surgencias, régimen de lluvias, accesos, distancias a centros de comercialización, etc.).

La cuantificación de los datos sobre riqueza potencial del suelo, se realizará por departamentos, en zonas rurales y en urbanas (municipios y pueblos importantes de campaña, por metro cuadrado de terreno, por cuadras). En cuanto a las mejoras se estimará por el valor de reposición a nuevo, depreciado por edad y estado de conservación. Todos estos valores en gráficos y planillas, constituyendo así un verdadero registro gráfico económico.

El catastro de Tucumán tiene la especial característica de incorporar como bien imponible las maquinarias, como inmueble

por accesión. Las maquinarias de las fábricas azucareras poseen normas especiales de tasación, cuya actualización es necesaria, ya que siendo importadas la mayor parte de las instalaciones, su valorización debe referirse a la relación del precio del dólar actual y al precio del dólar que regía en el costo de origen.

Por otro lado, y esto es necesario destacarlo, todo el territorio rural de la provincia, está dividido en zonas de condiciones agroeconómicas comunes. En cada zona se identifica todos los inmuebles que pertenecen a cada una de ellas por su nomenclatura catastral. De tal manera que la actualización del plano de aforo rural será, en cierto modo, una tarea rápida y en gabinete, pues la infraestructura no ha cambiado. Se agrega una fotocopia de la zonización de valores de la planta rural de la provincia. El Consejo Federal de Inversiones podría contratar un experto inmobiliario, a pedido del Gobierno de la Provincia para actualizar los planos económicos urbanos y rurales y las mejoras.

2.1.4.2.vii- Vinculación del sistema catastral provincial con el municipal. Sistema operativo utilizado. Grado de compatibilización y de efectividad.

El catastro provincial y el municipal son dos compartimentos estancos. Se ignoran uno al otro, al punto tal que de acuerdo a la ley de catastro vigente N° 1943/44, la Municipalidad de la Capital debe remitir una copia de todo plano de obra nueva, para su incorporación a los padrones provinciales. Este trámite se realiza sólo parcialmente.

En el año 1969, el Departamento de Obras Públicas de la municipalidad de San Miguel de Tucumán realizó un levantamiento catastral por su cuenta, habiendo asignado una nomenclatura catastral propia. Es por ello que la comisión encargada de la estructura del nuevo organismo catastral faculta a éste a imponer la nueva nomenclatura que será la única para toda la administración provincial.

La única vinculación existente entre los dos catastros, y que se hace en cumplimiento de la ley de catastro vigente, es que todo fraccionamiento o subdivisión dentro de los ejidos regidos por ordenanzas municipales, previamente deben ser aprobados por el Dpto. de Obras Públicas municipal. Fuera de esto no existe ninguna otra vinculación. Con el resto de los municipios la relación es más estable, a través del asesoramiento que solicitan a la División Catastro y, con las comunas rurales la vinculación se efectúa a través de la Dirección de Comunas Rurales de la provincia.

2.1.4.2 viii - Planes de fiscalización y actualización catastral. Determinar la existencia o no de planes de fiscalización y/o actualización. Alcance de los mismos (espacial, por actividad). Grado de cumplimiento. Costo. Objetivos previstos alcanzados.

P.A.C.I.M. (Plan de actualización catastral para 1971)

De todos los planes que se proyectaron para actualizar las constancias catastrales e incorporar la obra nueva no denunciada, el único que merece mencionarse es el denominado P.A.C.I.M. 71, que se ejecutó parcialmente y, además no se alcanzaron los propósitos que se propusieron en un principio. El programa, en su primera etapa, pretendía cubrir las zonas urbanizadas, sobre una superficie de 2.784 Has., correspondiente a un 20 % de las zonas urbanizadas de la provincia, según prioridades fijadas por el catastro, donde habita el 15 % de la población urbana. El costo del proyecto era de \$ 250.000 para el año 1971.

Alcance del proyecto: el P.A.C.I.M. fué concebido para lograr efectos fiscales, geométricos y económicos-jurídicos, de acuerdo al informe elevado al Director General de Rentas por el director del referido plan.

En el informe del 5 de junio de 1972, destaca especialmente, en lo referente al éxito del plan en materia valuatoria: "En cuanto a lo que se refiere a valuaciones puede decirse que el presente programa experimental, ha servido para poner de manifiesto serias discrepancias entre lo real-actual y las valuaciones fiscales con que en este momento cuenta

el Estado para aplicación de las tasas del impuesto inmobiliario. Así puede anotarse que del total de parcelas relevadas, tan solo existe coincidencia de valores sobre únicamente 422, que representan un 16 %.

La incorporación de obras nuevas, explicada en parte por la vetutez de las declaraciones juradas (1966) y la omisión de diligencia del Estado provincial en la aplicación de multas y recargos por la no presentación espontánea de los propietarios declarantes, quienes por ley provincial deben declarar las mejoras introducidas en sus inmuebles, dentro de un plazo máximo de 30 días, han llevado a alzas en valuaciones fiscales de 1.299 parcelas, que representan el 52 %, y las 843 parcelas restantes, que representan el 32 % registran bajas, en casos productos de demolición o de declaraciones juradas mal confeccionadas o mal calculadas.

En fin, puede a modo de conclusión desde el punto de vista valuatorio, ilustrar el siguiente diagrama.

Nº de parcela	Incremento del valor	+	-
1.299	+	4.351.898	
843	-		1.549.549
422	=		
2.564		2.802.358	

Y si a esta cifra, para dar una idea aproximada, se le aplicase la tasa del 6 o/oo se obtiene un incremento en la recaudación tributaria del orden de los \$ 17.000 anuales. A su vez, podrían rescatarse para la provincia, en los últimos cinco años, la suma de \$ 85.000. Pero esto escapa un poco a la tarea catastral, por lo que volveremos sobre los beneficios que reportará el P.A.C.I.M. 71.

Se confeccionaron, tanto para Catastro Parcelario de la provincia, como para la municipalidad de la ciudad de Concepción:

- 1) Dos juegos completos de planos catastrales de manzana en escalas aproximadas a 1:500, de 142 manzanas de aquella ciudad; uno enviado al municipio y el otro archivado en Catastro.
- 2) Una documentación catastral actualizada en sentido integral, es decir desde el punto de vista
 - a) Geométrico: forma y dimensiones lineales y superficiales correctas.
 - b) Jurídico: actuales titulares de dominio.
 - c) Valuatorio: valores reales y actuales obtenidos por inspección ocular de las mejoras.
- 3) Un juego completo de cédulas catastrales correspondientes a las 2.564 parcelas, que son necesariamente concordantes con el resto del trabajo.
- 4) Un juego completo de fichas de avance en mínimo y calidad de datos catastrales como las anteriormente mencionadas.
- 5) Un juego de DD.JJ. de valuación correspondiente a las anteriores.
- 6) Se procederá a implantar la nueva nomenclatura catastral ya aprobada para esa ciudad.
- 7) Adquisición de instrumental técnico para la repartición:
 - a) Un planímetro polar, para cálculos de superficie gráficamente, provisto el 10 de febrero de 1972.
 - b) Dos cintas de acero, de 50 mts., con marcación cada 0,20 m.
 - c) Quince ruletas de 10 m. y milimetradas para mediciones precisas de edificaciones.
 - d) Tres mesas de dibujo completas.
 - e) Tres juegos de rapidograp (marca Rotrin).
- 8) Es importante destacar la colaboración de la municipalidad de Concepción, que facilitó al equipo de técnicos comisionados, el espacio necesario para desarrollar las tareas de dibujo cartográfico necesarios.

9) Las nuevas valuaciones, una vez codificada la información puede ser perforada en tarjetas o impresa en discos a fin del posterior procesamiento de las boletas del impuesto inmobiliario, en el computador con que se cuenta.

Creemos que lo fundamental del planteo proyectado fué alcanzado, a pesar de los serios inconvenientes con que se tropezó. Ellos fueron:

1) Falta de agilidad en la tarea administrativa contable:

- a) Anticipo de viáticos liquidados con sentido orgánico y en la medida que el tesoro provincial contaba con fondos.
- b) Tiempo de adquisición de elementos y útiles de trabajo en completa desconexión con los tiempos programados. Ejemplo: provisión de mesas de dibujo y planímetro.

2) Desde el punto de vista estrictamente técnico:

- a) A pesar de la dedicación y esmero que se otorgó a la realización de esta etapa experimental, no se logró un control estricto de las tareas ya que las funciones de Secretario Técnico de Catastro Parcelario, juntamente con la asesoría técnica del Jurado de Reclamos y participación en el Tribunal de Tasaciones, impidieron a este funcionario realizar dicho control.
- b) Valuación de las parcelas, con introducción de mejoras, que producirá efectos económico-fiscales.
- c) Brindar a los propietarios o poseedores a título de dueño, la posibilidad de recibir un detalle a índice exhaustivo de las condiciones reales y actuales de sus propiedades, logrando una correlación estrecha entre las situaciones legales y las reales de los bienes inmuebles, contribuyendo a hacer efectiva la seguridad con que debe manejarse el tráfico inmobiliario.

Concluimos en aquella fecha que la autenticidad, exactitud

y actualidad a obtenerse con este programa de catastro integral serían la simiente de un catastro con fecha cero, para los proyectos cuya documentación era en aquel momento incongruente, contradictoria en sus distintos índices que los registraría multifinalitariamente, sin involucrar un proceso excesivamente sofisticado y oneroso. El diseño o concepción de cualquier otro tipo de actualización catastral, como pretendió serlo el sistema de valuación por declaraciones juradas y las campañas anteriores y posteriores, con el único objetivo de incrementar la renta bruta tributada por la propiedad inmobiliaria es de ningún valor catastral.

Ejecución

Etapa la.: Se procesaron, con levantamiento en campaña, aproximadamente 3.000 parcelas en la ciudad de Concepción con un total de 150 manzanas, abarcando un área de 350 Has. y una población residente y estable de 15.000 habitantes.

Tiempo de adiestramiento: 26 días hábiles, a partir del 12 julio y hasta el 18 de agosto de 1971.

Plazo de ejecución: 4 meses.

Financiamiento acordado: \$ 70.000.

Objetivos alcanzados: 2538 parcelas relevadas en sus medidas perimetrales y superficiales y condiciones dominiales, cubriendo 142 manzanas. Detectáronse un 80 % de modificaciones geométricas, con discrepancias en superficies y en medidas lineales. Detectáronse un 50 % de transferencias de dominio. Implica una cantidad de tiempo que fué en desmedro del control que se había proyectado:

- a) La actualización de dominio debe ser realizada de antemano, preferiblemente mediante la celebración de un convenio con el Registro Inmobiliario, de modo que para campaña queden únicamente las excepciones.
- b) Debe ser adquirido equipo topográfico adicional, moderno

- y de precisión y en la cantidad suficiente para abastecer grupos de trabajo, en varias zonas urbanas simultáneamente.
- c) Los planos originales de manzana deben ser confeccionados en papel plástico, con singulares características de indeformabilidad, y de ser posible inmediatamente microfilmados.
 - d) Las tareas de dibujo cartográfico como colocación de nomenclatura catastral y cálculos de superficie deben ser realizados en gabinete, en San Miguel de Tucumán.
 - e) Debe contarse con un cuerpo de conductores de programa, uno en cada localidad, con el requisito de poseer título universitario habilitante y dedicación full time.

Creemos haber impulsado el prestigio de una rama de la administración pública provincial, al hacer conocer a los pebladores, por medio de reuniones con los presidentes de los centros vecinales y con las inspecciones domiciliarias, la verdadera finalidad del catastro y sus implicaciones".

Esta experiencia resulta provechosa en cuanto brinda algunas enseñanzas. Lo real es que no se cumplió el programa de acuerdo a lo proyectado y el costo de la cédula catastral es alto: \$ 28, cada una para el año 1971. Con las constancias existentes en Catastro Parcelario, que es un fabuloso "Banco de datos", el precio de la cédula catastral no debe pasar de \$ 20. Me refiero a pesos de un poder adquisitivo del año 1972.

2.1.5. Recursos humanos y naturales

2.1.5.2. Formación Experiencia y posibilidades de capacitación.

Dentro del personal de la actual División existe un núcleo reducido de funcionarios que han trabajado en el Catastro Parcelario de 1944-1946 y en el Catastro Económico de 1966. Dichos funcionarios son los que llevan el peso de la tarea y los que han evitado la destrucción de la obra catastral, durante la crisis porqué atravesó Tucumán, crisis que se reflejó en todos los aspectos de la vida de la pro-

vincia. La incorporación de profesionales especializados, que se prevé en la reestructuración, servirá para acrecentar la formación teórica de los empleados que no tienen títulos universitarios, al mismo tiempo que los profesionales de la agrimensura que se incorporen al nuevo organismo, sabrán aprovechar la vivencia y experiencia de los funcionarios antiguos, antes que se jubilen. El número del personal es reducido, en relación al incremento de las tareas.

Conclusión: Aumentar el número de empleados en un 20 %.

Recomendación: Establecer para el personal el sistema bancario, esto es la rotación periódica de los empleados de las distintas secciones, para capacitarlo en las diversas funciones interdisciplinarias, que caracteriza a la obra catastral. En el siguiente cuadro se analiza la preparación del personal que, íntegramente, se encuentra incorporado al presupuesto.

SECCION	Universitario		Secundario		Primario	
	Completo	Incompleto	Completo	Incompleto	Completo	Incompleto
Dirección	2		1			
Secretaría		2	2	3		
Valuación		6	6	8		
Actualización		7	1	3		
Cartografía		8	2	2	1	
Dominio		2	2	3	5	

2.1.5.3 Al final de este estudio se adjunta un inventario de los bienes pertenecientes a la División de Catastro Parcelario. Es muy pobre, si se tiene en cuenta, que no posee ningún instrumental topográfico. Sería necesario, por lo menos, adquirir dos teodolitos y un nivel. Asimismo habría que duplicar el número de máquinas de calcular y de escribir,

si se tiene el propósito de ejecutar un nuevo catastro, como así lo aconsejan las circunstancias actuales. Todo esto es válido, siempre y cuando nunca más ocurra lo que sucedió hasta el presente, en que se dejaron envejecer las constancias catastrales, por los motivos que he analizado anteriormente, con toda detención. Indiscutiblemente que faltan muebles, ficheros, etc., en las distintas secciones, pero eso puede suplirse con los placards empotrados en las paredes, que se pueden hacer, en oportunidad de la remodelación y ampliación del edificio que actualmente ocupa la División Catastro Parcelario, sito en Avenida Benjamín Aráoz 96.

2.1.5.4. Ámbito funcional. Capacidad. Funcionalidad.

Actualmente la División Catastro Parcelario ocupa un inmueble sito en Avenida Benjamín Aráoz 96, lejos del centro cívico de la ciudad, del Registro Inmobiliario y de la oficina recaudadora de la Dirección General de Rentas, donde se retira la boleta del impuesto inmobiliario o la liquidación manual del mismo. Desde el punto de vista funcional, deja mucho que desear. Sin embargo, la Dirección de Arquitectura de la Dirección de Obras Públicas de la Provincia, ha proyectado una remodelación del edificio, teniendo presente las necesidades de la futura Dirección de Catastro.

" El proyecto de remodelación contempla la necesidad de dotar a las oficinas de Catastro Parcelario de una mayor superficie, acorde con las funciones que esa repartición cumple y cuya realización hace necesario ampliar las instalaciones existentes.

El edificio actual, base del proyecto, consta de planta baja y tres entresijos, todo esto en un primer cuerpo, separado por un patio de un cuerpo posterior, de una sola planta. Para ampliar las oficinas, se ha considerado la prolongación del cuerpo que da a la calle, avanzando la construcción sobre el patio intermedio y dejando tal como se encuentra en la actualidad el pabellón posterior.

De esa manera, se construirá una franja de 7 metros de largo por todo el ancho del terreno (que en esa altura es de 18,85 m.). Dicha ampliación, que se repetirá en todas las plantas, dará cabida a los empleados e instalaciones que las funciones de la repartición requieran.

Una vez terminada la remodelación, el edificio de Catastro Parcelario quedará dispuesto de la siguiente manera:

PLANTA BAJA: En la sección existente, la sucursal del Banco de la Provincia, la entrada vehicular y las secciones de Informes, Mesa de Entradas y Secretaría, con su correspondiente superficie de ascensores y escaleras que se repiten en cada planta.

La sección que avanza sobre el patio contendrá la Contaduría y Habitación, Sala de Copias de Planos, Econemato y Archivo, más la oficina del Jefe Administrativo.

PRIMER PISO: En la zona construida se ubicarán: Archivo de Carpetas, Publicidad parcelaria y el Departamento de Registro Catastral; en la franja a edificar, la superficie será ocupada por la Sección Actualización y Coordinación.

SEGUNDO PISO: El sector existente contendrá las secciones siguientes: Departamento de Topografía y Geodesia, Estadística y Coordinación y Valuación Programada. Se completa esta planta con sanitarios para empleados, y oficinas privadas de Jefes de Sección. El sector a ampliar recibirá el Archivo de Carpetas del Catastro Económico y la sección de Actualización de Trámite de Valuación.

TERCER PISO: La tercera y última planta del edificio actual contendrá la Sección Aprobación de Planos, la Dirección, la Secretaría y las oficinas de asesores, mientras que en un ángulo se ubica la vivienda del mayordomo. La parte de la ampliación será ocupada por Actualización Cartográfica.

La ampliación de los entrepisos será realizada con losas de hormigón armado, con cerramientos de mampostería revocada y provista de carpintería metálica acorde con la existente; los pisos y los zócalos serán de tipo granítico y los cielorrasos de yeso alisado

bajo losa. En el último piso, se continuará el tinglado parabólico ya existente, con cubierta de zinc.

Para dotar a las oficinas de mayor amplitud, en los casos necesarios, deberán demolerse tabiques interiores, los cuales no afectarán la estructura del edificio, pues se conserva la estructura puntual. Las obras comprenden, además, pintura en general y los arreglos de revoque y cielorrasos que fueren necesarios, como así también reposición de elementos en sanitarios y renovación parcial de artefactos de iluminación.

Con la ampliación de las oficinas sobre el patio interior, se ha tratado de lograr una mayor superficie cubierta, sin desmedro de la buena ventilación e iluminación de los ambientes ya existentes, agregado a la practicabilidad de la obra civil por su emplazamiento".

2.2. Conclusiones:

- a) En síntesis, el catastro de Tucumán se encuentra desactualizado en su triple aspecto: dominio, geométrico y valuatorio, en un porcentaje de 40 %, 30 % y 100 % respectivamente.
- b) Existen múltiples constancias de alta calidad (fotoplanos, fotocartas, mensuras, planos de valores), en la planta rural, discriminados por zonas agrotopográficas comunes, individualizadas por la nomenclatura catastral vigente, etc., que hay que clasificarlas y procesarlas, para obtener los elementos de base para actualizar la obra catastral existente.
- c) Hay recursos humanos de valor que trabajan con cariño y tesón para evitar el deterioro total del catastro.

2.3. Recomendaciones:

- a) Crear la Dirección General de Catastro, organismo independiente de la Dirección General de Rentas, con poder de decisión propia y organizado en una estructura funcional que permita la incorporación de profesionales universitarios especializados. Proveerla de los medios económicos que le permita cumplir con sus fines. Al respecto, el consultor se permite recomendar la sanción del



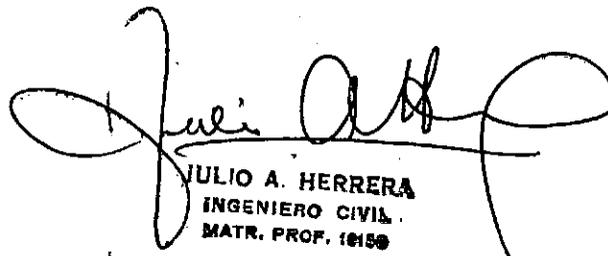
proyecto de creación de la Dirección General de Catastro y su respectivo Manual de Funciones, que se adjuntan en el anexo del presente trabajo.

- b) Estudiar en profundidad el problema del minfundio y su erradicación. El consultor sugiere al respecto que el Gobierno de la Provincia, contrate un equipo de expertos interdisciplinarios en las materias económicas, sociales, etcétera.
- c) Estudiar el problema que crea la existencia de las "comunidades". Se debe regularizar la situación legal de los comuneros para superar la economía de subsistencia, con igual recomendación que en el inciso b).
- d) Ejecutar un nuevo catastro, acumulando estadísticas inmobiliarias e índices económicos que le permita concurrir a la planificación que proyecta realizar el Consejo Federal de Inversiones para la provincia de Tucumán.

Al respecto, el consultor recomienda la contratación de un experto inmobiliario, para que evalúe la valiosa documentación de diversos órdenes, existente en catastro y programe las etapas a cumplir y, sobre todo, que se pronuncie en el sentido de si el nuevo relevamiento catastral debe ser realizado por empresa o por vía administrativa.

Las presentes operaciones que se recomiendan deben ser realizadas en un todo de acuerdo a la legislación vigente (Ley de Catastro N° 1943 y Ley de Catastro Económico N° 3.407).

- e) El consultor aconseja la sanción inmediata del proyecto de ley de Planificación Urbana y Rural, previa su actualización, en reemplazo de la ley de Ejidos (1915).



JULIO A. HERRERA
INGENIERO CIVIL
MATR. PROF. 18158



ANEXO

FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE LEY DE CREACION
DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

Esta comisión hace resaltar la importancia trascendente que ha adquirido esta dependencia administrativa como consecuencia de la evolución jurídica de los pueblos que va institucionalizando "la técnica de la propiedad, utilidad social y los conceptos de tierra y techo elevados a la categoría de derechos inherentes a la dignidad humana". "La política agraria contemporánea, en particular en América Latina, con su programa de redistribución de la tierra, colonización de tierras fiscales, créditos refaccionarios agrícolas, vinculaciones de bienes de familia, etc., y la nueva organización de propiedad urbana con sus planes de loteamiento, venta a plazos de terrenos urbanos y suburbanos, construcción de viviendas económicas, leyes de Propiedad Horizontal, instituciones de crédito hipotecario mutual, ley contra la subdivisión irracional de la tierra, ley de uso de la tierra urbana y otras variantes del nuevo "derecho social inmobiliario", requieren instrumentos de publicidad y garantía más perfectos y seguros en sus mecanismos jurídicos, y procedimientos orgánicos de registro más ágiles y modernos.-

Desde este punto de vista quizás el desideratus, o sea la meta u objetivo a alcanzar, sería centralizar en una sola entidad administrativa el Catastro y el Registro Inmobiliario "como base de la organización parcelaria, desde los puntos de vista de policía y ordenador administrativo del dominio, tributario y regulador del desarrollo urbano y regional, con el fin de dar seguridad al tráfico, justicia y equidad al tributo, planificar las modificaciones parcelarias y obtener todo ello con simplicidad, garantía y economía". Esta situación fue analizada exhaustivamente en el seno de la Comisión que ha considerado conveniente postergar tan racional idea por dos motivos fundamentales:

1º) La Comisión estima que esa solución integral deberá cumplirse inexorable-//

-//mente por etapas sucesivas en función del tiempo.-

2º) Por razones prácticas, por cuanto el Registro Inmobiliario se encuentra en pleno proceso de transformación de registro personal-cronológico en "Folio Real". En cambio el Catastro Parcelario que es real por su naturaleza, se encuentra desactualizado en su estado geométrico, labor ésta previa e indispensable para que pueda marchar armónicamente con el Registro Inmobiliario.

Sin embargo la Comisión conceptuó necesario incorporar al nuevo organismo, la Sección Topografía y Geodesia que dependen actualmente de la Dirección de Obras Públicas, como un departamento eminentemente técnico que, entre otras funciones, llevará un registro e inventario actualizado del patrimonio inmobiliario del Estado Provincial, ejerciendo el poder de vigilancia y policía. Esta situación es tanto más importante cuanto que el patrimonio del Estado Provincial se ha visto notablemente acrecido por la incorporación de bienes de las Compañías Azucareras recibidas en pago de tributos fiscales adeudados.-

En la reestructuración propuesta se suprimen las funciones puramente impositivas que tenía la División Catastro las que deben pertenecer a la Dirección General de Rentas dentro de sus atribuciones específicas. Esto no significa desconocer que la Dirección General de Catastro cumplirá funciones técnicas para asegurar la justicia tributaria, ya que confeccionando anualmente el padrón de inmuebles, calculado sobre la base de una tasación fundada en principios técnicos, lo que implica una indispensable colaboración con la Dirección General de Rentas para una justa y equitativa distribución del Impuesto Inmobiliario.-

Un aspecto esencialmente importante se refiere a la disposición por la cual en la Dirección General de Catastro se centralizará toda la documentación e información sobre levantamientos aéreos.- Al respecto la Comisión recuerda como valioso antecedente las conclusiones de un simposio realizado -//

--recientemente en Francia, durante el cual se desarrolló una verdadera confrontación de las teorías y conocimientos en la materia.--

Aunque la importancia actual de la aerofotogrametría, como elemento tecnológico de avanzada aplicable a los programas económicos no necesita ser -- subrayada, de las actas de aquel simposium se desprende que para los países en vías de desarrollo, que poseen una gran diversidad de recursos naturales, un estudio de conjunto del territorio, mediante la fotografía aérea, constituye un método rápido y preciso, a la vez que permite determinar las prioridades en la explotación de la riqueza. Rápidez y precisión representan dos factores de in calculable valor en aquellos países empeñados en estrechar la así llamada -- brecha tecnológica que los separa de los desarrollados. Para certificar lo -- que se acaba de expresar basta señalar que cada día se hace un uso más intensivo en trabajos destinados a determinar la geología, la geomorfología, el clima, las condiciones meteorológicas y la hidrología de las regiones sobrevoladas. En síntesis la fotografía aérea constituye uno de los medios más idóneos para que los planes de desarrollo se encausen por rubros acordes con las exigencias actuales de la ciencia y la técnica. En este sentido la Comisión espera que la Dirección General de Catastro cumplirá una trascendente función en el planeamiento urbano y regional y se transforme en un verdadero organismo asesor del Gobierno en los planes de Obras Públicas y, en general, en todo programa de desarrollo provincial. Con este fin se prevé el proyecto de reestructuración una Asesoría Técnica, con toda la amplitud que ella significa.--

Por lo demás tanto en el texto de la ley como en el organigrama se puede apreciar el sentido de la reestructuración tendiente a crear un organismo técnico administrativo más ágil en función de la mayor densidad del tráfico inmobiliario.--

Es necesario tener presente que cuando se trata de perfeccionar el rendimiento de cualquier actividad, incluyendo las empresas del Estado, no solamente--

-//te debe retribuirse mejor al agente de la Administración sinó arbitrar las medidas necesarias para la "capacitación del personal", sobre todo en reparticiones técnicas con funciones específicas como Catastro. Muy poco se podrá adelantar si no se toma en cuenta estos factores, pese a los elementos tecnológicos y a la racionalización que se incorpore. Dentro de la Ciencia de la Educación se habla hoy de la "educación continua" con referencia a procesos sistemáticos y que duran toda la vida del hombre y con carácter verdaderamente escolar, y significa que en todos los campos del quehacer humano es indispensable mantener cursos permanentes de actualización y perfeccionamiento. Es por esto que todas las grandes empresas modernas incorporan en sus plantas organizativas, técnicos especialmente dedicados a ese fin.-

Para terminar, Sr. Ministro, la Comisión estima que la disposición más importante de la Ley de Reestructuración, sería aquel por el cual, el Banco de la Provincia de Tucumán se obligaría a descontar el 5% de la recaudación anual del Impuesto Inmobiliario y efectuar su depósito en cuenta especial a la orden conjunta del Director y Contador de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán, destinada a la actualización y perfeccionamiento del Catastro Parcelario así como toda otra fuente de recursos para integrar fondos propios que permitirían a esta Dirección desarrollar las funciones fijadas por la ley.-

PROYECTO DE LEY

VISTO:

Que las funciones catastrales están a cargo de la División Catastro Parcelario dependiente de la Dirección General de Rentas de la Provincia, y - que, las labores dispuestas en la Ley de Catastro Vigente se encuentran actualmente acrecentadas, dado el ritmo intenso de transferencias sobre la propiedad raíz emergente del estado de desarrollo alcanzado en el país, incrementada por la política agro-industrial en evolución en nuestra Provincia.-

-//

-// Que la situación actual de la División Catastro Parcelario evidencia una desactualización en sus registros gráficos geométricos, valuatorio y dominial.-

Que también existen funciones técnicas del Catastro que se encuentran a cargo de otros organismos, y

C O N S I D E R A N D O

Que es necesario crear un ente provincial con características administrativas específicas y jerarquía acorde con la importancia y responsabilidad que impone el ordenamiento territorial y la seguridad en las transacciones inmobiliarias.-

Que este organismo deberá constituir el Registro de Publicidad del Estado Parcelario en correspondencia con los elementos que integran el Folio Real instituido por la Ley 17.801 y reflejando las tres variables que conjugan un verdadero sistema catastral integrado, cuales son:

- a) Su estado geométrico, gráfico y numérico.
- b) Sus condiciones de dominio.
- c) Su valuación, incluyendo un registro económico gráfico.-

Que para cumplir estos fines fundamentales debe existir un compromiso básico entre el organismo a crearse dentro del Estado Provincial, y los fondos destinados para la realización efectiva de una constante actualización, conservación y proyección del Catastro

Que el significativo avance tecnológico y científico en los campos de la Cartografía, Fotogrametría, Planeamiento, Geodesia, teoría de la Valuación, etc., hace imprescindible contar con una repartición integrada con un equipo de profesionales universitarios capacitados en estas disciplinas, a fin de que, siendo hábil en su diseño y funcionamiento, sea capaz de proyectar, ejecutar y controlar la realización de un eficiente Catastro Integral.-

Que la reestructuración catastral proyectada perfeccionará y am-//

-//pliará las funciones de esta repartición eminentemente técnica en lo referente a:

Contribución en los planes de Obras Públicas,aportando la información en materia inmobiliaria;en la planificación de la Transformación agro-industrial;en los proyectos urbanísticos,suministrando la información necesaria para la correcta aplicación de la reglamentación vigente del Régimen de Sub-división de la tierra;arbitrando las medidas necesarias para evitar la superposición de competencias,correlacionando y conviniendo aquellas con los ámbitos municipales y comunales.-

Que resulta conveniente centralizar en un sólo organismo la totalidad de las funciones enumeradas precedentemente,por razones de agilidad,funcionalidad y economía;

Por lo tanto

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE TUCUMÁN

SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE LEY

Art. 1º) Créase la Dirección General de Catastro en base a la incorporación de la División Catastro Parcelario,dependiente de la Dirección General de Rentas de la Provincia,y de la División Geodesia y Topografía,dependiente de la Secretaría de Estado de Obras Públicas. La Dirección General de Catastro dependerá de la Secretaría de Estado de Obras y Servicios Públicos.-

Art. 2º) Serán funciones de la Dirección General de Catastro:

- a)Las establecidas por la Ley 1943/44 (Ley de Catastro) y su modificatoria 3407/66,y por la Ley de Ejidos 1272/15.-
- b)Dar publicidad al Estado Parcelario: Geométrico, Dominial y de Valuación,de los inmuebles que componen el territorio de la Provincia.-
- c)Integrar equipos de planificación para el desarrollo de áreas urbanas y rurales.-
- d)Confeccionar la cartografía básica de toda la Provincia,con el ob-//

-// jeto de obtener la localización real de los inmuebles, fijar sus dimensiones lineales y superficiales, su naturaleza intrínseca y su vinculación a puntos Geo-Topográficos.-

e) Diseñar y ejecutar Redes de Triangulación, Poligonaciones, Mapeos Fotogramétricos y todo trabajo geodésico-topográfico a fin de armonizar la realización de sus objetivos con los establecidos por la Ley de la Carta (Ley Nacional 12.696).-

f) Intervenir en todas las operaciones de Mensura que se realicen en la Provincia, sean estas judiciales, administrativas o particulares, otorgando su aprobación, sin perjuicio de la responsabilidad de los profesionales habilitados intervinientes.-

g) Aprobar los planos de Loteos y División en todos los casos.-

h) Aprobar los planos de sub-división de propiedades a afectar al Régimen de la Ley Nacional N° 13.512 y N° 19.723 (Propiedad Horizontal y de PreHorizontalidad) y sus disposiciones reglamentarias.-

i) Llevar el registro e inventario del Patrimonio Inmobiliario del Estado Provincial.-

k) Suministrar la información correspondiente de toda modificación parcelaria a la Dirección General de Rentas de la Provincia para la elaboración del Padrón Inmobiliario Anual.-

l) Coordinar con el Registro Inmobiliario sobre la mejor forma de mantener la actualización permanente del dominio parcelario.-

m) Producir informes sobre el estado parcelario, a solicitud de cualquier repartición nacional, provincial o municipal o de particulares.

n) Realizar tasaciones especiales, referidas a bienes inmuebles a solicitud de cualquier repartición nacional, provincial o municipal.-

Art. 3°) Todos los cargos desde el nivel de Jefe de División serán cubiertos por profesionales universitarios, mediante concurso de títulos, méritos y -///

-//antecedentes.-

Art. 4°) El jurado que intervenga en los concursos indicados en el artículo anterior, incluirá a representantes de las entidades profesionales afines.-

Art. 5°) Los cargos profesionales indicados serán incompatibles con el ejercicio de la agrimensura en el territorio de la Provincia y sus remuneraciones estarán de acuerdo a esta incompatibilidad.-

Art. 6°) Todo el personal de la División Catastro Parcelario y de la División Geodesia y Topografía, pasará a prestar funciones en la Dirección General de Catastro.-

Art. 7°) Constituirán el patrimonio de la Dirección General de Catastro todos los bienes muebles y útiles que actualmente están a cargo de dichas Divisiones.-

Art. 8°) Toda la documentación que integra los archivos de la División Catastro Parcelario y la División Geodesia y Topografía pasan por la presente ley a la Dirección General de Catastro.-

Art. 9°) De forma.-

firman:

Ing° Civ. Julio A. Herrera

Ag. Carlos Quenya

" Gregorio Perdiguero

Ing° Civ. Nicanor Gimenez

Ing° Geod. Nardo López

Ingra. A. Bermúdez de Manzur

Ing° Civ. Guillermo Torres Posse

Nota de disidencia: En abierta divergencia espiritual con mis distinguidos colegas miembros de la Comisión, estoy en desacuerdo con la supresión de la frase que deliberadamente redacte en el borrador de la nota exposición -////

-//de motivos del proyecto de ley de creación de la Dirección General de Catastro, en la cual sostengo que se debe dar un lugar preferente, en el nuevo organismo, a los pocos funcionarios que quedan en la División, que trabajaron en el Catastro Parcelario 1944 y Económico 1966 para dar una continuidad a la labor catastral iniciada en el año 1918; todo esto sin perjuicio del ingreso de los profesionales universitarios, especialistas en la materia, en la Dirección General de Catastro a crearse.-

firma:

Ing° Civ. Julio A. Herrera.-

MANUAL de FUNCIONES

MISIONES Y FUNCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

DIRECCION GENERAL DE CATASTRO

MISION:

Confeccionar y mantener actualizado el Catastro Territorial de la Provincia, con todos los elementos que permitan dar una correcta publicidad del Estado Parcelario y sea justa estimación tributaria y económica.

FUNCIONES:

- 1°.- Dirigir y fiscalizar los programas de trabajos fijados en el año.
- 2°.- Planificar junto con el Staff de asesores, el trabajo a realizarse.
- 3°.- Poner a consideración, cuando la Dirección lo crea conveniente, planes de trabajo ante el Comité Ejecutivo.
- 4°.- Dictar, dentro del marco legal y reglamentario, normas de procedimiento con el objeto de perfeccionar el estado parcelario, jurídico y valuatorio del inmueble.
- 5°.- Aprobar las tasaciones especiales realizadas por la repartición.
- 6°.- Disponer la rotación del personal en procura de una mayor capacitación, rendimiento o distribución de la carga de trabajo.
- 7°.- Asesorar en materia inmobiliaria, según los considerandos de la Ley de creación de la Dirección General de Catastro.
- 8°.- Aprobar los nuevos valores básicos por calles por la incorporación de centros urbanos.

COMITE EJECUTIVO

MISION:

Coordinar la ejecución del plan de trabajo anual encarado por la Dirección.

-// FUNCIONES:

- 1°.- Reunirse cuando la Dirección lo solicite.
- 2°.- Realizar la ejecución de los trabajos votados en el comité.
- 3°.- Llevar a consideración del Director los problemas resultantes del plan aprobado.-
- 4°.- Elevar a la Dirección aisladamente o en conjunto nuevos planes de trabajo.-

ASESORIA TECNICA

MISION:

Brindar apoyo técnico y legal a la Dirección y a la administración pública en general, en todo lo relacionado con la materia catastral.-

FUNCIONES:

- 1) Confeccionar el plan de trabajo anual de la repartición y elevarlos a la Dirección.
- 2) Producir asesoramientos especiales en lo atinente a los bienes raíces, ya sean originados dentro o fuera de la repartición.
- 3) Determinar los procedimientos técnicos a emplear en caso de trabajos especiales y controlar la ejecución de los mismos.
- 4) Asesorar sobre la aplicación de las técnicas más adecuadas para la ejecución de la actualización Catastral.
- 5) Entender en todo lo relacionado al aspecto jurídico del Catastro.

DEPARTAMENTO REGIMEN CATASTRAL

MISION:

Llevar el Registro Catastral del bien inmueble en su triple aspecto geométrico-valoratorio y dominial y dar la publicidad del mismo.-

FUNCIONES:

- 1) Dar publicidad a los registros o antecedentes Catastrales.
- 2) Fijar la valuación fiscal de los inmuebles.
- 3) Actualizar en los antecedentes catastrales, toda modificación del Estado -//

-//A/Parcelario.

- 4) Estudiar los valores unitarios básicos, en los nuevos centros de población.
- 5) Actualizar las tablas de coeficientes utilizadas para determinar la valuación fiscal de los terrenos urbanos.
- 6) Recopilar información sobre la riqueza del suelo de la provincia, sobre las variaciones producidas en los valores correspondientes.
- 7) Determinar anualmente los índices de variación en los valores unitarios básicos.
- 8) Llevar el registro e inventario de los antecedentes catastrales.

FUNCIONES DEL JEFE DEL DEPARTAMENTO REGIMEN CATASTRAL

- 1) Informar a la Dirección General de Rentas, previa información de la Dirección, de toda modificación del estado parcelario, valuatorio y dominial del bien inmueble.
- 2) Estudiar y proponer a la Dirección, nuevos métodos de valuación.
- 3) Dictar normas y procedimientos para la mejor realización de la estadística inmobiliaria.
- 4) Aprobar la viabilidad de los proyectos de nuevos centros de población.
- 5) Estudiar y proponer ante la Dirección la forma correcta y eficiente de ordenar los antecedentes catastrales.
- 6) Coordinar con el Registro Inmobiliario, para la mejor aplicación de la Ley 17.801.
- 7) Programar junto al Jefe de División Valuación, los planes anuales de levantamientos de mejoras.
- 8) Coordinar el trabajo entre las distintas Secciones a su cargo, para el correcto vuelco de los antecedentes catastrales y corregir los vicios existentes.
- 9) Elevar a la Dirección General las tablas de ajuste utilizadas en División Valuación y Sección Estadística e información.-

-//

DIVISION VALUACION

MISION:

Fijar la Valuación Fiscal de los bienes inmuebles y mejoras existentes en la provincia e informar de ellas para la fijación del impuesto inmobiliario.

FUNCIONES:

- 1) Aplicar las normas de valuación vigente.
- 2) Programar los trabajos entre las dos Secciones a su cargo.
- 3) Atender reclamos o solicitudes de valuación.
- 4) Elevar a la Dirección General de Rentas, previa visación de la superioridad, toda modificación de valuación de titulares de dominio y de padrones.
- 5) Informar a la Dirección General de Rentas de la Provincia las modificaciones registradas en lo atinente a: cambios de domicilio de los propietarios, actualización de titulares de dominio y superficies de los inmuebles.
- 6) Coordinar con las municipalidades o comunas, sobre la información recíproca referida a incorporación y supresión de mejoras.

DEL JEFE DE DIVISION VALUACION

Depende del Jefe del Departamento Régimen Catastral, y sus deberes y atribuciones son las siguientes:

- 1) Reemplazar al Jefe del Departamento Régimen Catastral en los casos de ausencia prolongada, vacancia del cargo u otro impedimento del titular.
- 2) Dirigir y fiscalizar las actividades técnicas de la División.
- 3) Proponer al Jefe del Departamento Régimen Catastral los planes y trabajos extraordinarios.
- 4) Dictar dentro del marco legal y reglamentario las normas técnicas valoratorias.
- 5) Practicar reinspecciones "in-situ" y reverificaciones internas para comprobar o corregir valuaciones.
- 6) Resolver en primera instancia en los casos de solicitudes de Revisión de

-//

-//Valuación formuladas por los interesados.

- 7) Fijar estándares de rendimiento para el personal de la División y controlar su rendimiento.
- 8) Recabar por intermedio del Director General órdenes de allanamiento en los casos de cerrada obstrucción a las inspecciones.
- 9) Elevar al Jefe de Departamento Régimen Catastral una estadística mensual del movimiento de la División.
- 10) Autorizar comisiones que devenguen viáticos y gastos de traslados.-

SECCION VALUACION POR ACTUACIONES

MISION:

Actualizar las Valuaciones Fiscales por presentación espontánea y llevar ordenadamente para su información los antecedentes correspondientes.-

FUNCIONES:

- 1) Conservar y actualizar los antecedentes de valuación según sistema por Declaración Jurada, con vigencia a partir de enero de 1970.
- 2) Modificar valuaciones por Incorporación o Supresión de Mejoras.
- 3) Fijar valuaciones por incorporación o modificación de parcelas.
- 4) Estudiar e informar las solicitudes de revisión de valuación.
- 5) Fijar la valuación de los inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal con su discriminación por unidades funcionales.
- 6) Informar sobre el resultado de las operaciones especificadas en puntos 2-3-4-5, previa su aprobación a: Sección Actualización Parcelaria y Dominial, a Sección Estadística e información y a la Dirección General de Rentas de la Provincia.
- 7) Confeccionar estadística del trabajo realizado.
- 8) Suministrar información a profesionales de la Ingeniería para Tasaciones especiales.
- 9) Efectuar justiprecios en relación a la Valuación fiscal, para expropiación-//

-//ciones parciales, transmisión de acciones y derechos, etc.

10) Asesorar a la Sección Publicidad catastral en lo referente a información de valuaciones.

SECCION VALUACION POR PROGRAMA

MISION:

Ejecutar el Plan General de Incorporación de Mejoras elaborado por la Superioridad, para la correcta Valuación del Bien Inmueble.

FUNCIONES:

- 1) Mantener actualizadas las valuaciones, teniendo en cuenta toda incorporación o supresión de mejoras, detectadas mediante:
 - a) Inspecciones de terrenos.
 - b) Elementos suministrados por Municipalidades o Comunas Rurales.
 - c) Relevamientos aerofotogramétricos.
 - d) Censos o encuestas referentes a cultivos.
 - e) Planes especiales tendientes a presentaciones espontáneas de los propietarios.
- 2) Mantener actualizada la valuación de los ingenios azucareros y todo lo referente a valuación de maquinarias de establecimientos industriales de acuerdo a las normas en vigencias.
- 3) Inspeccionar en el terreno los inmuebles con trámite de Revisión de Valuación.
- 4) Informar sobre los resultados de los cálculos efectuados, previa aprobación correspondientes a: Sección Actualización Parcelaria y Dominial, Sección Estadística e información a la Dirección General de Rentas de la Provincia.
- 5) Confeccionar estadísticas del trabajo realizado.

SECCION ACTUALIZACION PARCELARIA Y DOMINIAL

MISION:

Conservar, ordenar y actualizar los registros literales, tanto catas-///

-//trales como dominiales.

FUNCIÓNES:

- 1) Mantener actualizado el estado parcelario, en fichas de avance y cédulas catastrales cuando se produzcan modificaciones por:
 - a) Divisiones.
 - b) Rectificaciones de medidas.
 - c) Unificaciones.
- 2) Mantener actualizados los registros de dominio y transferencias de inmuebles.
- 3) Asentar en Fichas de Avance y Cédulas Catastrales las modificaciones de valuación efectuadas por División Valuación con su correspondiente vuelo de croquis de edificación cuando correspondiera.
- 4) Restituir y conservar los antecedentes en Fichas de Avance y Cédulas Catastrales.
- 5) Restituir y conservar los antecedentes referidos a inmuebles fiscales.

SECCION PUBLICIDAD CATASTRAL

MISION:

Dar publicidad del estado de hecho del bien inmueble, como así también de la cartografía de la Provincia.

FUNCIÓNES:

- 1) Informar los certificados catastrales por escrituración, con control de tolerancias de medidas perimétricas y superficiales para exigencia de Planes de Mensura.
- 2) Informar los oficios judiciales.
- 3) Informar los certificados de valuación a solicitud de los interesados.
- 4) Informar las solicitudes de identificación de inmuebles.
- 5) Informar expedientes varios provenientes de Tribunales, otras reparticiones del Estado, particular, etc.

-//

SECCION ESTADISTICA E INFORMACION

MISION:

Recopilar y ordenar toda información necesaria para obtener los valores reales y la riqueza potencial del suelo con inclusión de sus mejoras permanentes.

FUNCIONES:

- 1) Recopilar antecedentes sobre valores reales de la venta de la tierra, ya sea urbana o rural.
- 2) Registrar dichos datos, en mapas departamentales y de municipio.
- 3) Determinar la venta media potencial, de zona agrícolas con cultivos estables y de zonas ganaderas.
- 4) Registrar en planillas, las variaciones anuales en el valor de los inmuebles.
- 5) Registrar las variaciones del valor real de la edificación, maquinarias y cultivos.
- 6) Determinar el índice de variación anual para la tierra y mejoras consideradas.
- 7) Recopilar datos sobre la riqueza del suelo, ordenándolos y registrándolos en mapas, gráficos o planillas.
- 8) Informar a los profesionales y particulares sobre toda información requerida.
- 9) Elevar a consideración de su Superior, las tasaciones especiales que debe realizar esta Repartición.

DEPARTAMENTO AGRIMENSURA

MISION:

Ejecutar, conservar y mantener los registros cartográficos del territorio provincial, de tal forma, que sirva de aporte a los demás registros de la Repartición y permita vincular correctamente todos trabajos geo-topográfico.

-///

-// FUNCIONES:

- 1) Confeccionar la cartografía básica de toda la Provincia, según Ley 1943/44 ampliarla o perfeccionarla según zonas de mayor parcelamiento.
- 2) Diseñar y ejecutar redes de triangulación, poligonaciones, mapeos fotogramétricos y todo trabajo geo-topográfico que servirá de apoyo al punto uno) ampliando lo consignado en Ley 1943/44.
- 3) Intervenir y aprobar los planos de mensura, sean estas Judiciales, administrativas y particulares.
- 4) Aprobar los planos de los centros de población.
- 5) Aprobar los planos de Sub-División de propiedades que serán afectadas al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512) y Pre-Horizontales (Ley 19723)
- 6) Imponer la Nomenclatura Catastral que será única en toda la provincia según Ley 1943/44.
- 7) Estudiar la nueva nomenclatura a aplicar en las zonas urbanas de gran desarrollo.
- 8) Asignar número de padrón a los nuevos parcelamientos.

DEL JEFE DE DEPARTAMENTO AGRIMENSURA

- 1) Elevar anualmente el plan de actualización a realizar en su área.
- 2) Trabajar coordinadamente con el Jefe de Departamento Régimen Catastral para la realización de un Catastro Integral.
- 3) Coordinar con las Municipalidades y Comunas Rurales los planes de actualización catastral.
- 4) Someter a consideración de la Dirección, normas estipulando las exigencias necesarias para la aprobación de planes.
- 5) Solicitar asesoramiento al Jefe de Régimen Catastral, sobre viabilidad de proyectos de creación de nuevos centros urbanos.
- 6) Integrar equipos de planificación para el desarrollo de áreas urbanas y rurales.
- 7) Asesorar, cuando la Dirección lo disponga, en proyectos urbanísticos, pa-//

-//ra la correcta aplicación del Régimen de Sub-División de la Tierra, etc.

FUNCIÓNES DE DIVISION GEODESIA Y TOPOGRAFIA

MISION:

Catastrar los bienes inmuebles del Estado Provincial, realizar todo trabajo de campaña para determinar la correcta cartografía de la Provincia.-

FUNCIÓNES:

- 1) Planificar los vuelcos de tierras fiscales, por departamento y municipios con sus caminos públicos para el registro integral del aservo inmobiliario estatal.
- 2) Planificar y controlar todo trabajo realizado por terceros en redes de triangulación, poligonación, etc.
- 3) Controlar los planos presentados en la Repartición, cuando la División Aprobación de planos lo crea conveniente.
- 4) Realizar levantamientos planimétricos para completar la cartografía de la Provincia.

AFROBACION DE PLANOS

MISION:

Analizar los planos realizados ante el sector, verificando el cumplimiento de las normas vigentes y dar su aprobación.

FUNCIÓNES:

- 1) Verificar con los datos catastrales los planos presentados.
- 2) Visar técnicamente el plano.
- 3) Elevar a División Geodesia y Topografía para que realicen las inspecciones de control y verificación, cuando lo crea necesario
- 4) Verificar sus condiciones de dominio.
- 5) Aprobar y pasar los planos a Sección Actualización Cartografía para su empadronamiento y confección del registro gráfico correspondiente.
- 6) Elevar a su Superior sugerencias para el perfeccionamiento de las presentaciones de planos.

-//7) Elevar a su superior todo trabajo donde se pongan en manifiesto y regularidades en su confección.

8) Asesorar a los profesionales habilitados ante consultas aplicadas sobre la aplicación de las normas vigentes.

ACTUALIZACION CARTOGRAFICA

MISION:

Obtener la cartografía de la Provincia y mantenerla actualizada para servir de apoyo a la interpretación del estado parcelario.

FUNCIONES:

- 1) Volcar en distintas escalas, según la Ley 1943/44, toda la cartografía de la Provincia.
- 2) Asignar nuevas nomenclaturas a centros urbanos.
- 3) Asignar las nomenclaturas en modificaciones parcelarias.
- 4) Realizar los mapeos de los vuelos y restitución fotogramétricas.
- 5) Archivar todos los planos particulares y oficiales presentados y visados en esta Repartición.
- 6) Asesorar a la Sección Publicidad Catastral en lo referente a la identificación catastral de inmuebles.
- 7) Recopilar las cartografías parciales realizadas por otras reparticiones.

DIVISION ADMINISTRATIVA

MISION:

Ejercer la administración contable-financiera del sector; entender en materia de personal y recursos materiales; en todo lo relativo a la registración de expedientes y a la atención de despacho de la Dirección General.

FUNCIONES:

- 1) Entender en el cumplimiento de las normas legales que rigen en materia contable.
- 2) Entender en el registro de los ingresos y egresos de la repartición. -//

-//3) Supervisar las conciliaciones bancarias.

- 4) Entender en el movimiento de bienes de uso producidos en la repartición.
- 5) Controlar el cumplimiento de los trabajos de intendencia.
- 6) Controlar el uso de los vehículos de la Repartición.

FUNCIONES DEL JEFE:

- 1) Suscribir conjuntamente con el Director y el Habilitado, los cheques, libramientos, ordenes de compra y toda documentación que deba tramitarse por habilitación.
 - 2) Controlar que los registros contables sean llevados al día en forma correcta.
 - 3) Disponer la rotación del Personal de la división.
 - 4) Elaborar el anteproyecto anual del presupuesto de la Repartición para ser elevado a consideración de la Dirección.
-

SECCION CONTADURIA

MISION:

Producir información relativa, a la ejecución del presupuesto de recursos t gastos de la Repartición y sobre el movimiento de sus bienes de uso.

FUNCIONES:

- 1) Registrar y controlar la ejecución presupuestaria
- 2) Informar al Jefe de departamento administrativo, sobre los estados diarios y mensuales de ejecución presupuestaria.
- 3) Informar, sobre imputación a las partidas de gastos y saldos disponibles.
- 4) Mantener actualizado el inventario físico de todos los bienes de uso de la repartición y cumplimentar las disposiciones vigentes.
- 5) Preparar la documentación necesaria para efectuar las cotizaciones, concursos de precios, licitaciones públicas, privadas y cualquier otro tipo de compras.

-//

SECCION HABILITACION

MISION:

EJECUTAR EL PRESUPUESTO de la Repartición, tanto en lo referente a recursos como lo que respecta a gastos.

FUNCIONES:

- 1) Controlar diariamente la exactitud de las rendiciones de cuenta del Banco, por las recaudaciones realizadas.
- 2) Informar diaria y mensualmente sobre el estado de la recaudación.
- 3) Recibir los fondos de Tesorería General de la Provincia y depositarlos en las cuentas bancarias respectivas.
- 4) Controlar la corrección de los trámites previos al pago.
- 5) Efectuar todos los pagos a cargo de la Repartición.
- 6) Mantener actualizado los registros de Caja y Banco practicando las conciliaciones correspondientes.
- 7) Producir la información necesaria para la liquidación de sueldos al personal, y mantener actualizados los registros correspondientes.-

SECCION SECRETARIA

MISION:

Entender en todo lo relacionado con el despacho de la repartición y con el manejo de los servicios generales de la misma.

FUNCIONES:

- 1) Asistir en forma directa al Director General, en la recepción y expedición de las actuaciones que lleguen al despacho.
- 2) Mantener ordenado y actualizado los archivos y registros del Director General.
- 3) Llevar el registro y ejercer el control formal y normativo de todo el personal.

-///

4) Llevar el registro de las entradas y salidas de expedientes, tramitados ante la Dirección General, como así también su registro y distribución interna.

5) Controlar directamente al personal de maestranza y de servicio de intendencia.-

ss.

INFORME DE LA COMISION ESPECIAL DESIGNADA PARA LA
REVISACION DE LA LEY DE EJIDOS DEL 22/11/1916, SE-
GUN DECRETO ACUERDO N° 59/17 DEL 17/2/50.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Es ya conciencia de nuestra época la necesidad de planificar a fin de asegurar el desarrollo de las funciones sociales y económicas con miras al bienestar de la población.-

Este principio de orden general, es necesidad imperiosa frente al caos y la desorganización que la evolución incontrolada de la técnica ha producido en la vida de los pueblos.-

En nuestro país, se agrega a esta circunstancia la profunda transformación iniciada por la Revolución del año 1943, que se ha concretado enriqueciendo nuestra Constitución con nuevos conceptos que, al ser aplicados, modifican también la estructura general del país.-

El respeto a la dignidad humana, la justicia social y por último, el bienestar de la población, que surja de la sana aplicación de esas nuevas técnicas, son objetivos a lograrse en vista a nuestra realidad; el habitante de la campaña que debe ser incorporado plenamente a la sociedad.-

Para que este hombre se sienta participe del hecho social y a la vez, dueño de una más intensa vida propia, es necesaria una auténtica planificación que transforme el territorio de la Provincia; planificación que, por sus alcances, no puede ser la obra de un sólo gobernante, sino el resultado de una acción unitaria y continua del pueblo y de sucesivos gobiernos, unidos con ese mismo fin.-

Esa voluntad tendrá un útil eficaz, para asegurar la realización de los planes, en la Ley de Planificación Rural y Urbana que aquí se presenta, en la que al declarar la obligatoriedad de los planes, dándoles fuerza de Ley, -///

-//y crear el organismo encargado de darles forma, no sólo se unifica la obra de cada gobernante, sino que se asegura también, la continuidad de la planificación a través del tiempo.-

ANTECEDENTES: LEY DE EJIDOS DEL 22/11/1915.-

Es el antecedente más importante, sobre esta materia, existente en la Provincia: ley que lamentablemente no ha tenido real aplicación, y que puede ser definida como "Una tentativa de transformación de la planificación de la Provincia a fin de complementar el sistema de cultivo industrial, especializado, de la caña de azúcar con otras variedades de cultivo intensivo (frutales, granja).-

El valor más auténtico de esa ley reside en las consideraciones de fondo que la acompañan y que se refieren a los problemas más vivos de la Provincia. Aún hoy no han perdido su actualidad; basten para demostrarlo las siguientes citas:

"Si se quiere dar a las villas o ciudades alicientes para prosperar, que radiquen en la seguridad de que pueden bastarse a sí mismas, hay que tratar de constituir las en "núcleos asimiladores de las fuerzas que desenvuelve la campaña que las rodea", en la que debe establecerse la necesaria agricultura, en forma que llame y arraigue al labrador estable, diligente e industrioso; que no sólo aplique sus energías a obtener el mayor rendimiento de la tierra, sino que haga de la parcela que trabaje una granja, con los variados productos consiguientes, que le asegurará en el orden privado una fuente suplementaria de recursos, además del beneficio social que proporcionen a la población vecina, la provisión abundante y el sano intercambio de esfuerzos que lleva consigo.-"

La técnica del planeamiento moderno contiene estas mismas premisas. En la ley que nos ocupa, su autor recurre a ejemplos del pasado para fundamentarlas. Así, al referirse a las villas de la provincia, afirma? -///

-// "Puede decirse del mayor número de ellas que sus pobladores podrían con razón extrañar los tiempos anteriores, que aún cuando eran de menor riqueza que los presentes, les permitía, no obstante, gozar de una propiedad más efectiva, más difundida, reveladora, en consecuencia, de una más intensa vida propia.

Esta situación que sintetizaban los términos "Una más intensa vida propia" se vió alterada por la aparición de nuevas técnicas y de una nueva mentalidad mercantil. El proceso llegó a Tucumán modificando la organización de las villas tranquilas de la colonia, en la misma forma que había ocurrido ya en otros países y que se caracteriza en el nuestro con la absorción del campo por las fuerzas de la Ciudad y en especial, de la Capital Federal. Sobre este punto, los considerando de la precitada ley, dicen:

"Al referirse a esta disminución real de importancia de las localidades, no sería lógico desconocer la intervención de factores que el progreso mismo ha introducido para producir algunos cambios forzados en la vida colectiva, como sería el ferrocarril con los nuevos rumbos que ha debido dar a las corrientes comerciales y la desvinculación que ha establecido entre centros que antes mantenían una íntima relación; pero de todos modos, por más progreso que puedan acentuar en detalles urbanas, las poblaciones tucumanas, en general, no presentan hoy las condiciones de vida fácil y barata, de aprovisionamiento abundante, de atractivo local, que antes ofrecían, que hoy pudieran servir de incentivo a una mayor población, para fijarla, a fin de dar base sólida a su progreso, lo que demuestra que no se dispone de los medios de corregir o contrapesar los inconvenientes que los nuevos fenómenos creaban".-

"En realidad, la mayor parte de las poblaciones no son en la realidad, económicamente consideradas, sino lugares de consumo de los "trabajadores" de las regiones más vecinas, que ven a invertir en ellas sus "salarios". Estos trabajadores no determinan por sí solos las corrientes importantes de relación que debe dar la acción recíproca, de su parte agrícola, y el comer-

-//cio, de su parte urbana. Se nota que han desaparecido casi completamente, las industrias locales circunvecinas, los molinos y aserraderos que antes florecían; que, en cuanto a los variados frutos de la tierra o han sido acaparados por los nuevos procedimientos mercantiles o se han reemplazado por la producción casi exclusiva, de la caña, y esta, a su vez, tiene el inconveniente de que sustrae sus negocios al centro urbano inmediato, porque las transacciones de la industria azucarera se hacen en los ingenios o en la Capital de la Provincia, y no deja que de a la vida local sino el "limitado aporte" que los mismo no quieren abarcar, les falta, pues, a éstos centros poblados, el movimiento regular y orgánico que era característica consecuencia de la pequeña propiedad que antes los circundaba y establecía con ellos una comunicación constante de ventajosa actividad".-

"Se impone restablecer el equilibrio que la presencia de los nuevos factores sociales, ha hecho perder y que antes aseguraban el porvenir de aquellos; hay que reemplazar lo que ha desaparecido y que servía de propulsor de un adelanto lento, pero seguro, con los elementos que proporcionaban las nuevas formas de la actividad comercial, industrial y agrícola".-

Todas estas consideraciones se ha referido a lo que podríamos considerar como planificación de la zona rural. Respecto a la zona urbana, los expresados considerandos de la Ley de Ejidos, señalan también, con notable claridad, los errores que ya se cometían en esa época y que han continuado en forma cada vez más grave, especialmente en lo que a nuestra Capital se refiere. Las consideraciones que hace sobre este punto tienen hoy más actualidad que en aquel momento:

"La perturbación se ha agravado en un tiempo más próximo con la acción mercantil y sin un programa social de los loteadores de terrenos, que, bajo la apariencia de ofrecer el hogar barato, realizan una especulación engañosa para el adquirente y contraria al interés de la comunidad, por cuanto llevan poblaciones a sitios inadecuados con dimensiones imposibles de acep-//

-// "tar como razonables para la vida de familia de nuestro clima y con nuestros hábitos, sin previsión alguna sobre la higiene pública y privada y sobre el desarrollo posible de la Ciudad ..."

"El porvenir edilicio de los suburbios de nuestra Capital fué encarado, pués, con espíritu de especulación de los particulares, que ganaban en todas formas, ajenos al bien entendido interés comunal, al que al mismo tiempo, imponían las cargas públicas de la policía, de la vialidad, del alumbrado, de la higiene, etc., no sólomente sin contribuir a costearlas, pero ni siquiera con haber cumplido el deber elemental de consultar a los poderes administrativos para que estos se pronunciasen sobre la oportunidad y la conveniencia de "suscitarlas".-

Enunciado así el problema, el legislador se vió enfrentado con una situación crítica que la sociedad contemporánea aún no ha alcanzado a resolver.-

En primer lugar, un cambio de escala en la organización, que pasa de un sistema de artesanía y base agraria local, a los complejos sistemas industriales y con un mercado internacional.-

En segundo lugar, el hecho de que los beneficios que produce la empresa moderna, a diferencia del sistema anterior en el que quedaban en manos de una única persona, el agricultor o el artesano, se subdividen en dos categorías diferentes: los salarios de los obreros y las ganancias de la empresa.-

La combinación de estas dos circunstancias hace que desde un punto de vista industrial, todos los pueblos de la Provincia pierdan su razón de ser y que sólo la Capital conserve algún sentido, ya que es en ella o en Buenos Aires, donde se acumulan y consumen las ganancias que produce el Ingenio.-

Por estas circunstancias es que las villas y pueblos de la Provincia no son más los núcleos asimiladores de las fuerzas que desenvuelve la campaña que las rodea, pués en ellas se invierten solos los "salarios", en aquella época muy bajos, de los "Trabajadores" de las regiones vecinas.-

-// Como es natural, y a pesar de la sinceridad de sus propósitos, el legislador no afrontó esa situación y la solución que propone deja de lado el problema de la participación del hombre del surco en la formación de una sociedad.-

En efecto, la nueva orientación que quiere dar a la planificación de la Provincia, es transformarla en una región de cultivos en parte especializada (la caña de azúcar) complementando con otras variedades de cultivo intensivo (frutales-granja). Este objetivo debió haberse cumplido al destinar una superficie de dos mil hectáreas por pueblo, subdividida en una zona urbana, otras de quintas y una tercera de chacras.-

Esta idea tenía sus antecedentes en las antiguas leyes españolas y en la ley del 25 de setiembre de 1858, dictada bajo la administración de Don Marcos Paz, que legislaba sobre las tierras de "pan llevar" y que aplicada con éxito en la Provincia, permitió crear zonas de cultivo intensivo dedicadas especialmente a la producción de verduras y de frutas.-

Comparadas las antedichas superficies con la total cultivada actualmente en la Provincia (aproximadamente 270.000 hectáreas) se comprenderá la importancia que pudo haber tenido la aplicación de esa ley.-

Si examinamos las causas que han obstaculizado la aplicación de la ley de Ejidos, encontraremos primordialmente las relativas a la modalidad de vida del habitante del campo, que no estaba preparado aún, para trabajar la tierra en forma individual y que no tenía desarrollado el sentido de la propiedad de la misma.-

Si el propósito de la ley era arraigar "al labrador estable, diligente e industrial" hubiese sido necesario transformar al habitante. Pero este proceso, lento sin duda, se hacía indispensable adoptar otras medidas simultáneas con la sanción de la ley, que complementaran sus propósitos, empezando por cambiar el sentido de la enseñanza en las escuelas provinciales para convertirlas en escuelas rurales, con programas de estudios tendientes a formar gran-//



-//jeros en vez de empleados. Otra medida complementaria hubiese sido la de asegurar al productor una organización fácil y sencilla para la selección de sus productos.-

Estas y otras medidas, como la concesión de créditos para la adquisición en propiedad de la tierra, la construcción de viviendas higiénicas y de galpones, hubiese sido la forma de transformar al hombre del surco en un labrador estable.-

A estas consideraciones relativas al habitante y a la posible organización de las granjas, se unen otras que contribuyeron a que la ley de Ejidos tuviese deficiente aplicación. Fundamentales entre ellas aparecen hoy las que surgen del mero hecho de no haber precisado esa Ley quién debía confeccionar los planes, y al no haber creado el Organismo encargado de determinar cuales de todos los pueblos de la Provincia eran los que debían determinar sus ejidos, con sus respectivas zonas.-

Por ello, la actualización de la ley de Ejidos ha llevado a la Comisión encargada, a proyectar una completamente nueva, concorde a las exigencias de la técnica moderna y capaz de subsanar las deficiencias anotadas.-

PLANIFICACION Y URBANISMO.-

La rápida transformación provocada en el ambiente humano por la ciencia y la técnica moderna, transformación que se halla, aún, en pleno desarrollo, ya ha planteado en términos concretos la exigencia de planes territoriales orgánicos, los cuales están llamados a coordinar las funciones de la vida con sentido geográfico definido, en un equilibrio dinámico de sus distintas partes y con la lógica agrupación de las poblaciones y de las funciones sociales.-

Plantear los problemas del urbanismo moderno con el espíritu de estas exigencias, lleva a programas en el cuadro de la realidad social, histórica, geográfica y económica, el aprovechamiento inteligente de los recursos naturales según las posibilidades y las necesidades de área determinadas por su auto-//

-// suficiencia u homogeneidad.-

Estudiar un área extensa para llegar a una clasificación de los varios destinos que se asignarán al terreno, a fin de determinar cuáles comunidades son susceptibles (y en que medida) de desarrollar, y cuales no; que áreas deben ser destinadas a la agricultura, a la industria y a la reforestación; cuales actividades económicas son más convenientes; el camino a seguir para el saneamiento edilicio; estos y otros estudios que puedan fomentar el establecimiento de las poblaciones y la utilización integral del territorio, coordinando las distintas obras y actividades, constituyendo hoy día, el tema fundamental del urbanismo práctico.-

Esta visión más amplia, propia de la segunda generación de los urbanistas modernos, coincide con la orientación general de todos los países del mundo que sienten la necesidad de planes generales capaces de reemplazar, con un método, la confusión existente, no solamente en la formación y remodelación de las ciudades, sino también, en la ubicación de las nuevas industrias, en el desarrollo de los cultivos, en el régimen de las aguas, etc.; procurando que cada zona sea empleada de la mejor manera posible, con vistas a una distribución gradual de la población; a la vez que la industria agrícola y rural no sea sacrificada a las otras industrias, por lo general concentradas sin necesidad, alrededor de las grandes ciudades.-

Los nuevos planes requieren una nueva forma de estudio, un planteo racional de los problemas generales, a fin de que la inusitada extensión del tema no resulte factor dispersante para la consecución de esa indispensable síntesis, que es tanto más difícil cuanto más complejos y generales son los elementos que entran en juego. La selección de estos y el análisis ordenado de los que sean individualizados como necesarios constituyen el primer paso para alcanzar esa unidad de método que pueda permitir, en un segundo tiempo, remontar de los planes territoriales y locales a los planes nacionales o internacio-//

-//nales.-

Hoy en día, más de cincuenta países en el mundo han reconocido la importancia del urbanismo y de la planificación, creando organismos ministeriales para tratar los asuntos con él relacionados (en el nuestro el Ministerio de Asuntos Técnicos está llamado a tan trascendental tarea) mientras que en todo el mundo, en el último siglo, las pertinentes leyes se han sucedido con breves intervalos de tiempo, en un afán de renovación que todavía está en desarrollo. En el primer momento tomaron la forma de leyes especiales para determinados problemas urbanos (nuevas líneas y trazados de calles), para alcanzar luego, la configuración y la importancia de exhaustivas leyes para la planificación. Hoy determinan estas el carácter de los planes, el tipo de los organismos planificadores; contemplan los numerosos casos en que la planificación establece nuevas relaciones jurídicas entre particulares o entre estos y el Estado, y definen la nueva función social que debe tener la propiedad privada.-

LOS PLANES Y EL ORGANISMO PLANIFICADOR.-

En armonía con estos principios, la ley que se acompaña se caracteriza principalmente por dejar asentados: la obligatoriedad de los planes (Art. 2° y su alcance (Arts. 3°, 5° y 7°); la extensión de la planificación y la creación de un organismo coordinador y de control (Art. 10° y siguientes).-

La extensión de las áreas abarcadas por los planes y el mero hecho de ser obligatorios y de tener duración indeterminadas, constituyen una característica fundamental de la proyectada ley.-

De la experiencia europea se desprende que los planes reguladores de sistematización contenidos en los límites administrativos de comunas y municipios de los centros mayores, crean una serie ilimitada, arbitraria y discontinua de soluciones aisladas.-

Este sistema defectuoso es corregido por nuestra proyectada ley que prevé la homogeneidad y la concordancia de las distintas soluciones (Arts. 5°, 6° y 7°) a través de la ampliación y coincidencia de los límites de los pla-///

-//nes antiguos. Por ende, el área de un plan no debe necesariamente coincidir con los límites administrativos de un pueblo; puede abarcar dos o más pueblos, debe constituir un elemento unitario -en sí conclusivo- destinado a componerse en el mosaico, sin solución de continuidad, del plan general.-

La Ley prevee un plan provincial general y los planes locales y comerciales. Huelgo decir que el Plan Provincial constituirá esencialmente un plan de zonificación general, y que los planes locales detallarán todas aquellas medidas técnicas, de mayor aproximación, que se requieran para las fases de ejecución.-

Para la técnica del estudio de los planes, la ley enuncia dos fases (Art. 2°). Se trata de un planteo propio de la técnica urbanística; la primera etapa comprende todo el trabajo de investigaciones, con reunión y selección de los datos actualizados, y su exposición en un sistema de gráficos que de una representación simple e inmediata de los resultados.-

El plano topográfico de la Provincia, representa en ese sentido, el gráfico fundamental; ya que equivale a un inventario general de lo existente en el territorio y de las posibilidades de uso que puede darse a las diferentes zonas geográficas y climatológicas.-

Tal información sobre lo que tenemos se perfecciona mediante este documento cartográfico, que no sólo representa la configuración oro-hidrográfica, sino que también registra todo lo que la naturaleza y la mano del hombre han producido en el terreno y permiten producir en lo futuro; señala su ubicación y extensión todas las riquezas visibles existentes y las que potencialmente puedan existir. Utilizando los modernos métodos de la gravimetría e investigación magnética se pueden localizar, dentro de dicho plano, las anomalías en la corteza terrestre, es decir: los probables yacimientos de materia más pesadas (minerales sólidos) o menos pesados (petróleo).-

Tucumán, con la confección de dicha plano, haría lo mismo que efectúan -//

-// todos los Estados avanzados para auscultar las posibilidades de un aprovechamiento económico de lo que en su suelo se encuentra.-

Estas cartas, conjuntamente con las del Catastro Parcelario, serán la base verídica para planear el uso de la tierra y sus modificaciones; efectuar los proyectos de obras públicas; establecer, administrar y vigilar la progresiva ejecución de la planificación; asegurar la justa percepción de las rentas territoriales, y garantizar a cada propietario el dominio real de lo suyo.-

Ya existen en la Provincia, muchos antecedentes cartográficos para redactar tal documento; levantamientos de distinta procedencia, ante todo, foto-aéreas, mensuras, etc., pero este material es de confección aislada sin tener la debida coherencia tanto en planimetría como en altura; es un deber recuperar las considerables erogaciones hechas para su confección, encuadrado esos trabajos en un conjunto uniforme.-

Sólo una obra geodésica fundamental que establezca puntos y marcas fijas convenientemente repartidas en el territorio provincial por medio de una triangulación y nivelación técnicamente acabadas, encuadradas a la vez, en las operaciones correspondientes que efectúa la Nación por intermedio del Instituto Geográfico Militar en base a la Ley Nacional de la Carta, y la Provincia, en base a su ley de Catastro Parcelario; permitirá establecer tal armonía dentro de la cartografía ya existente y garantizarla para toda aquella que se produzca en el futuro.-

Con tal obra geodésica-topográfica se procurará, a la vez, la Provincia los antecedentes y pruebas técnicas para apoyar objetivamente sus pretensiones en cualesquiera pleito de límites interprovinciales.-

Para que las operaciones geodésicas, geofísicas, topográficas y catastrales puedan efectuarse sin tropiezos y colocarse y conservarse las marcas puestas en el terreno por todo el tiempo necesario, es menester que las autoridades provinciales aseguren a los operadores el libre acceso a las propiedades públicas y particulares, que se declare de utilidad pública dichas marcas -//

-// con una pequeña superficie de protección cuya extensión ha de reglamentarse, y que se establezcan prescripciones y sanciones para quienes se opongan a tales propósitos, o produzcan daños en las marcaciones o construcciones respectivas.-

La primera etapa del plan indica para cada investigación, además de los datos obtenidos, las fuentes y el procedimiento de elaboración adoptado, de manera que sea fácilmente posible, en cualquier momento, la puesta al día de dichos datos. Esto permitirá igualmente, con independencia del desarrollo del plan propiamente dicho, disponer en cualquier momento y en todo caso de una fuente de informes segura y de fácil consulta. En esta parte debe naturalmente incluirse la actualización de las estadísticas existentes por medio de investigaciones y relevamientos directos. Todas las posibles fuentes de información deben ser examinadas cuidadosamente para determinar su validez intrínseca y ser seleccionada según ellos lo requieran; los trabajos de investigación se desarrollarán en colaboración con las instituciones existentes, locales, provinciales y nacionales cuyas tareas estén relacionadas con la labor del plan. La colaboración con esas instituciones debe ser lo más activa posible, puesto que es necesario que la obra quede redactada no solamente sobre un cúmulo de datos, sino también en consideración a las ideas, orientación y experiencia que esos organismos ya posean.-

Toda conclusión de esta fase se elaborará a través de los métodos gráficos más adecuados e idóneos para facilitar la labor de síntesis subsiguiente, que constituye la segunda fase.-

Paralelamente a las últimas elaboraciones de la primera etapa nace el planteo del plan, como lógica deducción de los resultados adquiridos, interpretados y elaborados, y el debe centrarse en los puntos fundamentales, considerando en la debida sucesión de importancia todos los elementos de algún interés actual y futuro. Aún estando destinado a ser un instrumento de largo al-////

-//cance, un plan debe articularse de tal manera que pueda llevarse a cabo en sectores separados o en conjunto por medio de una serie de planes parciales adecuadamente proporcionados a las posibilidades efectivas de su realización. La adopción de tales medidas asegura la ventaja de poder encauzar todas las obras de gobierno y las iniciativas particulares dentro de las líneas de un programa -indefinido en el tiempo- preciso e inequívocadamente dirigido.-

Hacer fácil y ordenadamente actualizable la primera etapa de la labor, y de realizar la segunda en estricta deducción de aquella, hará siempre posible una revisión periódica del mismo plan con el fin de darle la flexibilidad necesaria para adecuarlo a la nueva exigencia y a las nuevas posibilidades que requieran las futuras situaciones de hecho.-

Los planes así redactados, una vez aprobados, deberán ser aplicados imponiendo directivas tanto a los particulares como a las Reparticiones públicas, y paralelamente al correspondiente control sobre las transformaciones de uso de la propiedad que se efectúen en las respectivas áreas de los planes; pero la complejidad de las tareas que importan la confección y control de aplicación hace que estas no puedan llevarse a cabo eficazmente más que por un organismo oficial y autárquico.-

De estas exigencias, primordiales en todo asunto de planificación, nace la previsión de crear el Instituto Planificador Provincial, que centra la ley propuesta.-

Configurando como organismo autárquico (art.10°), está dirigido por un cuerpo de Consejeros Técnicos (art.12°), y sus principales tareas se pueden resumir así: a) Estudio del Plan Provincial; b) Determinación de los límites y alcance de los planes locales asesorando a los profesionales que los estudien; c) Control sobre las transformaciones de uso de la tierra desde la aprobación de la proyectada, el que se seguirá ejerciendo después de la confección y aprobación de los planes, para la correcta ejecución de los mismos; d) Proponer las

-//reglamentaciones de la Ley.-

Así configurado, el organismo tiene los poderes y la posibilidad para coordinar toda obra de planificación en la Provincia y para responsabilizarse de su correcto desarrollo. Su obra de coordinación y control garantizará la continuidad de la tarea a través del tiempo y de la normal sucesión de los Gobiernos, los Gobernantes, al hacerse cargo de sus altas funciones, encontrarán en los planes existentes un vasto programa de obras en el que podrán encauzar el correspondiente plan de gobierno.-

USO DE LA TIERRA - EXPROPIACIONES - INDEMNIZACIONES.-

Con lo antedicho queda asentado que no hay planificación sin planes, como deben ser confeccionados estos, que la realización de los mismos debe ser coordinada por medio de un organismo oficial de carácter permanente y autárquico, que el plan general provincial será esencialmente de zonización, y que los planes locales y comerciales contendrán todos los detalles técnicos necesarios para la realización de las directivas del plan general.-

Otra clase de cláusulas fundamentales como ser: el control del uso de la tierra, las restricciones y limitaciones al dominio, el parcelamiento, las expropiaciones y las indemnizaciones, nos ocupará enseguida.-

Los parcelamientos han sido considerados generalmente, como una subdivisión de tierras que requieren solamente el "animus" de los respectivos propietarios para sacar provechos especiales de sus fundos, y la obra de técnicos para las subdivisiones. Huelga expresar que tal proceso, escasamente controlado por una Reglamentación deficiente, lleva consigo el inconveniente de tender a la cristalización de soluciones difíciles de subsanar en cualquier planteo de remodelación nacional; pues el multiplicarse de los propietarios que ejercen dominio sobre muy reducidas áreas, llega hasta dificultar las expropiaciones por pública utilidad, que se imponen cuando no se puede tener solución más viable.-

La forma y la dimensión de las parcelas de terreno, ya se destinen a -//

-//uso edificatorio, ya a uso agrícola, es de fundamental importancia para el uso racional de la tierra. En la actualidad, se constata que muy raras veces las subdivisiones han sido establecidas con criterios técnicos valaderos, y que a menudo resultan contrarias al interés de la colectividad. Así, en la propiedad rural, la excesiva fragmentación de las áreas puede llevar a la creación de parcelas que desde el punto de vista de la producción, de los transportes, de la instalación del agricultor, resulten económicamente inaprovechables; mientras que la excesiva extensión, por su parte, puede determinar el aprovechamiento inconveniente de amplios y valiosos territorios.-

La excesiva fragmentación de la propiedad rural lleva consigo los siguientes inconvenientes: pérdida de tiempo, por largos recorridos, pérdida de terreno, por caminos de acceso; aumento de las servidumbres, de los límites y de los correspondientes gastos para cercarlos; dificultad para organizar la mecanización de las faenas agrícolas; disminución de la producción del bienestar del cultivador, etc.-

En cada territorio y para cada clase de cultivos, existe un límite relativo de "unidad mínima de cultura" reduciendo el cual, aún cuando no resulte imposible, resulta inconveniente al cultivo de las parcelas. En el campo de la técnica, siempre es posible establecer para cada caso, la superficie adecuada que permita el mayor rendimiento y eficiencia; el estudio técnico, donde se ha llevado a cabo, ha demostrado que el fraccionamiento hecho no es, casi en ningún caso, el más apropiado para la zona y para los tipos de cultivos que le son propios. Cuando se proponen subdivisiones de propiedades extensas no se presentan graves inconvenientes; estos sí se producen cuando debe proponerse la reunión de pequeñas parcelas para formar unidades mayores; pues en tal caso el problema toma el carácter social.-

En la propiedad urbana, el desordenado fraccionamiento incide sobre el tipo de edificación, que se vuelve más cerrado y desordenado, dando lugar a -//

-// las soluciones más convenientes desde todo punto de vista: económico, funcional, higiénico y estético. Precisamente, con respecto al parcelamiento urbano no se ha estudiado e intentado la aplicación de distintos métodos de recomposición parcelaria, así como de rectificación de límites. En este caso, el fin que se persigue es el de crear parcelas edificables de forma y tamaño aptos para los tipos edificatorios fijados para la zona correspondiente.-

La correcta aplicación de la técnica urbanística en el parcelamiento, conforme a un plan, puede requerir; a) Correcciones de límites; b) Fraccionamiento de amplias áreas; c) Fusión de parcelas de distintos propietarios en una unidad racionalmente aprovechable; d) Avulsión o adsorción de pequeñas áreas, remanentes de las expropiaciones para calles, plazas o servicios públicos.-

Las operaciones relativas al punto a) son las más viables, pues los lotes originarios no modifican su ubicación y superficie, sino simplemente la forma, y para esto, puede bastar el simple acuerdo de los propietarios. El Art. 31° tiende a facilitar tales operaciones, dejando a los propietarios el plazo prudencial de un año para realizarla e inscribirla en el Registro de la Propiedad.-

Menos sencillo es cuando el plan requiere la composición de las parcelas y la remodelación de la subdivisión existente.-

Es típico el caso de que la realización de un plan requiera la avulsión de una porción de terreno y que imponga, para el racional aprovechamiento del remanente, una nueva subdivisión que lleva al cambio de dimensiones de ubicación para las parcelas primitivas.-

La profunda transformación que se determina en estos casos (de proporción, forma y posición), ha sugerido distintos métodos. El más simple, pero también el más radical y perjudicial, es el que sugiere la expropiación por razones de utilidad pública, del total del área para su recomposición y venta en subasta. Más en las legislaciones modernas, se ha tomado otro rumbo desde -//

-//aquel 26 de junio de 1902 en que el Burgomaestre de Frankfurt-am-Mein Adickes, logró hacer aprobar la ley que lleva su nombre, y que se refiere a la recomposición de las parcelas. Según esta Ley, todas las áreas comprendidas en una remodelación del plan regulador, ya sean manzanas, lotes o calles se debían considerar, desde el punto de vista jurídico, como una sola área unitaria. Una vez extraídas del conjunto las superficies necesarias para la nueva red vial y otros espacios públicos, lo remanente se divide entre los propietarios, proporcionalmente al valor de las que tenían antes de la operación. Cuando el valor de la que se devuelve es inferior a lo que tenían las propiedades originarias corresponde la indemnización.-

En la práctica se ha observado que la realización de un plan valoriza a las áreas afectadas y, por ende, casi nunca hay lugar a indemnización.-

La recomposición no es fácil cuando las propiedades primitivas son demasiado chicas pues por muy reducidas que sean las partes sustraídas, los remanentes pueden resultar prácticamente inaprovechables.-

Algunas leyes han encontrado viable la solución utilizando la institución de la propiedad horizontal para resolver la situación o inconveniente. Así el concepto de recomposición de las parcelas ha sido ampliado con el de la creación de condominios estables, bajo la forma de consorcios para edificación en propiedad horizontal.-

Cabe recordar que la aplicación de este método en el parcelamiento toca una de las características clásicas de la propiedad raíz, según el concepto del Derecho Romano que define su inamovilidad; y esta es la razón de que haya empleado tanto tiempo para encontrar forma concreta en la documentación legislativa moderna, que la ha aceptado.-

La ley proyectada ha considerado el problema y proporciona medidas complementarias, aptas para soluciones rápidas y viables. No establece medidas especiales, ni impone como obligatorios las recomposiciones parcelarias; pero sí determina aquellos casos en que se deba promover. Deja libre al conve-///

-//nio de los interesados la constitución de los consorcios para la realización de las obras según las directivas del plan, y establece que pueden realizarse, implícitamente, sujetándose a la remodelación, obras de demolición y de reconstrucción. Al no haber encontrado viable la solución, o al no haberse realizado por los particulares, se procede a la expropiación.-

Indudablemente, el articulado que se refiere a esta materia (arts. 27 al 35) tiene un alcance muy grande en cuanto puede facilitar las obras de mayor peso de un plan, al mismo tiempo que fomenta la inserción de las fuerzas vivas de los particulares y la acción cooperativa. En cuanto a la formación de los consorcios, la mayoría establecida del 75% de los participantes es suficiente para subsanar las dificultades que podría provocar una minoría en oposición. Se autoriza en este caso, la expropiación de la parte opositora en beneficio de los que constituyen el consorcio.-

La aplicación del art. 32 se puede dar lugar a la recomposición parcelaria, y su aplicación corresponde tanto al simple parcelamiento como a los inmuebles, ya sean urbanos o rurales. El estudio orgánico para la normalización del parcelamiento llevará a la confección de las reglamentaciones correspondientes, como así también, en su caso, a la promulgación de nuevas leyes complementarias que perfeccionándolo, tiendan a la sistematización de mejores posibilidades de vida y más dignas condiciones de trabajo para el hombre, con el consiguiente mejoramiento de nivel económico-social.-

Se ha dicho que la manera más rápida para realizar un plan es la de expropiar la tierra sujeta a transformaciones de uso, para fines de bien común. En nuestro proyecto de ley, el recurso de la expropiación ha sido reservado para los casos de absoluta necesidad, y como medida destinada a subsanar situaciones emergentes del empleo, inconvenientes de la propiedad y de la incapacidad, por parte de los particulares, de proveer las transformaciones de uso previstas por los planes.-

-//dimensiones esté configurado y ubicado de tal manera que no necesite plazas o edificios públicos; como consecuencia el porcentaje establecido podrá ser utilizado como zona deportiva o parque de reforestación, balnearios u otras instalaciones previstas por el tipo de zonificación. Pueden darse casos muy diversos, y en cada uno las directrices del plan indicarán cuál debe ser el uso más conveniente.-

RECURSOS.-

La creación del Instituto y la realización de los planes con las correspondientes expropiaciones y ejecución de trabajos -requerirán gastos excepcionales- nuestro proyecto, proveyendo la creación de un impuesto del uno por mil (art. 37°) sobre la avaluación inmobiliaria, instituye la primera garantía de aplicación integral de la ley misma, pues le da una fuente inmediata de recursos. Se ha puesto de relieve que la Ley de Ejidos no ha tenido en nuestro medio la adecuada aplicación, ya que no se estudiaron los planes en ella previstos por no existir el organismo planificador. Hoy, con la creación inmediata de un fondo propio, se posibilita la creación del Instituto Planificador y el consiguiente estudio sistemático de los planes y su posterior ejecución.-

El fondo aludido se integrará en segundo término (art. 40°) con otros recursos que el precitado artículo señala, y constituirá el medio más eficaz para la realización de los objetivos de la proyectada ley.-

- - - - o o o o - - - -

aa.

LEY DE PLANIFICACION URBANA Y RURAL

Art. 1°.- El destino y las transformaciones de uso de la tierra en el territorio de la provincia quedan sujetos a las disposiciones de la presente Ley en consonancia con lo preceptuado por el cap. IV-I parte de la Constitución Nacional.-

Art. 2°.- Para la aplicación de esta Ley se confeccionarán un plan de sistematización provincial, los planes comarcales o los planes reguladores locales, que esta Ley establece en los artículos 2, 3, 5 y 9.- Se designa con el nombre de plan el conjunto de mapas, planos y gráficos, descripciones, memorias y reglamentaciones que sean necesarias para hacer conocer y cumplir los propósitos que se persiguen.- Todo estudio de plan se estructurará en dos partes, referidas ambas a el objetivo de la planificación: el habitante. Una primera de análisis e investigaciones del territorio considerado y de las condiciones de vida conforme al uso de la tierra en ese momento. Y una segunda en la que se indique la forma en que se propone sea utilizada la tierra y las fases según las cuales tal transformación habrá de ser llevada a cabo a fin de mejorar esas condiciones de vida.-

TITULO I

Plan de sistematización provincial

Art. 3°.- El plan general de sistematización, basado en la carta fundamental de la provincia que se confeccionará, contendrá especialmente:

- a) La división del territorio en zonas de uso, según destino.
- b) La ubicación de pueblos nuevos y las indicaciones relativas al desarrollo de la existentes, con consideración especial a la racional distribución de la población;
- c) la red principal de las vías de comunicación;
- d) las obras de hidráulicas, las relativas a producción de energías-//

-// y demás instalaciones especiales y servicios públicos;
e) todos los estudios referentes al desarrollo de zonas especiales sometidas a transformación.-

Art. 4º.- Con la aprobación del P.E. el plan provincial entra en vigencia. Cada diez años computados a partir de la fecha de la aprobación del plan, se examinará la oportunidad de sustituirlo parcial o totalmente para asegurar el más armónico desarrollo social y económico de la provincia. En este plazo las modificaciones parciales necesarias formarán objeto de decreto del P.E., previa estimación de las indemnizaciones o compensaciones por mayores valores resultantes en favor o cargo respectivamente de los afectados.-

Art. 5º.- Con la aprobación del P.E. el plan provincial entra en vigencia. Los propietarios cuyas propiedades estén comprendidas en el territorio considerado por el plan deben respetar las restricciones y límites establecidos por el plan en toda transformación de uso de sus propiedades.-

T I T U L O I I

Planes locales reguladores - Zonización

Art. 6º.- Todos los pueblos de la provincia deberán tener un plan Regulador que ajustándose a las directivas del plan de sistematización provincial y a las condiciones geográficas, sociales económicas y técnicas, de límite las áreas de Ejidos y encauce el desarrollo orgánico de las zonas urbanas y rurales, así como su remodelación y saneamiento con vista a las modificaciones sustanciales que el racional aprovechamiento de los recursos naturales provocará en el medio.-
En este plan se determinará especialmente:

- a) la división y subdivisión en zonas de uso según destino;
- b) los tipos edificatorios correspondientes;
- c) las áreas con destino a uso público y las sometidas a especia-//

-//

les limitaciones y servidumbres;

d) las áreas reservadas para los edificios públicos;

e) la red de vías de comunicación en armonía con el desarrollo previsto para el área urbana, de tal manera que satisfaga las exigencias del tránsito, de la economía y de la higiene;

f) las expropiaciones, demoliciones y reconstrucciones que la ejecución del plan imponga.-

Art. 7°.- La remodelación, ampliación y zonificación de las áreas urbanas deberá ajustarse a las exigencias técnicas del urbanismo moderno. Las dimensiones de las calles, las relaciones entre la superficie edificación y sus correspondientes solares resultarán de los códigos y reglamentos de edificación y de las moras relativas a las características de las zonas de uso que formarán parte integrante del plan.- El parcelamiento de las zonas agrícola, ganadera y forestal se hará con vista a la determinación de unidades económicas, en un todo de acuerdo con las condiciones del terreno, procurándose asegurar una racional explotación.-

Art. 8°.- Aprobados por el P.E. los planes a que se refieren los artículos anteriores se procederá a su publicación y se remitirá copia de los mismos al Registro de la Propiedad, a la Dirección General de Rentas (División Catastro), a la Inspección General de Comunas Rurales, a la Receptoría de Rentas de la localidad, al municipio o comuna rural que corresponda. Esas reparticiones no admitirán gestiones alguna que no se ajusten a ese plan. El Registro de la Propiedad no inscribirá acto alguno que se refiere a la propiedad raíz sin previa certificación del Instituto de Planificación.-

Art. 9°.- Desde la fecha de aprobación del plan, por el P.E., las reparticiones públicas correspondientes, al proyectar y realizar obras u -///

-//otorgar permiso para edificar, cercar, abrir canales, calles o caminos, clausurar o desviar los existentes, y hacer obras de cualquier naturaleza, lo harán sujetándose estrictamente al plan aprobado.-

Art.10°.- El plan tiene duración indeterminada y sólo podrá ser modificado o substituido por uno nuevo por medio de decreto del P.E., a proposición del Instituto Provincial de Planificación.-

Art.11°.- Cuando las características del desarrollo de poblaciones existentes aconsejen el estudio conjunto de los planes de dos o más pueblos, se confeccionarán planes comarcales, considerando la totalidad de la zona correspondiente a las aludidas poblaciones.-

Art.12°.- El comarcal de dos o más pueblos tiene el mismo contenido y efecto que el plan de que se habla en el Art. 6°, para cada uno de los pueblos que en él estén comprendidos.-

T I T U L O I I I

Pueblos nuevos y loteos

Art.13°.- Todo proyecto de formación de pueblo nuevo, ampliación de los existentes y todo loteo incluso los ubicados dentro de los municipios, deberán ajustarse a las disposiciones de la presente ley y su gestión se iniciará ante el Instituto Provincial de Planificación.-

Art.14°.- El Instituto Provincial de Planificación tendrá facultad para negar la autorización motivándola. En caso de opinión favorable, el P.E., acordará el pedido.-

Art.15°.- El Instituto Provincial de Planificación no dará curso a solicitudes de loteo, en los siguientes casos:

a) Cuando el proyecto de fraccionamiento esté en pugna con el plan de sistematización provincial o no se ajuste al Plan Regulador de la ciudad o pueblo.-

b) Cuando ajustándose al Plan Regulador de la ciudad o pueblo, -///

-// por la ubicación y extensión del terreno fraccionado respecto al centro de población cree al Estado obligación de proveer servicios públicos no justificados por el desarrollo o adelanto de la zona.-

Art.16°.- Los que destinen tierras para la formación de un nuevo centro de población o ampliación de los existentes estarán obligados, como condición esencial para obtener la autorización necesaria que prescribe la presente ley a ceder gratuitamente además de todas superficies correspondiente a calles el 10% de la superficie remanente, en los lugares que al efecto el Instituto Provincial de Planificación señale.-

Art.17°.- El Instituto Provincial de Planificación está facultado:

- a) a dispensar de la donación de la superficie del 10%, de que se habla en el artículo anterior, las áreas loteadas que no excedan de los 400 mts²., y constituyan la propiedad íntegra del solicitante;
- b) a exigir la cesión de mayores superficies cuando se trate de lotes que pueda configurarse como elemento primario de un pueblo nuevo o cuando por su dimensión y ubicación suburbana se caractericen como unidades autónomas autosuficientes.-

Art.18°.- En toda gestión de aprobación de loteo, ya sea dentro de zona urbana, o para ampliación de ciudades o pueblos o para la formación de otros nuevos, el interesado debe presentar, para su autorización al Instituto Provincial de Planificación un anteproyecto de parcelamiento firmado por un profesional que realiza el trabajo. Obtenida la misma procederá a preparar la documentación definitiva y a replantearlo. Previa la aceptación por el Instituto de la documentación y del trabajo en el terreno se elevará a aprobación del P.E. Con el decreto del P.E., se pasarán los antecedentes al Escribano de Gobierno para su escrituración a favor del Fisco, de la extensión //

-//

de tierra mencionada en los artículos 16 y 17, la que deberá volver se a escriturar por el P.E., a favor del propietario y a su costo únicamente en los casos de tratarse de la formación de un nuevo pueblo, si por cualquier motivo dentro del plazo de un año desistiese de ello y siempre que el plano aprobado no haya tenido principio de ejecución.-

Art. 19°.- Aprobados los planos del nuevo pueblo o ampliación de los existentes, se remitirán copias de los mismos a las reparticiones designadas en el Art. 8°, a los efectos expresados en el Art. 9°.-

T I T U L O I V

Instituto Provincial de Planificación - Estudio de los Planos

Art. 20°.- Con carácter autárquico créase el Instituto Provincial de Planificación con la jurisdicción y competencia que resultan de la presente Ley. Sus relaciones con el P.E. se harán por intermedio de la Secretaría de Asuntos Técnicos de la Gobernación.-

Art. 21°.- El Instituto Provincial de Planificación estará constituido por un Consejo Directivo integrado por Asesores Técnicos permanentes cuyo número nunca podrá ser inferior a tres ni superior a cinco, nombrados por el P.E. de la provincia con acuerdo del Senado. La representación del Instituto se ejercerá por uno de sus miembros con el cargo de Presidente.-

Art. 22°.- Para el cometido de sus fines el Instituto Provincial de Planificación contará con la colaboración del Consejo Técnico Consultivo de la Secretaría de Asuntos Técnicos.

La Secretaría de Asuntos Técnicos y, además, cuando la índole de los asuntos en estudio requiera la colaboración técnica de otras reparticiones provinciales sus directores y jefes de sección, a su requerimiento, deberán concurrir a las sesiones del Instituto para las -//

-// que se les cite y pondrá a disposición del mismo los informes, antecedentes y personal necesarios.-

Art.23°.- Los sueldos que percibirán los asesores técnicos y demás personal del Instituto estarán reglados por la Ley de Presupuesto de la Provincia.-

Art.24°.- Serán atribuciones específicas del Instituto:

- a) Proveer por medio del personal técnico y con la colaboración de especialistas en la materia a la redacción del plan de Sistematización Provincial;
- b) Clasificar los pueblos o territorios de la Provincia sujetos a plan regulador local o comarcal;
- c) Dirigir los estudios de los planos comarcales y locales, estando facultados para requerir o contratar la colaboración de profesionales especializados si fuese necesario;
- d) Vigilar y fiscalizar la correcta ejecución de las obras y la aplicación de las disposiciones de la presente Ley, así como todas aquellas que emergen como consecuencia de la misma, en todo el territorio de la Provincia;
- e) Proveer el territorio de la Provincia con una red de puntos fijos plani-almétricos en concordancia con la Ley Nacional de la Carta y la de Catastro Parcelario de la Provincia; ajustar en lo posible dentro de esta red todos los trabajos cartográficos y catastrales ya existentes; mandar efectuar relevamientos especiales para confeccionar una carta topográfica y gravi-magnetométrica de la Provincia.-

Toda esta documentación cartográfica tenida vigorosamente al día, se considerará como base de los estudios de planificación, y a ella ha de relacionarse toda nueva operación cartográfica.-

-// Además incumbe al Instituto la tenencia y conservación de todo el capital cartográfico documental y demás existente y a producirse de propiedad provincial.-

Art. 25°.- Para el cumplimiento de los incisos b) y c) del artículo anterior el I.P.de P., además de asesorar y fiscalizar el desarrollo de los estudios que se confieren a profesionales, deberá fijar el plazo impostergable en que estos planes deban presentarse. En ningún caso el plazo podrá exceder de tres años a contar de la vigencia de la presente Ley.-

Art. 26°.- Corresponde al I.P.de P., sin perjuicio de las funciones expresamente estipuladas en esta Ley y las que le sean encomendadas por otras disposiciones legales, los siguientes deberes:

- a) Administrar los fondos previstos en los Arts. 38, 39 y 40;
- b) llevar inventario general de todos sus bienes y valores sin exclusión de ninguna naturaleza y organizar su propia contabilidad bajo contralor de la Contaduría General de la Provincia;
- c) formular anualmente en el mes de setiembre el presupuesto de gastos y cálculos de recursos para el año siguiente, que elevará al P.E., por medio de la Secretaría de Asuntos Técnicos de la Gobernación, el que lo remitirá a la Honorable Legislatura para su aprobación. En caso de que las Cámaras Legislativas no lo aprobaran hasta el 1° de enero, el P.E., lo decretará firme por resolución tomada en Acuerdo de Ministros;
- d) depositar en el Banco de la Provincia los fondos de su pertenencia y todo otro cuya administración esté a su cargo sean en efectivo o en títulos de la deuda pública;
- e) proponer al P.E. la organización de sus oficinas o dependencias y dictar el reglamento interno de la misma;

-///

-//

f)proponer los estudios financieros y técnicos de los planes a realizarse;

g)previo concurso,designar con acuerdo del P.E.los empleados y Jefes de secciones,así como los ascensos,cesantías y suspensiones entre el personal.-

Art.27°.- El I.P.de P.,es responsable de la correcta ejecución técnica de los planes y en el interín que va de la aprobación de la presente Ley hasta la aprobación de los Planes,ejercerá el control sobre todos los pedidos de transformación del uso de la tierra,expidiéndose de acuerdo a la letra y al espíritu de la presente Ley.-

Asimismo será indispensable su intervención en los casos previstos en la Ley N° Art.

Art.28°.- La coordinación necesaria con los Organismos Nacionales o Intergubernamentales se llevará a cabo por medio del sistema establecido por la Secretaría de Asuntos Técnicos de la Gobernación.-

T I T U L O V

Expropiaciones, Indemnización y Compensaciones

Art.29°.- Las áreas que deban expropiarse para la realización de los estudios y trabajos previos y de los planes aprobados se declaran de utilidad pública.-

Se castigará conforme a lo establecido en el Código Penal Nacional a quien destruya,causare daño intencional o traslade las marcas o señales duraderas establecidas en el terreno o trate de impedir el libre acceso a las propiedades públicas o privadas al personal encargado de la ejecución de los trabajos respectivos,estando obligadas todas las autoridades provinciales a prestar su cooperación para el cumplimiento de la presente disposición.-

Art.30°.- Las expropiaciones respectivas se harán a proposición del Insti-//

-// tuto cuando el P.E., o las Municipalidades en su caso lo determinen.

Art. 31°.- Ninguna indemnización corresponde para las limitaciones de uso derivantes de la zonificación previstas en el Art. 3°, inc. a).-

Art. 32°.- Para la ejecución de las sistematizaciones comprendidas en el plano y que se refieren a construcciones, reconstrucciones o modificaciones de inmuebles de propiedad privada, el Instituto de Planificación Provincial puede invitar a los propietarios a ejecutar los trabajos correspondientes, fijando un plazo conveniente. Al no haberlos ejecutado en el plazo establecido, el P.E., podrá proceder a la expropiación por utilidad pública.-

Art. 33°.- Cuando el plan prevee sistematizaciones de carácter unitario que afecten los inmuebles de distintos propietarios, los interesados pueden hacerse cargo de la ejecución de los trabajos constituyendo a tal efecto un consorcio entre ellos. Es suficiente el acuerdo por parte de un número de propietarios que representen el 75% del valor de los inmuebles incluidos, para que la acción comercial pueda realizarse mediante la expropiación de los inmuebles pertenecientes a los propietarios que no se hayan adherido. En caso de no poderse constituir el consorcio se procederá a la expropiación por pública utilidad cuando a propuesta del Instituto, el P.E. o la Municipalidad en su caso lo determinen.-

Quando el consorcio no haya cumplido con las obras previstas en el plazo que el Instituto Provincial de Planificación haya establecido, el P.E. podrá proceder igualmente a la expropiación.-

Art. 34°.- Cuando el trazado de un plan requiera rectificaciones de límites entre dos o más propiedades, el Instituto invitará a los propietarios a efectuar entre ellos las modificaciones correspondientes, los que tendrán un año de plazo para proceder a realizarlas, inscribiendo-//

-// las en el Registro de la Propiedad. Vencido este plazo sin que lo hayan efectuado, el P.E. podrá proceder a la expropiación por razones de utilidad pública con arreglo a lo informado por el Instituto.-

Art. 35°.- En los casos previstos en el último párrafo de los artículos 32, 33 y 34, el P.E. después de haber procedido a la expropiación, podrá poner en venta en subasta pública los bienes resultantes de la subdivisión que el plan imponga. (o)

Art. 36°.- Las áreas de propiedad pública que no tengan características de forma o superficie que las hagan aptas para su aprovechamiento conforme al plan podrán ser enajenadas a los linderos que los puedan incorporar con ventajas para el buen éxito de las soluciones propuestas por el plan. El precio a fijar en tal caso se establecerá con consideración del beneficio que deriva al inmueble por la anexión de la porción del terreno público. El valor resultante creará el fondo de expropiación previsto en el artículo

(o).- estando facultado para entregar a los propietarios que no hayan hecho oposición a parcelas que resultan de valor equivalente a sus propiedades originarias o pagando aquellos la diferencia por mayor valor si la hubiera. Igualmente el P.E. queda facultado para efectuar permutas de terreno a expropiar con otros resultantes de la ejecución de un plan en las mismas condiciones de terreno por el párrafo anterior.-

TITULO VI

Recursos

Art. 37°.- Créase un impuesto que se denominará de planificación equivalente al 1/1000 sobre la evaluación inmobiliaria para el pago de la Contribución Directa, destinado especialmente a atender con su producido las erogaciones que ocasione el cumplimiento de la presente Ley. Ese impuesto será satisfecho conjuntamente con el de Contribu-////

-//

ción Directa y con las multas por retardos que la ley respectiva establece, siendo recaudado como tasa especial por la Dirección General de Rentas administrativamente o por vía de apremio y sus importes transferidos por esta a la cuenta especial a favor del Instituto de Planificación.-

Art. 38°.- Toda infracción a la presente Ley será penada por el P.E. a requerimiento del Instituto con multas de \$ 500.-- a \$ 100.000.-- m/n., y será efectivada por vía de apremio.-

Tratándose de inmuebles indebidamente construídos o no correspondientes en un todo o sólo parcialmente a las directivas del plan los propietarios podrán ser obligados a demoler la obra íntegra o parte de ella, según lo requieran el Instituto en el informe motivado que eleve el P.E., Municipalidad o Comuna Rural que corresponda. En el caso de loteos, las multas se impondrán también con respecto a cada loteo que se enajene en infracción.-

Art. 39°.- El P.E. quedará autorizado para invertir anualmente de rentas generales, hasta una cantidad igual a las que se calcula que pueda producir en el año el impuesto de planificación además de aquellas sumas que se acuerden a tal fin por otras leyes o bajo otros conceptos. Dicha sumas serán entregadas al Instituto en carácter de anticipo.-

Art. 40°.- El Instituto Provincial de Planificación dispondrá para el cumplimiento de la presente Ley de un fondo formado por los siguientes recursos:

- a) el impuesto creado en el Art. 37;
- b) en remanente líquido de las subastas que se realicen de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 35 y lo previsto en el Art. 36;
- c) las multas que se apliquen por incumplimiento a la presente ley:

-///

-//

- d) los fondos que arbitren las municipalidades o comunas rurales para el estudio de los planes dentro de sus municipios;
- e) las partidas que vote la Provincia o la Nación para estudios de planes integrales o relacionados con ellos y los que resulten de convenios interprovinciales;
- f) las demás sumas que por Ley general de presupuestos o leyes especiales dispongan;
- g) el 20% de las tasas que por derechos de loteo perciben las municipalidades y las comunas rurales;
- h) el importe total de los derechos establecidos por los Arts.

de la Ley N° en los lugares que no estén comprendidos en las zonas jurisdiccionales de municipios y comunas rurales.-

T I T U L O VII

Disposiciones Generales.-

Art.41°.- Aprobados que sean los planos a que se refiere la presente Ley no podrán ser alterados por resolución administrativa o municipalidad alguna sin el cumplimiento de lo establecido en el Art.10°, siendo nula en todo tiempo la medida que en cualquier otra forma los modifique. Ningún hecho posesorio o derecho podrá invocarse para fundar esa alteración, que sólo por Ley podrá ser autorizada.-

Art.42°.- El Instituto Provincial de Planificación proyectará todas las reglamentaciones generales y complementarias que en el curso de aplicación de esta Ley se hagan necesarias, y en ellas se atenderá a los principios de interés general, técnicos, urbanísticos y constitucionales relacionados con la propiedad raíz que la han inspirado.-

Art.43°.- Quedan comprendidos en las disposiciones de la presente Ley los fraccionamientos que sean consecuencia de actuaciones judiciales -//

-//

en juicios sucesorios de división de condominios y otros.-

T I T U L O VIII

Disposiciones transitorias.-

Art. 44°.- Hasta tanto el Instituto Provincial de Planificación prepare los planes reguladores y las reglamentaciones correspondientes, los particulares que deseen destinar tierras a la formación de nuevos centros de población, o ampliación de los existentes, incluso los ubicados dentro de los municipios, deberán presentar a dicho Instituto:

a) solicitud escrita en la que conste: 1.-ubicación, extensiones lineales y superficiales, límites; 2.-posibilidades de provisión de agua corriente, con determinación gráfica de la ubicación de las columnas de agua corrientes, y locas más próximas a la propiedad con las cuales el loteante establecerá las conexiones; 3.-mejoras existentes y todo cuanto pueda significar un dato de interés para las operaciones a realizarse; 4.-la conformidad de donar las reservas que se destinen en el proyecto para uso público así como también las superficies destinadas para calles;

b) plano de conjunto del inmueble o inmuebles a fraccionarse en seis copias, acotado y orientado en escala no menor de 1: 10.000. El plano de conjunto deberá abarcar no menos de dos calles o caminos existentes, uno de los cuales mejorados y ser redactado en forma que permita claramente individualizar la ubicación del área de loteo y los alrededores del mismo;

c) plano de subdivisión del inmueble en escala no menor de 1: 1000 en seis copias, acompañado una ampliación en escala no menor de 1: 500 de la zona más importante del loteo.-

En este plano se indicarán, además todos los elementos indispensables para que se conozca la real conformación plani-altimétrica del terreno.-

-//

-//

d) dos planillas de los lotes en que se fraccionará el inmueble o inmuebles especificando número de orden y superficie. Los planos, serán confeccionados dos y firmados por profesionales universitarios con título habilitantes, inscriptos en el Registro del Consejo Profesional de Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores.-

e) los títulos de dominio y su referenciación hasta treinta años anteriores a la fecha de la solicitud hechas por escribano público.-

f) certificado expedido por el Registro de la Propiedad con respecto al estado del dominio, gravámenes e inhibiciones que pueda tener el bien. En caso de estar afectado con gravámenes la conformidad titular de esos derechos para el loteo proyectado y su efectividad.-

Art. 45°.- El Instituto Provincial de Planificación a pedido de los profesionales proporcionará informes y aclaraciones acerca de:

- a) conexión del loteo con los trazados colindantes;
- b) intereses generales que el loteo pueda afectar;
- c) coordinación con los planes de zonificación;
- d) área de reserva para edificios públicos y zona verde propuesta por el solicitante;
- e) orientación y dimensionado de los lotes;
- f) estructura urbana del trazado vial;
- g) sobre cualquier tópico que pueda facilitar el proyectista un estudio armónico de su proyecto, que debe resultar elemento constituyente de un conjunto orgánico.-

Art. 45°.- Establécese un plazo de 6 meses a partir de la promulgación de la presente Ley para que todo particular que haya efectuado frac-////

-// cionamiento y ventas sin previa aprobación por el P.E., presente al Instituto la documentación que establece el Art. 44°, vencido dicho plazo se hará pasible de las multas fijadas en el Art. 38°.-

Art. 47°.- Deróganse todas las leyes, decretos y demás disposiciones vigentes que se opongan a las prescripciones de la presente ley que se declaren de orden público.-

Art. 48°.- Comuníquese, publíquese, etc.-

copia.- aa.

DICTAMEN del

Dr. Jorge Cabral Texo
ASESOR LEGAL de CORREOS y TELEGRÁFOS y del

Dr. Juan Alvarez
PROCURADOR GENERAL de la NACION sobre la

" COMUNIDAD de AMAICHA "

Con respecto a la comunidad de Amaicha el problema quizá sea más complejo, a raíz de un interesante dictamen legal del Asesor Legal de Correos y Telégrafos, doctor Jorge Cabral Texo, del 20 de diciembre de 1938, como consecuencia de una donación que el presidente de la Comunidad de Amaicha, don Agapito Mamani, hace a favor del Estado Nacional, de una fracción de terreno para que se levante una sucursal de Correos y Telégrafos de la Nación. Veamos parte del enjundioso dictamen del citado profesional, que se lo transcribe a simple título ilustrativo.

"En cuanto al título de los donantes cabe hacer presente que a fs. 10, el presidente de la Comunidad de Amaicha del Valle, señor Agapito Mamani Arce, ha consignado que el terreno que se desea donar al Gobierno de la Nación, pertenece en una mayor porción por donación real que se le diera según cédula del año 1756 confirmado por una provisión Real acordada a favor del último cacique calchaquí, D. Diego Utibaitina, que fueron protocolizadas ante el escribano de gobierno de la provincia de Buenos Aires, en 1853, entonces denominado de Hacienda, Cabildo y Guerra.

"Dicho título sería un tanto confuso pues en el testimonio de po-

der que corre a fs. 44 vta. otorgado por los miembros de la comunidad de Amaicha, se dice que el respectivo título que obra en poder de los miembros de la comunidad, emerge desde 1753. Si bien es cierto que a fs. 48 vta. , el jefe del distrito postal 16, dice que el señor Mamaní Arce representado por su apoderado señor Tilca, ha presentado testimonio de posesión del terreno donado y a fs. 49 se inserta un recorte periodístico, en donde se dice que el señor Ramón Cano entregó la aludida cédula real para la escrituración respectiva, es de tener presente que el mismo jefe del distrito 16, a fs. 47, ha manifestado que la donación del terreno no ha podido ser documentada por escritura pública, en razón de que según ley ha hecho saber el presidente de la comunidad de Amaicha, Mamaní Arce, los documentos comprobatorios para otorgar dicha escritura, han sido extraviados.

"II.- Para orillar la solución al caso planteado en estos obrados es conveniente determinar cuál es la situación jurídica de la Comunidad de Amaicha del Valle (Tafí-Tucumán).

"Siguiendo los autores que se han ocupado de la materia como De Vedia "Constitución Argentina", Bs. As.1907, p.291 y González Calderón "Derecho Constitucional", 3a. ed.Bs.As. 1931, t.2, p.54, es de tener presente que en nuestra constitución, a diferencia de lo dispuesto por la Carta Magna de los Estados Unidos, no se considera a las comunidades indígenas como naciones independientes dentro del territorio argentino por lo que están sometidas a lo preceptuado en nuestra legislación civil y penal.

"Esta es ya una vieja doctrina, pues en el caso de la sucesión del cacique Melinau, que se tramitó ante el juez de paz de Bragado (provincia de Buenos Aires), en 1869, fué resuelto que las agrupaciones indígenas no constituían estado independiente por lo que todo lo referido con relación a la mencionada sucesión quedaba sometido a la jurisdicción de las autoridades del país. (V.Vista fiscal del dr.Torres y resolución del Superior Tribunal de la Prov. de Bs.As., de mayo 19 de 1869, publicadas en la "Revista de Legislación y Jurisprudencia", Bs.As.1869, t.2, p.208). Este fallo ha sido relacionado en razón de que el señor

González Calderón, ob.cit.t.2, p.53, ha sostenido equivocadamente, que en el caso de la sucesión intestada de Melinau, los tribunales provinciales resolvieron que los bienes dejados por el causante debían distribuirse según los usos imperativos en la tribu a la cual pertenecía el extinto cacique.

"De acuerdo con las autoridades citadas y las disposiciones constitucionales que invocan (contenidas en los arts. 8, 13 y 14), los miembros de la comunidad de Amaicha del Valle quedan sometidos, en cuanto a la realización de sus actos civiles, a lo dispuesto por el Código Civil, arts. 1, 3 y 4044, por lo que corresponde determinar si los comuneros que se mencionan tienen capacidad para donar la fracción de terreno que se individualiza a fs. 3 y 4. De acuerdo con las autoridades citadas y las disposiciones constitucionales que invocan (contenidas en los arts.8, 13 y 14).

"De acuerdo a lo dispuesto en los arts.45 y 46 del Código Civil, la comunidad de Amaicha del Valle es una simple asociación y no sociedad por lo que el título de presidente de la misma carece de personería para representarla como se ha resuelto en casos análogos, por la Cámara Civil 2a. de la Capital, en julio 23 de 1934 en la causa "in re" Montero c/Duche (Gaceta del Foro, t.51, p.399), de modo que la observación que a fs. 75 formula el señor Director de Correos es procedente en el sentido de que los comuneros que se individualizan a fs. 43 carecen de capacidad de personería para donar la fracción de tierra en cuestión, a nombre de la comunidad de Amaicha del Valle. (v.Código Civil, art. 1806, primera parte y 1807, inc.6°), este dictamen en derecho, está fundado por lo resuelto por la Corte Suprema, en sbre.9 de 1939, "In re", Guari c/Provincia de Jujuy s/reivindicación (Fallos...", t.155, p. 302, consid.p. 316), en donde al pronunciarse en la acción real instaurada por el apoderado de las comunidades indígenas de Cochinoca y Casabindo (Prov. de Jujuy) declaró: "Tampoco las invocadas comunidades de indígenas tienen personería jurídica para actuar en juicio, porque no son ni de existencia necesaria, ni de existencia posible atento los claros preceptos del libro 1°, sección Ia., título I del Código Civil;

y su existencia legal anterior a la vigencia de éste, debió ser consagrada y acordada a sus normas fundamentales.

"III.- De atenernos a lo que resulta de estos obrados y en virtud de las provisiones reales que invocara el señor Mamaní Arce a fs. 10, pero que no ha presentado, posiblemente, por habérsele extraviado, como se ha consignado a fs. 47, si bien por razón del nacimiento y del domicilio, los comuneros indicados a fs. 43 y 44 deben ser reputados como miembros de la Comunidad de Amaicha del Valle de acuerdo con lo resuelto por la Suprema Corte en el citado caso "Guari" (Fallos..", t. 155, p.302, consid. p.315), tendríamos que los intitulado comuneros no tendrían una propiedad individual desde que no han alegado ser sucesores, a título universal del cacique Utibaitina (individualizado a fs. 10 - sino una propiedad denominada comunaria que es ilegal bajo el punto de vista de nuestra legislación civil, como lo ha resuelto la misma Corte Suprema en el citado caso "Guari" (Fallos...id.t.155, p.302, consid. p.316), en donde dijo: "...en nuestro régimen civil no se reconoce otra propiedad comunaria que la que se constituye por contrato, por actos de última voluntad, o por precepto legal (Art.2675 del Código Civil), y ninguna ley ha consagrado esa condición en las tierras litigadas. El espíritu de nuestra legislación es contrario a la división forzosa o permanente (Arts. 2692, 2693 y 2694 concordantes con los 2612, 2613 y 2614 del mismo código. (Conf. González, Joaquín V. "Manual de la Constitución" números 119 y 120).

"En el importante caso "Guari" la Corte Suprema en el consid. 3º de la sentencia referida (t.155, p.310), llegó a la conclusión, en base de una nutrida bibliografía, de que los abrígenes del Tahantisuyu, dentro de los cuales debe comprenderse a los de la comunidad de Amaicha por haberse extendido el dominio de los quichuas hasta el norte de la provincia de Córdoba, no tuvieron una propiedad individual en el sentido que le han dado las leyes romanas, castellanas y argentinas sino una "propiedad comunaria", por lo que debe llegarse a la conclusión de que los comuneros de Amaicha del Valle, salvo lo que resulte de títulos induvidados, que no se han presentado y se suponen perdidos, sólo han

podido tener una tercera parte del dominio útil o usufructo de las tierras que detentan. La misma Corte Suprema en el considerando 4º, recordando lo dispuesto en el artículo 2506 del Código Civil, hizo presente que el dominio inmueble de las comunidades indígenas era comunario para llegar a la conclusión de que los indígenas o sus descendientes, como en el caso que no podían invocar el derecho real de dominio sobre las tierras que detentaban sino un simple derecho de usufructo. Todo ello (ha dicho la Corte), "...demuestra que a los dichos indios se les adjudicaba o reconocía sólo el dominio útil, que es decir, el derecho de percibir todos los frutos de una cosa bajo prestación o tributo que se paga al que conserva de ella el dominio directo; tal es el dominio que tiene el vasallo o enfiteuta en la heredad que ha tomado o feudo o enfiteusis".

"A igual conclusión llega González Calderón, ob.cit, t.2, p.63 al consignar lo siguiente: "El derecho de propiedad de la Nación sobre los territorios habitados por los indios ha sido, pues, reservado para ella o las provincias que la componen, pudiendo libremente cederlas, venderlas o arrendarlas a los particulares".

"El dominio directo de las tierras individualizadas a fs.4 no pertenece a la comunidad de Amaicha sino a la provincia de Tucumán, de acuerdo con lo dispuesto en la ley Nº 28, art. 1º, de octubre 13 de 1862 y lo resuelto por la Corte Suprema en el considerando 5º del juicio "Guari", (Fallos...t.155, p.313) y sentencias posteriores de julio 7 de 1910 "in re" Prov. de Bs.As. c/Ferrari y otros s/reivindicación, (Fallos...t. 113, p. 204, consid. 2º, pág. 207) y noviembre 19 de 1924, caso Prov. de Bs. As.c/ Gaviglia s/reivindicación (fallos...t.149. p. 223, consid. p. 232) en donde en base a lo dispuesto en la ley recordada de 1862, lo expresado por Elizalde, Vélez Sarsfield y Rawson al tiempo de discutirse esa mencionada disposición legal y lo consagrado por la Corte al tomo 113, p. 204 y t.142, p. 224 y lo preceptuado en los arts. 2342, incs. 1 y 3; 2347, 2525, 2528 y 3588 del Código Civil, la Nación Argentina y las provincias argentinas dentro de sus respectivos límites territoriales han sucedido a España en el dominio evidente y directo que

le correspondía a los Reyes de España en sus dominios de Indias.

"IV.- Dello que antecede surge que los comuneros de Amaicha del Valle, ya individualizados, no son propietarios de las tierras que loablemente deseaban donar al Estado Nacional pues éstas, en cuanto a su dominio son de propiedad de la provincia de Tucumán. Actualmente sólo pueden ser considerados como detentadores de esas tierras, de acuerdo con lo que dispone el art. 2352 del Código Civil, pues han poseído a nombre del Estado provincial y nadie puede, por sí, cambiar por el transcurso del tiempo, las cualidades de su posesión (art. 2354 del mismo cuerpo legal), ya que el usufructo que pudieron haber tenido, habría desaparecido con el fallecimiento del último detentador, producido con posterioridad a la vigencia del Código Civil, que tuvo lugar el 1º de enero de 1871, según lo dispuesto por el artículo 1º de la ley 2340, de setiembre de 1869, en razón de que así lo dispone el art. 2825 del Código Civil, derecho que en ningún caso podría ser invocado actualmente, pues el usufructo o dominio útil no puede establecerse sobre los bienes inmuebles nacionales, provinciales o municipales, por prohibirlo, expresamente, el artículo 2839 del predicho cuerpo legal.

"V.- Como se trata de un punto arduo y que puede tener sus consecuencias sociales, este asesor solicita que, oportunamente, y de acuerdo con lo dispuesto en las leyes 428, art. 70 y 3367, art. 11, se recabe dictamen de los señores Procuradores del Tesoro y de la Nación a fin de que tengan a bien dar su parecer, por si concuerda con el dictamen del suscrito y que es:

"1º.- Los miembros de la comunidad de Amaicha del Valle sólo constituyen una asociación que carece de representantes legales, a menos que intervengan los comuneros.

"2º.- Las tierras poseídas por dicha comunidad pertenecen, en propiedad, a la Provincia de Tucumán, pues los comuneros son simples detentadores.

"3º.- Que oportunamente se gestione ante dichos señores comuneros, la cesión de derechos y acciones que pudieran tener con respec-

to a la manzana XX, que se menciona a fs.4, 43 y 44, con la citación del apoderado de la provincia de Tucumán y, hecho ello, reducir a escritura pública dicha acta por ante el Escribano General de Gobierno, de acuerdo con lo preceptuado en el decreto del Poder Ejecutivo, de agosto 21 de 1863, art. 3º, (Registro Nacional, t.5, pfo.5946) y ley Nº 9078, art. 1º".

Asesoría Legal, 20 de diciembre de 1938

Fdo.: Jorge Cabral Texo
Asesor Legal de Correes y
Telégrafos.

"Exp.30062-C-1931

Ministerio del Interior

"Señor Ministro:

Nuestra Carta Fundamental no reconoce sino dos órdenes de poderes que constituyen, a su vez, dos cuerpos políticos: a) la Nación y b) los Estados provinciales. Siendo como es, una cuestión de soberanía, para admitir una conclusión contraria es menester, ineludiblemente, que un precepto claro y expreso lo consagre, sirviendo de fundamento constitucional..

"Dentro de este orden, la única disposición constitucional existente es la contenida en el inciso 15, del art. 67, según la que faculta al Poder Legislativo para conservar trato pacífico con los indios, la que no representa ni constituye el inciso 3º, de la sección VIII, art. 1º de la Constitución de los Estados Unidos de Norteamérica, que considera a las tribus indias como nación dependiente.

"Así pues, la Nación Argentina, jamás reconoció el derecho de propiedad de los indios sobre el territorio por ellos habitado u ocupados sino que, por el contrario, cuando terceros no han acreditado en forma su dominio, los ha considerado comprendidos dentro de su patrimonio o del de las provincias, como lógica consecuencia del principio consagrado en el primer párrafo del presente dictamen.

"En efecto, con anterioridad a la sanción de la ley número 4167, que unificó toda la legislación en materia de tierra fiscal e instituyendo al Poder Ejecutivo como su administrador general, se

dictaron leyes que concedieron tierras a indios: N° 3092, de agosto 27 de 1894 y, con posterioridad, la ley 4167 y durante su vigencia, el Poder Ejecutivo, por conducto del Ministerio de Agricultura concedió a aquéllos, contratos de arrendamiento, ya que en esas oportunidades se consideraba oportuno aplicar su artículo 9°.

"Por estos fundamentos adhiero a lo dictaminado por el señor Asesor Letrado de la Dirección General de Correos y Telégrafos, a fs. 88/92.

Marzo 7 de 1939.

(Hay una firma incomprensible y un sello que dice: Procurador del Tesoro)"

Exp. 30062/1931

Señor Ministro:

Varias personas que dicen ser representantes de la comunidad de Amaicha, provincia de Tucumán, ofrecieron al Gobierno Nacional una hectárea de terreno en dicha localidad a fin de edificarse allí una casa de correos, pero al ir a escriturar la donación, resulta que los donantes no presentan título de propiedad, ni elemento alguno de criterio que permita establecer quienes forman tal comunidad o con que personería legal actúa ésta y sus presuntos representantes. Sólo se ha obtenido de ellos, la manifestación de que en 1716, el Rey de España donó al cacique calchaquí, Diego Utibaitina y sus sucesores -que se ignora quienes sean hoy-, ciertas tierras, que tampoco consta, incluyeran la hectárea aludida; y agregan que los documentos correspondientes fueron protocolizados en Buenos Aires, ante el Escribano de Hacienda, Cabildo y Guerra en 1853 (1753?).

"Antes de llevar adelante la escrituración y a fin de evitar los riesgos de que la Nación edifique en tierra ajena, pienso sería conveniente traer a la vista estos elementos de criterio:

a) Informe del Archivo General de la Nación acerca de la existencia del título que se dice otorgado a favor de la Comunidad de Amaicha agregando antecedentes, si existen, acerca de cómo quedó constituida esa corporación, y con qué atribuciones para disponer de la tierra y

designar sus representantes.

"b) Informe del Gobierno de la Provincia de Tucumán acerca de si se considera o no con derecho de la propiedad de la manzana cedi-
da y, en caso negativo, quienes aparecen ser sus dueños en los regis-
tros locales de la propiedad y de la Contribución Directa.

"c) Informe del mismo gobierno respecto de la personería que hasta ahora haya reconocido a la Comunidad de Amaicha del Valle, quienes la constituyen hoy, y cómo está representada, adjunta la documentación que tuviere al respecto.

Buenos Aires, abril 21 de 1939

Fdo.: Juan Alvarez
Procurador General de la Na-
ción.

Expediente N° M-1939 - Ministerio de Hacienda sobre donación de terrenos para edificio de Correos en Amacicha del Valle.

"Tucumán, diciembre 2 de 1939.

Señor Ministro:

Estoy de acuerdo con la tesis que informa el dictamen del señor asesor legal de Correos y Telégrafos en el cual llega a la conclusión de que:

1º.- Los miembros de la comunidad de Amaicha del Valle solo constituyen una asociación que carece de representantes legales, a menos que intervengan todos los comuneros.

2º.- Las tierras poseídas por dicha comunidad pertenecen, en propiedad a la Provincia de Tucumán, pues los comuneros son simples detentadores.

3º.- En mérito de este dictamen y demás antecedentes que corren agregados y a fin de evitar los riesgos de que la Nación edifique en tierra ajena a que alude el señor Procurador General, considero que para subsanar estos inconvenientes -tratándose de un terreno de poco valor y con destino a una obra pública, podría comunicarse al gobierno central de que la Provincia de Tucumán representada por el funcionario que oportunamente se designará, en caso de aceptación de este temperamento, firmará también la correspondiente escritura pública de dominio

obligándose a las responsabilidades de ley. En tal sentido mi dictamen señor Ministro.

Fdo.: Juan B. Remonda
Fiscal de Gobierno

INTERIOR
Exp. 30062/931

Señor Ministro:

Los nuevos elementos de criterio agregados a este expediente no modifican gran cosa la situación legal que examiné en mi dictamen de fecha 21 de abril del años pasado, por lo que respecta a los derechos de la Comunidad de Amaicha del Valle. Resulta ahora que el terreno ofrecido a la Nación para casa de correos está empadronado a nombre de dicha comunidad en los registros provinciales de Tucumán, pero el propio gobierno de dicha provincia se conceptúa dueño y ofrece extender el título traslativo de la propiedad. La Suprema Corte Nacional tiene establecido en su fallo 155: 302 (concordante para el caso con la doctrina del 39 : 299), que la posesión de tierras por las comunidades indígenas no importaba el ejercicio del derecho de propiedad, tal como nuestro Código Civil lo organiza, debiendo equiparársela más bien a un usufructo en común. Esta circunstancia, unida a la que puse de manifiesto en mi expresado dictamen, autorizan la conclusión de que es aceptable la oferta del gobierno de Tucumán. Habría siempre una entidad responsable, en caso de evicción.

Buenos Aires, febrero 22 de 1940.

Fdo.: Juan Alvarez
Procurador General de la Nación

Exp. N° -1940 - Ministerio de Hacienda s/donación terreno comuna Amaicha para edificio correos y telégrafos en esa localidad

//CUMAN, mayo 16 de 1940

Señor Ministro:

Habiéndose dejado establecido que de acuerdo a la legislación vigente, el Gobierno de la Provincia es el verdadero propietario del terreno a donarse, corresponde como una medida previa y a fin de

evitar cualquier inconveniente de orden legal al extenderse la escritura, que el Poder Ejecutivo recabe de las HH.CC. la autorización que preceptúa el artículo 67, inciso 13 de la Constitución Provincial. Como mejor dato ilustrativo de este asunto, estimo conveniente la remisión de estos actuados a las HH.CC.

En tal sentido dejo expresado mi dictamen, señor Ministro.

Fdo.: Juan B. Remonda
Fiscal de Gobierno de Tucumán".

I N V E N T A R I O

D E

B I E N E S

U T I L E S

D E

C A T A S T R O

P A R C E L A R I O

- - -

-- --

--

-

JEFATURA

1 escritorio metálico con 7 cajones	en buen estado
1 " madera con vidrio con 3 cajones	en regular estado
5 sillas metálicas con asientos tapizados	en buen estado
1 silla de madera	en regular estado
1 ventilador de pié	en regular estado
1 vitrina metálica	en buen estado
1 máquina de calcular eléctrica FACIT N° R-A-1109149.	en buen estado
1 escritorio metálico con vidrio	en buen estado
2 sillones tapizados de un cuerpo	en buen estado
1 sillón tapizado de dos cuerpos	en buen estado
2 estufas a gas de garrafas	en regular estado
1 máquina de escribir Olivetti N° A-182722	en buen estado

SECRETARIA

1 escritorio metálico	en regular estado
1 sillón metálico giratorio-tapizado	en regular estado
2 sillas metálicas con asientos tapizados	en regular estado
1 silla de madera	en mal estado
1 escritorio de madera	en mal estado
2 mesitas para máquina de escribir	en mal estado
1 taburete de dibujo	en mal estado
1 fichero metálico con 5 cajones	en regular estado
1 vitrina de madera	en mal estado
1 vitrina metálica	en regular estado
1 máquina calcular manual FACIT N° B-96968	en buen estado
1 " " " FACIT N° 25695	en mal estado

-////

-// 1 estufa a gas de garrafa	en regular estado
1 ventilador de pié	en regular estado.
1 máquina de escribir Olivetti N° A-206774	en buen estado.

SECCION VALUACION

1 escritorio metálico (jefe) con 4 cajones	en regular estado
9 escritorios metálicos	en regular estado
1 escritorio con vidrio	en buen estado
1 sillón metálico giratorio con asiento tapizado	en regular estado
17 sillas metálicas con asiento tapizado	en regular estado
2 sillas metálicas con asiento tapizado	en mal estado
1 silla metálica con asiento de madera	en regular estado
3 sillas de madera	en buen estado
8 escritorios de madera	en regular estado
1 escritorio de madera	en mal estado
1 vitrina de madera dos puertas	en regular estado
1 fichero metálico con 10 cajones	en buen estado
2 ventiladores de pié	en regular estado
1 mesita metálica para máquina de escribir	en regular estado
4 estufas a gas de garrafa	en regular estado
2 estantes de hierro de 2.70 X 0.40 archivos de Declaraciones Juradas	
2 " " " " 0.90 X 0.30 " " " "	
1 máquina de escribir Olivetti N° 96285361 (usada)	en regular estado
1 " " " " " A-206777	en buen estado
1 " " calcular eléctrica FACIT N° R-A-1109146	en buen estado
1 " " " " FACIT N° R-A-1109147 con desperfectos	
1 " " " " FACIT N° R-A-1109149 con desperfectos	

-//

SECCION ACTUALIZACION Y CONSERVACION

1 escritorio metálico (jefe) con 7 cajones	en regular estado
4 escritorios de madera	en regular estado
6 " metálicos	en regular estado
1 mesón de madera	en mal estado
1 mesa de dibujo	en buen estado
1 " " "	en mal estado
10 sillas metálicas con asientos tapizados	en buen estado
1 silla metálica con asiento de madera	en mal estado
1 " " " " " "	en regular estado
1 " " " " tapizado	en mal estado
3 " de madera	en regular estado
1 vitrina metálica	en buen estado
1 armario	en buen estado
3 ficheros metálicos con 10 cajones cada uno	en regular estado
1 fichero metálico con 5 cajones	en regular estado
1 sillón metálico tapizado y giratorio	en buen estado
1 máquina de escribir Olivetti N° A-206771	en buen estado
1 " calcular manual FACIT N° B-96961	en buen estado
1 " " " FACIT N° 575015	en regular estado
1 " de escribir Olivetti N° 573393	en mal estado

SECCION CARTOGRAFIA

1 escritorio metálico con 4 cajones	en regular estado
1 armario de madera	en mal estado
1 vitrina de madera	en mal estado
2 escritorios metálicos en mal estado	
4 sillas metálicas con asientos tapizados	en regular estado
2 armarios metálicos	en buen estado

-///

1 máquina de escribir Olivetti N° A-206773	en buen estado
1 " " " Olivetti N° 5732035	en mal estado
1 fichero metálico con 5 cajones	en regular estado
1 mueble metálico con 7 cajones para archivo de Telas	en buen estado
2 muebles metálico para archivo de planchas Catastrales	en regular estado
8 mesas de dibujo	en buen estado
1 mesa de dibujo con cajones	en buen estado
9 taburetes de madera para dibujantes	en regular estado
2 mesones grandes de madera	en buen estado
2 mesitas para máquina de escribir	en regular estado
1 mueble para archivo de Fotoplanos	en regular estado
3 mesas grandes de madera	en mal estado
2 estufas a gas de garrafas	en regular estado
1 ventilador de pié	en regular estado
2 tableros grandes de madera para dibujantes	en mal estado
1 silla de madera	en mal estado
1 mostrador de madera	en mal estado
1 escritorio de madera	en regular estado
5 estantes de hierro de 0,90 X 0,40 cada uno para archivos de planos	
1 fichero metálico con 10 cajones	en regular estado
1 máquina copiadora de planos por arco	en buen estado

-//

SECCION PROPIEDAD HORIZONTAL

1 ESCRITORIO DE MADERA CON CAJONES	en mal estado
1 escritorio metálico con dos cajones	en regular estado
1 silla metálica con asiento tapizado	en regular estado
1 silla de madera	en mal estado
2 vitrinas de madera	en regular estado
1 fichero metálico con persianas para archivo de carpetas	en buen estado
1 estufa a gas de garrafa	en regular estado

SECCION DOMINIO

23 ficheros metálicos con persianas para archivo de carpetas	en buen estado
9 sillas metálicas con asiento tapizado	en regular estado
8 escritorios de madera	en mal estado
2 sillas de madera con asientos tapizados	en regular estado
3 sillas de madera	en mal estado
1 mesita de madera para máquina de escribir	en regular estado
1 taburete para dibujo, de madera	en regular estado
1 silla metálica con asiento tapizado	en mal estado
4 escritorios metálicos	en regular estado
3 armarios metálicos	en buen estado
1 máquina de escribir Olivetti N° A-172832	en buen estado
1 máquina de escribir Remington (usada)	en mal estado
3 estufas a gas de garrafa	en regular estado
3 ventiladores de pié	en regular estado
1 fichero metálico con 4 cajones	en regular estado
5 ficheros metálicos para archivos de cédulas Catastrales	en buen estado
1 fichero metálico para archivo de fichas índice de dos cuerpos y escritorio central	en mal estado

-//

-//

MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS

1 escritorio de madera grande	en mal estado
1 " " " chico	en mal estado
2 sillas metálicas con asiento tapizado	en regular estado
1 armario metálico	en buen estado
1 fichero metálico con 10 cajones	en regular estado
1 vitrina de madera	en mal estado
1 silla de madera con asiento tapizado	en regular estado
1 taburete de dibujo	en regular estado
2 estufas a gas de garrafa	en regular estado
1 mostrador de madera	en mal estado

VEHICULO AUTOMOTOR

1 Estanciera IKA modelo 1969-0688-Chapa T.015423	en regular estado
1 " IKA " 1969-0131- " T.015421	en regular estado
1 " IKA " 1969-0128- " T.015422	en regular estado

BICICLETA

1 bicicleta de paseo marca Philips	en mal estado
------------------------------------	---------------

CANTINA

1 cocina de mesa dos hornales	en regular estado
1 mesita de madera	en mal estado
2 sillas de madera	en mal estado
1 heladera familiar con 4 puertas	con desperfectos

ELEMENTOS DADOS DE BAJA EN DEPOSITO

2 armarios de madera
6 máquinas de escribir distintas marcas
5 " " calcular distintas marcas
1 estufa de pared

EXIGENCIAS TECNICAS COMPLEMENTARIAS A LAS INSTRUCCIONES GENERALES
PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DTO DEL 10-9-63

A) PRESENTACION DE PLANOS

- 1.- Todos los planos para su aprobación deberán ser presentados por Mesa General de Entradas.
- 2.- Los planos de Mensura comprendidos dentro de los ejidos municipales deberán ser visados, previamente, por dichas reparticiones respecto a: anchos de calle, ochavas y polígonos de retranqueo.
- 3.- Los planos de fraccionamiento ubicados dentro del ejido municipal de la capital se presentarán directamente por Mesa General de Entradas Municipal, quién oficialmente los girará a División Catastro.
- 4.- Los fraccionamientos ubicados en los restantes municipios deberán consignar la visación previa de aquellas reparticiones respecto a: dimensiones mínimas, tanto lineales como superficiales.
- 5.- En los casos de loteo se deberá ajustar a lo establecido en el art. 6° de la Ley de Catastro que establece:

"Art.6: Las divisiones que se ejecuten con motivo de una fundación, ampliación o modificación del trazado de un centro de población, deberá sujetarse a lo dispuesto por la ley del 22/10/1915 (Ley de ejidos) sobre fundación de pueblos y a los decretos posteriores sobre la materia!"

- 6.- En los casos en que la Sección Cartografía crea conveniente se exigirá la visación previa de las siguientes reparticiones: Vialidad Nacional y Provincial, Agua y Energía Eléctrica, Ferrocarriles, Departamento de Irrigación, Comunas Rurales, Turismo u otros de acuerdo a lo establecido en los artículos 8. y 9 de la Ley de Catastro.

"Art.8: Cuando se proyecte divisiones sobre caminos de una red troncal el profesional solicitará instrucciones previas a la Dirección Nacional de Vialidad o a la de la Provincia, según corresponda!"

"Art.9: Se procederá en forma análoga cuando se trate de divisiones en zonas beneficiadas por proyectos hidráulicos, debiendo solicitarse instrucciones al Departamento de Irrigación y Agua Potable de la Provincia, o a la Dirección de Agua y Energía de la Nación según el caso."

B) DOCUMENTACION EXIGIDA:

- 1.- Se presentará original en tela y cuatro copias como mínimo.
- 2.- Solicitud de aprobación.
- 3.- Se acompañará certificado del Registro Inmobiliario, donde conste: nombre del (o los) propietarios, linderos, superficie, inhabilitaciones, notas marginales de venta, libro, folio, serie y año.
- 4.- Planilla de cálculo de coordenada y de superficie, a partir de los datos originales, polígono auxiliar, compensaciones, etc.
- 5.- Memorias descriptiva:

Se hará constar: estudio de títulos, fecha de instalación, duración del trabajo, ayudantes que intervinieron, condiciones topográficas de la parcela, estado de caminos de acceso, canales, servidumbre, estado de conservación de la edificación existente, pozos, profundidad, polígono auxiliar, método usado para el levantamiento, trabajos de vinculación, levantamiento de detalles, colindantes que presenciaron las operaciones de mensura, que objetaron los límites, que los aprobaron, materialización de los mismos, su estado.

Justificación o comentario técnico por diferencias existentes en medidas según título y según mensura, si los hubiere acorde a las tolerancias establecidas.

Amojonamientos realizados, monografía de los mojones tipos, su ubicación.

En todos los casos cuando se trate de límites modificados por hechos de la naturaleza o hechos del hombre, camino, canales, etc., se dejará expresa constancia.

Cuando se realice operaciones de mensura apoyándose o cotejando mensuras ya aprobadas se deberá dejar sentada la permanencia o no de los límites y verificaciones realizadas.

Cuando se hayan realizado reducciones al horizonte se especificará las líneas sobre la cual se realizó tal corrección.

En los trabajos de fraccionamiento se deberá fundamentar el criterio utilizado.

En los casos de existir serias irregularidades de hecho, el profesional deberá dar debida cuenta de los antecedentes: legales y administrativos, usos y costumbres, etc. que avalen cualquier decisión por él adoptada.-

6.- El profesional deberá mantener en buen estado de conservación la libreta o cuaderno de campaña que será requerida por División Catastro en los casos que considere necesario, elemento sin el cual, ante la citación efectuada para aclarar planos, ningún profesional será recibido por el personal técnico de la División Catastro, con motivo del trabajo efectuado y demorado por causas de detalles técnicos incompletos o carencias de orden legal o controles defectuosos, etc..

Para cualquier tipo de consulta será único y exclusivamente recibido el profesional responsable del trabajo realizado.

C) DATOS DE CARATULA:

1.- Se deberán presentar los planos confeccionados con la carátula que se adjunta, haciendo notar que en reemplazo del croquis de empadronamiento (que se suprime) se deberá colocar un croquis exhaustivo de ubicación (ver apartado 6)

2.- Título del Plano:

El mismo será: plano de mensura, división, unificación, loteo o la combinación de estos términos que el profesional considere se adapte al caso particular.

En casos de mensura para información posesoria deberá expresarse esta condición en el mismo título.

3.- Propietarios: Deberá consignarse el nombre y apellido del/ o los titulares del dominio o poseedores. En caso de sucesión deberá indicarse el nombre de la misma sin enumerar los sucesores a menos que haya resolución judicial en firme; en cuyo caso deberá adjuntarse en el expediente de aprobación, copia de la misma.

Se entenderá por titular de dominio, la persona física o jurídica que el Registro Inmobiliario certifique y registre como tal.

4.- Departamento y Lugar:

5.- Compulsa de superficie: Se realizará tal como lo establece el Art. 28 y 29 párrafo I de la Ley de Catastro.

"Art. 28: Si del estudio de los títulos o su compración con los datos que resultan de mensura fuera posible deducir que el inmueble ocupa parte de otro o viceversa, por desplazamiento de las medianeras o parte de la calle por desplazamiento del frente deberá consignarse esta zona como "ocupante" u "ocupada" según el caso. Se adoptará la denominación "superficie según mensura" (s/m) para la resultante de la medición de los

hechos existentes; "y superficie según título" (s/t), para proveniente de cálculos con datos de títulos o la directamente consignada en él.

Superficie real: En la superficie según mensura (s/m) posesión efectiva) deducida las áreas de servicios públicos que comprenda el inmueble. El resultado de la compulsión entre los valores superficiales de título y mensura, se expresará en la siguiente forma "diferencia" si la discrepancia es inferior al 1% de la superficie de título; -"excedente" o "déficit" según el caso cuando el porcentaje sea superior al 1% al valor de aquella superficie.

Cuando el terreno a medir comprenda varios títulos se deberá determinar de cada uno de ellos de acuerdo a los antecedentes y estudios comparativos realizados. No se podrá realizar ninguna alteración de los señalamientos que se encuentren establecidos regularmente cuando solo adolezcan de errores de arrumbamiento de las propiedades vecinas. Lo mismo para las distancias, cuando se encontraren pequeñas diferencias que pudieran desaparecer en una segunda operación!

"Art. 29.-

A los fines de una clasificación se adoptará la siguiente nomenclatura para la designación de excedente o déficit: excedente ocupante: será aquel que se superponga sobre algún título colidante o sobre calles, y que esté perfectamente localizado en base a estudios de título y mensura.

excedente libre: resultante de mayor superficie de mensura sobre la de título, sin que se compruebe o verifique ocupación.

déficit ocupado: es el que evidenciado por discrepancia entre título y mensura, haya sido determinado por desplazamiento de linderos o línea municipal.

déficit libre: es el que no es posible atribuir a superposición de algún colidante o de la calle.

"En los lotes urbanos y suburbanos los excedentes o déficit pueden ser LATERALES, localizados por las medidas de ambas esquinas; de FRENTE o FONDO, determinados por las medidas de fondos de los linderos de contrafrente, o por ancho de semiancho de calle o calzada.

En los predios rurales se empleará la misma denominación que dando las determinaciones de prueba sujetas a las condiciones del terreno y título en cada caso particular.

Si a pesar de los estudios realizados no fuera posible configurar el inmueble con los datos del título o si configurados no fuera posible su ubicación respecto a hechos existentes, el excedente o déficit se considerará libre, dejándose constancia de que son indeterminados.

Se consideraran zonas de servicios públicos tanto las calles y ochavas proyectadas como las existentes, siempre que las primeras surjan como consecuencia de leyes u ordenanzas vigentes, comprenden también canales, ríos navegables, caminos vecinales, etc.."

6.- CROQUES DE UBICACION: Se establecerá el croquis de ubicación teniendo en cuenta el accidente físico más notable de la zona, o ruta principal, o edificio público, o pueblo, estancia, puesto, distrito, departamento, etc. estableciendo distancias aproximadas.

En lo que respecta al radio urbano se ubicará la parcela en la manzana correspondiente indicando distancia a ambas esquinas.

7.- NOMENCLATURA MUNICIPAL

8.- NOMENCLATURA CATASTRAL

9.- INSCRIPCION REGISTRO INMOBILIARIO: Se consignará: libro-folio-serie y año, según asiento del Registro Inmobiliario de la o las parcelas que se mensuran, datos que deben coincidir estrictamente con el certificado que acompaña al expediente de aprobación.

10.- ESCALA

11.- VISACION MUNICIPAL: Se exigirá la visación previa (ver apartado A, punto 2)

12.- CONSEJO PROFESIONAL: Antes de la presentación en Catastro Parcelario todos los planos deberán ser visados y sellados por el Consejo Profesional.

13.- SELLO Y FIRMA DEL PROFESIONAL: El profesional deberá sellar y firmar en el plano.

14.- FIRMA DEL PROPIETARIO: firmará el propietario con aclaración de nombre y apellido. En caso de existir sucesión u otro tipo de titularidad del dominio que implique la firma de un apoderado deberá acompañarse a la documentación copia del poder respectivo.

15.- APROBACION CATASTRAL

- 16.- SELLADO: \$0,50 al original y \$0,30 a cada copia, en caso de fraccionamiento y cuando el mismo supere a 5 lotes, deberá adjuntarse un estampillado adicional al original de 0,02 por fracción excedente.
- 17.- FECHA DE OPERACION: En este punto se consignará la fecha en que se realizó el trabajo en campaña.
- 18.- INSTRUMENTAL: Se dejará constancia del instrumental empleado y el mismo estará sujeto a la verificación y contrastación que establece al Art.18, de la Ley de Catastro.

"Art.18: Las mediciones lineales y angulares se harán con instrumental oficialmente contrastado y cuya verificación podrá exigir la División Catastro y de cuya numeración y tipo se dejará constancia en la documentación presentada".

D) EXIGENCIAS TECNICAS:

- 1.- MEDIDAS S/TITULO y S/MENSURA: Se deberá justificar las diferencias que existan entre ambas medidas, con una memoria descriptiva, admitiéndose las siguientes tolerancias:

	<u>Parcelas Urbanas</u>	<u>Parcelas Rurales</u>
Frente	3%	5%
Fondo:	5%	10%

- 2.- División Catastro informará sobre la bondad de los antecedentes de archivo en los casos de confección de divisiones sobre mensuras previamente efectuadas.
- 3.- CIERRE LINEAL Y ANGULAR: Se admitirá las tolerancias establecidas en el Art.22 de la Ley de Catastro, debiendo además mantenerse la compatibilidad entre medidas lineales y angulares.
- 4.- PLANILLAS DE COORDENADAS: Se deberá consignar en algún lugar del plano el resumen de la coordenadas totales para cualquier número de vértices.
- 5.- En caso de divisiones y unificaciones se procederá como lo establece el Art.32 de la Ley.

"Art.32: En caso de una nueva división o modificación de una existente se marcará: con leneas de trazo la anterior y con línea llena la nueva división o fraccionamiento. Si se trata de unificación de superficie adquirida por varios títulos se marcará lo que corresponda a cada uno".
O por detalle progresivo del trabajo, es decir: mensura, unificación o división.

6.- EDIFICACION EXISTENTE: De acuerdo a lo establecido en Art.19 inc. b).

"Art.19: Superficie cubierta: se levantará el perímetro de las construcciones o mejoras dentro del terreno motivo de mensura, indicando materiales y antigüedad, estado de conservación, destino, etc. y se ubicarán con las medidas correspondientes, Se usará como signo convencional el rayado diagonal, cruzandolo en diagonal normal para el piso alto en la parte correspondiente. Si la edificación contare de sótano y de varias plantas se confeccionarán croquis complementarios. Se calculará la superficie cubierta de las construcciones incluyendo galería y aleros, siempre que su valor guarde concordancia con el resto de la construcción. En caso contrario se computará por separado"

7.- LINDEROS Y PERIMETROS: Los linderos a consignar en el plano deberán ser actualizados y como lo establece el Art.30.

"Art.30: Se presentará una exposición completa y detallada de las operaciones que se hayan ejecutado. Consignándose en ella la fecha en que se realizó, la superficie del terreno medido y sus linderos o a que operaciones debían su existencia los mojones que se han encontrado establecidos, siempre que fuera posible averiguarlo. Relatar todos los incidentes que puedan ser de utilidad conocer y apreciar para juzgar la mensura, que linderos asistieron a la operación personalmente o por representación, y en este caso, con que título hacían su representación, si se conformaron o no con la mensura, y si la objetaron, con que fundamentos".

Perímetros estarán de acuerdo a lo establecido en el Art. 19 inc.a)

"Art.19: Al procederse a la medición del perímetro se indicará la naturaleza del hecho existente y de su estado de conservación, (cerco vivo, tapia, muro, alambrado, etc.). Si estuviere constituido por muro se establecerá su ancho. Se ubicarán por progresivas y ángulos de arranque los divisorios de propiedades colindantes, describiéndolos en igual forma que el límite de la propiedad"

"Art.20: La demarcación de límite entre propiedades sea deslinde judicial o administrativo se hará con mojones de acuerdo al Art.16 y los mismo esta-

rán distanciados 500 mts. como máximo, uno de otro en terreno llano y se colocará uno sobre cada filo de cuchilla en terreno montañoso. En este segundo caso se deberá cumplir la condición de que cada mojón sea visible desde el mojón precedente y desde el consecuente. En todas las operaciones de amojonamiento el profesional debe hacer colocar los mojones en su presencia, siendo prohibido dejar solamente señales provisorias o percedoras".

8.- CULTIVOS: En el caso de mensura de propiedades rurales se establecerán las zonas de los diferentes cultivos, detallando la naturaleza de los mismos en la época de realizarse la operación tanto en el plano como en la memoria descriptiva y superficie aproximada.

9.- ANCHO DE CALLE: Referido a la edificación de la manzana de enfrente, o cordón, o vereda, o tapia, o alambrado, o sea contra que elementos de cierta durabilidad se tomó el ancho y en que progresiva del lado poligonal y con que ángulo en general deberá tomarse perpendicular al lado o si se toma oblicuamente deberá consignarse esta medida y su proyección sobre la normal. Se establecerá la línea de edificación según las ordenanzas municipales vigentes dejando completamente individualizado el o los polígonos de retranqueo, con sus lados, ángulos y superficie.

10.- AMOJONAMIENTO: Se realizará en un todo de acuerdo a lo establecido en el Art. 16.

"Art. 16: En zona rural deberán usarse mojones de madera dura (quebracho, cebil, lapacho) de un metro de largo por 0,10 mts. de lado como mínimo, con la nomenclatura asignada al vértice respectivo del polígono, escrita con pintura negra quedando frente a la propiedad medida. Estos mojones pueden

reemplazarse por rieles de igual longitud con chapa de nomenclatura remachada análogamente por mojones de hormigón armado de igual largo y de sección triangular de 0,15 mts. de lado por lo menos.

Se entiende que este amojonamiento será necesario cuando haya un hecho definido y permanente. Cuando se haya procedido al amojonamiento, será obligación que por lo menos el 20% de los mojones plantados sean referidos por vinculación rígida a señales materiales permanentes del terreno circundante".

Tomando debida cuenta de que además del amojonamiento reglamentario deben colocarse en el terreno dos mojones tipo de hormigón, colocados en puntos fácilmente accesibles, sean del perímetro o no debiendo estar vinculados a los polígonos de levantamiento, de modo tal que en la monografía correspondiente, se expresen sus coordenadas en el mismo sistema que aquél del polígono de mensura.

11.- VINCULACION Y ORIENTACION: Dada las condiciones exigidas en el Decreto del 10/9/53 en el cual se establece el Art. 21.

"Art. 21: Todas las mensuras deberán ser vinculadas a los mojones que se indiquen en la División Catastro a tal efecto, antes de iniciar la operación, el profesional actuante sol solicitará instrucciones en la misma, las instrucciones se darán por escrito cuando se considere necesario guardándose copia de ellas en Catastro hasta la terminación y aprobación del plano".

Art. 21. Inc. a) Cuando los puntos de vinculación disten del predio más de una a quinta de su desarrollo perimetral se referirá un vértice poligonal por medio de tres radiaciones (trisección inversa) a puntos destacados que indicará en cada caso la División Catastro, a los fines de un eventual cálculo de Pot-homot. Cuando no haya disponible tres puntos adecuados, se harán bisecciones hacia puntos convenientes. Para esta vinculación angular se admitirá un error medio de 5 segundos para cada dirección".

Art. 21. Inc. c) La orientación deberá hacerse por lo menos con brújula aplicando corrección por declinación magnética para determinar la situación del norte verdadero al cual se tomará siempre en los cálculos como eje de las X y en los planos se deberá orientar hacia arriba. Para estos fines se aceptará la precisión de 1° (para la corrección por declinación se consultará Carta Isogónica de la Dirección de Meteorología y Geofísica del Ministerio de Meteorología y Geofísica del Ministerio de Asuntos Técnicos de la Nación)".

Dada la baja precisión exigida, para la determinación del meridiano magnético es que a los fines de lograr una mayor rigidez en cuanto a orientación, se podrá vincular a puntos notables, siempre que Catastro Pareclario así lo aconseje, teniendo en cuenta la perdurabilidad de los hechos existentes como su ubicación. Habiéndose requerido una determinada vinculación

y encontrándose obstáculos insalvables para realizarlo en el terreno el profesional bajo su criterio y responsabilidad podrá elegir la combinación que se adecue a su problema.

El profesional podrá realizar en todos los casos determinación astronómica del meridiano adjuntando a la documentación planillas de cálculo.

E) NORMAS GENERALES

- 1.- En casos de divisiones menores de un 10% de la superficie total se vinculará la parcela mensurada a por lo menos dos vértices del polígono general del predio.
- 2.- Cuando el profesional lo considere conveniente podrá efectuar sus trabajos de mensura o división utilizando procedimientos aerofotogramétricos o mediciones electrónicas de distancias en cuyo caso toda la planificación del trabajo deberá ser presentada previamente para su aprobación a esta División como así también los sucesivos controles en las distintas etapas del trabajo.-

3.- Previa a la aprobación de planos se exigirá la actualización de la profesión declarada jurada.

4.- Se transcriben a continuación algunos artículos del código Civil los que deberán tenerse en cuenta al realizar cualquier tipo de operación:

E) NORMAS GENERALES
Art.2340: Quedan comprendidos dentro de los bienes públicos"

1.- "inc.c). Los ríos, sus cauces, las demás aguas que corren por cauces naturales y toda otra agua que tenga o ad-

quiera la aptitud de satisfacer usos de interés general, comprendiéndose las aguas subterráneas, sin perjuicio del ejercicio regular del derecho del propietario del fondo de extraer las aguas subterráneas, en la medida de su interés y con sujeción a la reglamentación".

"Art.2326: No podrá dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento.

Las autoridades locales podrán reglamentar en materia de inmueble, las superficie mínima de la unidad económica

"Art.2326: No podrá dividirse las cosas cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento.

los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda.

Esas adquisiciones y transmisiones no será oponible a terceros mientras no estén registradas".

5.- Todas las mensuras estarán sujetas a lo establecido en el Art.72 de la Ley Nº99/158/77 que establece:

"Art.72: Si de la inspección realizada o de la verificación de las operaciones resultare la comprobación de la existencia de datos falsos, fraguados o figurados, el profesional autorizado será pasible de una pena pecuniaria consistente en una multa de \$1.000 (un mil pesos), además de las suspensiones específicas en el reglamento de Agrimensores de la Provincia. La graduación y aplicación de las multas estará a cargo de un tribunal compuesto por el Director del Departamento de Obras Públicas de la Provincia, del Jefe de la División Catastro y Jefe de la Sección Topografía y Geodesia; y de sus decisiones, que tendrán validez por mayoría de sus componentes, habrá recurso libre ante el Juez de la Ia. Instancia en turno, en lo Civil y Comercial a quién se declara competente para atender como Tribunal de Alzada."

6.- No se aprobará ningún plano que no traiga completo los datos de cartatula y se ajuste a todas las normas establecidas precedentemente. --



DECRETO 63/17.-

AÑO DEL LIBERTADOR GENERAL SAN MARTIN

31 de Marzo de 1950.-

VISTO que la Dirección General de Rentas solicita la designación de una "Comisión de Avalúos y Tasación", encargada de dictaminar, visar y asesorar en todo lo relacionado con la avaluación fiscal de la propiedad raíz, según los diversos casos que se presentan, y

CONSIDERANDO:

Que la medida propuesta tiende a organizar el procedimiento por intermedio de un Organismo responsable, para la fijación del valor de la tierra y edificaciones, en orden a la imposición fiscal que debe regir para la tasación técnicamente equitativa de los inmuebles en las diversas cuestiones de que pueden ser objetos;

Que aparte de este cometido, la Comisión deberá asesorar a la Dirección General de Rentas en todo cuanto sea necesario para organizar racional y técnicamente el funcionamiento de las secciones afectadas a la percepción del impuesto de Contribución Directa;

Por tanto; atento a lo aconsejado favorablemente por Contaduría General, y en mérito a lo dictaminado por Fiscalía del Gobierno,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA

DECRETA:

Art. 1°.- Créase la "Comisión de Avalúos y Tasación", cuyas funciones serán las de dictaminar, visar y asesorar, en la forma que se especifica a continuación:

a) DICTAMINAR

- 1°) -Sobre los índices de variación del valor de la propiedad raíz a fijarse anualmente conforme lo establece la Ley N° 2.172.-
- 2°) -Sobre las rectificaciones, variaciones y alternativas que pueda sufrir la tabla de valores de edificación, y nuevos precios, por cuadra cuando influyan factores que incidan sobre aquellos.
- 3°) -Sobre los justiprecios efectuados por la División Catastro

////



//////

Parcelario, en las presentaciones de contribuyentes sobre una nueva valuación de su propiedad, con aumento o rebaja de esta.

b) VISAR

- 1º) - Las tasaciones de los inmuebles sujetos a expropiación que practique el personal de Catastro, debiendo el expropiante sujetarse a dicha valuación.
- 2º) - Las tasaciones especiales efectuadas por Catastro para los Organismos oficiales o particulares mediante el pago de una tasa retributiva.

c) ASESORAR

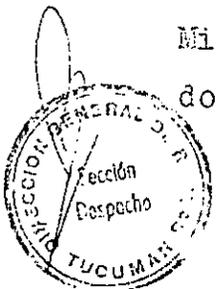
- 1º) - A la Dirección General de Rentas, sobre todo lo referente al valor, estadística y movimiento de la propiedad inmobiliaria.
- 2º) - A las autoridades comunales y municipios de la provincia en lo referente a sistemas fiscales de tasación.
- 3º) - A la División Catastro Parcelario sobre métodos de organización en materia de estadística, inmobiliaria, racionalización del trabajo y relación o interdependencia de sus distintas secciones, creación o subdivisión de éstas.
- 4º) - Al Jurado de Contribución Directa sobre los reclamos que presenten los contribuyentes del tributo de que se trata, mediante informe técnico de División Catastro.

Art. 2º.- La Comisión estará constituida por los siguientes funcionarios de la administración: Sub-Director de Rentas, Jefe de Catastro Parcelario, Jefe de Sección Estadística y Avalúo Urbano, Jefe de Sección Fotoplano y avalúo rural, Sub-director del Departamento de Obras Públicas de la provincia y Director del Departamento de Obras Públicas de la Municipalidad de la Capital.

Déjase expresamente establecido que la actuación de los miembros se considera tarea inherente al cargo de desempeñan, y sin derecho por tanto, a retribución extraordinaria alguna.

Art. 3º.- Los dictámenes de la Comisión serán dados previa resolución adoptada en mayoría: funcionará legalmente con la mitad mas uno de sus miembros cuyas faltas tendrán que ser debidamente justificadas, caso contrario los que incurran en ellas sufrirán el descuento que fije el Ministerio de Hacienda, Obras Públicas e Industrias, sobre sus sueldos.

//////



//////

Art. 4º.- Los dictámenes producidos serán elevados a las autoridades de origen y ningún asunto podrá, salvo casos de verdaderas justificación demorarse mas de quince días para la resolución respectiva.

Artículo 5º.- La Comisión dictaminará, indefectiblemente, hasta el 30 de Noviembre de cada año, sobre los índices de variación del valor de la propiedad raíz, para fijarlos conforme lo establece la Ley N°2172.

Art. 6º.- La Comisión dictará su reglamento interno.

Art. 7º.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y pase a sus efectos al Registro Oficial de Leyes y Decretos.-

ES COPIA.-

FDO: CARLOS DOMINGUEZ.-

D. G. R.



Benito Dardo Rodríguez
BENITO DARDO RODRIGUEZ
JEFE DE DESPACHO
DIRECCION GENERAL de ASIGNACIONES

LEY DEL CATASTRO PARCELARIO

Decreto-ley nº 99/158/17

Ley 1943

Incorpora a la Administración Pública como base de sistema impositivo inmobiliario fiscal, el catastro parcelario descriptivo.



Tucumán, 22 de Diciembre de 1944.

Visto el Decreto Nº. 24.806/44, dictado por el P. E. de la Nación con fecha 14 de Setiembre ppdo., aprobando el plan de catastro remitido con nota del 6 de Julio del corriente año, y estando comprendido en dicho plan el proyecto de Decreto-Ley de Catastro inserto de fs. 11/26 del Exp. 3527 —MG— 1944 (22.287 — T — 1944, del Ministerio del Interior),

EL INTERVENTOR FEDERAL EN ACUERO DE MINISTROS DECRETA:

Art. 1º. — Incorpórase a la administración Pública como base de sistema impositivo inmobiliario-fiscal, el catastro parcelario descriptivo, entendiéndose por éste las siguientes operaciones:

a) Urbano — Operaciones específicas: Medición de una poligonal que circunscriba la planta urbana actual con criterio esencialmente fiscal. Mediciones de tiros poligonales secundarios que permitan establecer con la mayor exactitud la ubicación de las manzanas, y por último las mediciones necesarias para efectuar el relevamiento parcelario y la ubicación descriptiva de las mejoras contenidas.

b) Rural — Operaciones específicas: Fotoplano aéreo a escala 1:10.000, que permitirá obtener dentro de la precisión de la misma, todas las dimensiones correspondientes a los hechos existentes, de los inmuebles ubicados dentro de las 500.000 hectáreas que se relevarán, de acuerdo al plano que corre agregado, como parte del contrato celebrado con IFTA, con fecha 26 de Mayo de 1944.

El resto de la zona rural no comprendida dentro de la zona anteriormente citada, será completa con los elementos catastrales que posee la Dirección General de Rentas y mensuras ju-

diciales, administrativas, particulares y cualquier otro elemento planimétrico que merezca fé.

c) Operaciones comunes — Estudio y vuelco de títulos, referenciación del dominio, justiprecio de la tierra libre de mejoras y avaluación de las mismas, confección de las cédulas, fichero, índice de dominio, padrones, liquidación de deudas y redacción de los planos catastrales.

Art. 2º. — La confección del catastro abarcará dos períodos: El primero, comprenderá los trabajos topográficos, relevamiento aéreo y de gabinete y simultáneamente reevaluación general. El segundo período, representa la vigencia del régimen catastral, que significa la conservación y perfeccionamiento permanente de la obra.

PRIMER PERIODO.

Clasificación de los Inmuebles

Art. 3º. — A los efectos impositivos, los inmuebles se clasificarán en urbanos, suburbanos y rurales.

Se consideran inmuebles urbanos los que existen en municipios, pueblos o villas, y que sean parte de las zonas amanzanadas, y otros que por sus características, sean clasificados como tales a juicio de la División de Catastro.

Serán inmuebles suburbanos los comprendidos entre la zona urbana especificada en el párrafo anterior y el perímetro de los ejidos. Por propiedad suburbana se considerará además las existentes dentro de los cuadros de los ingenios y sus colonias.

Se conceptuará inmueble rural a todo predio rústico, no incluido en las clasificaciones anteriores, y en general, a toda propiedad destinada a explotación agrícola, ganadera y forestal.

Art. 4º. — Parcela - Se designa con el nombre de parcela a toda fracción independiente de terreno, sea urbana, suburbana o rural, de perímetro cerrado por hechos existentes o especificados en planos oficiales o particulares, cual-

quiera que sea su forma y esté edificada o baldía, cultivada o sin explotar, sin solución de continuidad y que pertenezca a un solo dueño o a varios en condominio, dentro de una manzana, quinta, finca o fracción rural. No interesa a los fines de la definición establecida, que el origen de la misma sea uno o más títulos de adquisición, onerosos, gratuitos o hereditarios.

Las corrientes de agua, canales, caminos, ferrocarriles y demás accidentes de este género, naturales o debidos a la mano del hombre no se considerarán soluciones de continuidad.

Art. 5º. — Cuando de un fraccionamiento se hayan vendido lotes, el remanente que pertenezca a uno o varios propietarios será considerado tantas parcelas como lotes consigne el plano que sirvió para la venta.

Art. 6º. — Cuando por un solo título de propiedad se haya adquirido uno o más lotes o solares enteros y una o más fracciones contiguas a los mismos, el conjunto del terreno así obtenido constituirá tantas parcelas como número de lotes enteros se adquieran, y los lotes con las fracciones contiguas constituirán una sola parcela, salvo que el propietario manifestara su intención de unificar el conjunto al redactar la respectiva escritura traslativa del dominio, consignando las medidas perimetrales del todo o su superficie, o en su defecto expresará esta condición por medio de un plano que modificará al anterior.

LOTEOS NO MATERIALIZADOS

Art. 7º. — Cuando hubiere un plano de fraccionamiento y los lotes hayan sido enajenados de acuerdo al mismo, pero en el terreno no existan divisiones materiales, las parcelas con sus respectivas medidas, serán las que consigne el plano y tantas como lotes exprese el mismo. Igual criterio se sustentará para los casos de desmembraciones de un título sin plano respectivo.

Art. 8º. — Cuando exista un plano de fraccionamiento y pasado un tiempo prudencial no se hayan efectuado enajenaciones, le asistirá el derecho al propietario de manifestar su deseo de mantener subdividida su propiedad o unificarla; en este último caso deberá previamente presentar un nuevo plano que modifique el anterior, llenando los requisitos pertinentes.

Art. 9º. — No se considerarán parcelas los lotes sin salida directa a la calle o sin la servidumbre respectiva de pasó; ni aquéllos que por su forma y dimensiones no puedan ser objeto de una enajenación por separado.

PARCELAMIENTO ANOMALO

Art. 10. — Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, en los casos de existir un fraccionamiento anómalo, deberá procederse a su registro, especificando detalladamente en la cédula respectiva las condiciones en que se encuentra el bien referente a su dominio, medidas, ubicación y valor.

MODIFICACION DE PARCELAMIENTO POR HECHO EXISTENTE Y POR USO

Art. 11. — Por hecho existente: Cuando una construcción ocupa totalmente o en partes varios lotes, se considerará éstos como una sola parcela a los efectos de la confección de la ficha.

Art. 12. — Dos construcciones linderas separadas por un muro medianero pertenecientes al mismo propietario, edificadas en uno y más lotes adquiridos por uno o más títulos, independientes de su acceso y con servicios públicos serán dos parcelas con las medidas que expresen sus divisiones materiales.

Art. 13. — Restricción: Será considerada como una sola parcela la finca edificada que comprenda varias casas o departamentos independientes construídos en serie hacia el fondo del lote, utilizando una entrada común.

Art. 14. — Por uso: Cuando en dos o más lotes exista un edificio que ocupe uno de ellos, y el o los restantes constituyan área anexa al mismo, comprobándose que esta superficie es funcional del edificio, o que el valor de las mejoras existentes en éste o estos últimos guarde proporción con la importancia del edificio, de manera que quede así en evidencia el propósito del interesado de mantener como una unidad el bien, se considerará el conjunto como una sola parcela.

Art. 15. — Todo caso no previsto en el presente Decreto-Ley en lo referente a parcelas baldías o edificadas, será solucionado por la División de Catastro.

FUENTES DE INFORMACION

Art. 16. — Se considerarán fuentes de información para la ejecución de los trabajos, las siguientes:

- 1) En la Dirección de Rentas:
 - a) Registro parcelario del año 1918.
 - b) Libros de certificados de escribanos.
 - c) Expedientes de fraccionamientos de inmuebles.
 - d) Empadronamiento del año 1926 y revisión del año 1934.
 - e) Revaluación de ingenios del año 1942.
 - f) Fichero índice de dominio del año 1935.
 - g) Listado alfabético del año 1935.

a los lotes o parcelas contiguas que rodeen el predio y a los accidentes topográficos que puedan deslindarlo.

Esta necesidad de vincular la ubicación anterior al Catastro, con la fijada por su régimen, queda limitada al momento de transición al nuevo sistema; y para los sucesivos actos regirá exclusivamente la Nomenclatura Catastral.

Art. 64. — En los casos de transmitirse el dominio de predios correspondientes a un fraccionamiento o subdivisión aprobadas con anterioridad a la vigencia del régimen catastral, al solicitarse los certificados correspondientes a los lotes que aún no se hayan otorgado la escritura, deberá presentarse previamente el plano levantado para ventas, en el cual la División de Catastro consignará la nomenclatura parcelaria.

Si el fraccionamiento no hubiere sido aprobado por la vía correspondiente, deberá cumplirse con este requisito antes de presentar la solicitud de certificación.

Art. 65. — Cuando la transmisión se refiera a un inmueble ubicado en más de un Departamento, se redactará la escritura en forma que esté de acuerdo con el plano ejecutado por el técnico diplomado y habilitado, consignando las medidas y superficies que correspondan a las fracciones que estén situadas en cada Departamento, debiendo asentarse el dominio en el Registro de la Propiedad en igual forma, vale decir, consignando las medidas y superficies de las fracciones que correspondan a cada Departamento.

Art. 66. — Todo fraccionamiento que se realice, cualquiera sea su importancia, objeto y valor del predio, ya se trate de una subdivisión original o de otra ya existente, será motivo de una nueva planimetría técnica, suscripta por técnico diplomado y habilitado, y a tal efecto deberá dejar constancia del número de la patente fija anual que establece la Ley N° 1779, en el plano.

Estos planos deberán ajustarse a las siguientes exigencias:

- a) Cuando se trate de nuevos centros de población, ampliación o modificación de los existentes, mensuras judiciales o administrativas, previamente deberán ser aprobados por la Sección Geodesia y Topografía del Departamento de Obras Públicas, después serán presentados a la División

de Catastro para consignar en ellos la nomenclatura correspondiente.

- b) Cuando correspondan a fraccionamientos o subdivisiones dentro de los ejidos, regidas por ordenanzas municipales, previamente deberán ser aprobados por el Departamento de Obras Públicas de las mismas y luego presentados a la División de Catastro para asentar en ellos la nomenclatura Catastral.
- c) En los casos de practicarse mensuras particulares, los planos para su visación se presentarán directamente a la División de Catastro.

Art. 67. — En todos los casos anteriormente citados, los planos se ajustarán a las normas que a ese fin formulará la División de Catastro, siendo condición indispensable dejar constancia en ellos del balance de superficie entre título y hecho existente o división material; firmando al pie del mismo, además del perito autorizado, en prueba de conformidad con el resultado de esa operación, el propietario del bien.

Art. 68. — Además de los originales y copias que por reglamentación exigirán las oficinas técnicas anteriormente mencionadas, se agregarán dos copias más en tela heliográfica para entregar en la División de Catastro. Una de ellas, debidamente visada por esa Oficina, se acompañará a los expedientes judiciales o testimonios de escrituras públicas, en el momento de su inscripción.

Art. 69. — El Registro de la Propiedad no inscribirá Acta, Testimonio ni Contrato alguno, relacionado con la transmisión, división o modificación del dominio sobre inmueble, si no se hubiere dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 70. — Los proyectos de división de terrenos, como la división material de los mismos, provenientes de las cuentas particionarias en valores, efectuados por los peritos partidores letrados, deberán ajustarse en un todo a lo preceptuado precedentemente, sin lo cual el Juzgado no podrá dictar auto aprobatorio.

Art. 71. — Todas las operaciones de mensuras se vincularán a los pilares fijos de referencia, que el Departamento de Obras Públicas, por la Sección de Geodesia y Topografía en colaboración con la División de Catastro, ubicarán convenientemente distribuidos en el territorio de la provincia, y que a su vez, se relacionarán

127
con los puntos trigonométricos del Instituto Geográfico Militar.

Art. 72. — Si de la inspección realizada o de la verificación de las operaciones resultare la comprobación de la existencia de datos falsos, fraguados o figurados, el profesional autorizado será pasible de una pena pecuniaria consistente en una multa de cien a mil pesos, además de las suspensiones especificadas en el Reglamento de Agrimensores de la Provincia. La graduación y aplicación de las multas estará a cargo de un tribunal compuesto por el Director del Departamento de Obras Públicas de la Provincia, Jefe de la Sección Geodesia y Topografía y Jefe de la División de Catastro, y de sus decisiones, que tendrán validez por mayoría de sus componentes, habrá recurso libre para ante el Juez de Primera Instancia en Turno, de los Civil y Comercial, a quien se declara competente para entender como tribunal de alzada.

JURADO DE RECLAMOS

Art. 73. — A medida que se ponga en vigencia el régimen catastral se publicarán los padrones con las nuevas valuaciones. Todos los contribuyentes que se consideren afectados en sus derechos, podrán interponer recurso de apelación por ante el Jurado de Reclamos.

Art. 74. — Créase el Jurado de Reclamos, integrado por los siguientes miembros: Minis-

tro de Hacienda, Director General de Rentas, Jefe de Catastro y dos miembros designados por el P. E., elegidos entre los diez mayores contribuyentes del Departamento.

Art. 75. — Este jurado de Reclamos sólo intervendrá en aquellos recursos de apelación perfectamente fundados.

Art. 76. — El Jurado de Reclamos no podrá hacer modificaciones de los precios básicos, sino que sus funciones al respecto se limitarán a comprobar la exacta aplicación de los valores concurrentes y rectificar los errores de operaciones en las medidas o en los valores.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 77. — Las autoridades policiales de toda la provincia están obligadas a prestar al personal de la Dirección General de Rentas, debidamente acreditado, toda la cooperación que les solicite y a tomar las medidas tendientes a facilitar la ejecución de las obras catastrales.

Art. 78. — A medida que se termine la obra catastral y siempre que las necesidades lo justifiquen el Poder Ejecutivo incorporará el personal especial al presupuesto, para la conservación y perfeccionamiento del Catastro.

Art. 79. — Comuníquese, publíquese dése al BOLETIN OFICIAL y pase al Registro Oficial de Leyes:— E. B. GARCIA. — Francisco N. Castro. — Enrique A. Pardo.

Señor Propietario:

SI UD. ESTA EN MORA CON EL FISCO, EVITESE LAS MOLESTIAS DEL COBRO EJECUTIVO, SOLICITANDO HOY MISMO EL PAGO DE SU DEUDA CON AMORTIZACIONES MENSUALES O TRIMESTRALES.

LA CONTRIBUCION DIRECTA EN NINGUN CASO SERA PRORROGADA NI SE CONCEDERAN QUITAS SOBRE LOS INTERESES PUNTORIOS DEVENGADOS. (Art. 3º. del decreto-ley 120/179).

División de Catastro, otro para Contribución Directa y otro para la Receptoría; manteniéndose todos los movimientos constantemente al día.

COMPILACION MECANICA Y ESTADISTICA INMOBILIARIA

Art. 48. — La fiscalización y la percepción de la Contribución Territorial, se hará mediante sistemas mecánicos, a cuyo efecto la Sección Máquinas y Contribución Directa, completará sus equipos mecánicos.

Art. 49. — La Dirección General de Rentas editará anualmente una guía de contribuyentes por Departamentos, según orden numérico del nuevo padrón catastral que será correlativo por Departamento y se vinculará al padrón vigente.

Art. 50. — La Dirección de Rentas en posesión de los datos estadísticos recogidos como resultados de las operaciones catastrales, orientará la acción del Estado, hacia una política económico-impositiva, tendiente a combatir el latifundio y el manifiundo, proponiendo leyes que fomenten la subdivisión y la explotación racionales de la tierra.

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Art. 51. — Declárase obligatoria la denuncia de todas las propiedades situadas en el territorio de la Provincia, como así también la obra nueva no incorporada en el padrón vigente. A tal fin, los propietarios deberán facilitar a la Dirección General de Rentas los datos e informaciones señalados en los formularios respectivos, además de una declaración jurada estimando el valor de la tierra y de las mejoras, por separado.

Art. 52. — La falta de observancia de esta disposición, será penada con multa hasta de Cincuenta pesos (§ 50.00 m|n.).

Art. 53. — Declárase obligatorio para los contribuyentes la comunicación de todo cambio de domicilio a la Dirección General de Rentas. A los efectos legales, se tendrá por tal, el consignado en la declaración jurada primitiva a menos que el contribuyente probase haber establecido uno nuevo en el último recibo de pago de Contribución Directa.

Art. 54. — Para el relevamiento parcelario y valuaciones de las propiedades de los municipios y villas, los funcionarios debidamente acreditados tendrán facultades para penetrar a los predios urbanos y rústicos. Cuando mediase oposición a tales propósitos por parte del propietario, se dejará constancia con testigos y se procederá a llenar la ficha desde la calle.

AVALUACION DE INMUEBLES

Art. 55. — A los efectos de brindar la mayor

garantía de equidad y justicia, con respecto a la fijación de los precios básicos de la tierra, simultáneamente con la iniciación de los trabajos catastrales la Dirección General de Rentas, formulará una consulta a la Banca, Comercio, Industria y Fuerzas Vivas en general. Con idénticos propósitos solicitará la colaboración de los ingenieros agrónomos de la Estación Experimental Agrícola.

Con el objeto de obtener la estimación de los bienes raíces por el método de la renta, se solicitará al Departamento de Economía e Inversiones Sociales, la determinación de los tipos de interés correspondientes a la locación urbana y rural, en base a un estudio estadístico previo.

Art. 56. — En general, la valuación fiscal se ajustará a los siguientes elementos de juicio para la:

1º. — Propiedad urbana y suburbana, excepto quintas y fincas:

- a) Tierra libre de mejoras: Su justiprecio se efectuará en base a valores venales corrientes (transacciones normales) los cuales previamente corregidos de los factores correctivos funcionales de la relación de medidas de frente y fondo, con respecto al lote normal y deducido el valor unitario por metro cuadrado de superficie, serán consignados los mismos en los planos que se confeccionarán a tal efecto.
- b) Terreno edificado: Su estimación se hará de acuerdo a valores delimitados del terreno y construcción. A tal efecto, se confeccionarán tablas por categoría de edificación según la clase de construcción, edad, estado de conservación, destino y fijándole precio por unidad de superficie cubierta.
- c) Como contralor del valor intrínseco y también con fines estadísticos, se determinará el valor del inmueble, capitalizando la renta efectiva o susceptible de producir.

2º. — Propiedad rural, su estimación:

- a) Valor delimitado del suelo y de las mejoras.
- b) Valores venales resultantes del promedio de las ventas efectuadas durante los últimos cinco años, excluyendo liquidación forzosa.
- c) Valor de la renta obtenido capitalizando los arriendos a un tipo de interés fijado en las condiciones anteriores.

3º. — El valor de la tierra rural libre de me-

172

poras se discriminará en base a los siguientes datos.

- a) Condición agrológica del suelo. — Aguas subterráneas. — Riego. — Niveles. — Desagües. — Régimen de lluvias. — Heladas.
- b) Índices económicos. — Rendimiento de la tierra por cultivos y por zonas. — Dentro de cada una de ellas los costos, rendimientos y precio serán promedios de por lo menos un quinquenio normal. — El justiprecio de los derechos cañeros se incluirá en el precio de la tierra.
- c) Obras públicas construídas o en construcción, que influyan sobre el valor de la zona. — Medios de comunicación. — Distancia a los centros de consumo.

4º. — Serán antecedentes complementarios los siguientes:

- a) Declaración jurada del propietario.
- b) Avaluación Fiscal vigente.
- c) Los precios que se abonaren en cada caso de expropiación de inmuebles según la Ley N° 1231.
- d) Fotoplano aéreo de la zona cultivada de la Provincia.
- e) Las avaluaciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario.
- f) Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos.

Art. 57. — Las maquinarias adheridas al suelo serán objeto de avaluación especial. En particular las de fábricas azucareras; el avalúo se determinará en base a la capacidad de molienda, tomando como datos fundamentales los valores consignados en el laudo Alvear.

COLABORACION CON LAS MUNICIPALIDADES Y COMISIONES DE HIGIENES Y FOMENTO Y OTRAS REPARTICIONES

Art. 58. — Quince días después de puesto en vigencia el presente Decreto-Ley, las municipalidades y Comisiones de Higiene y Fomento de villas importantes, exigirán en todos los casos de presentación de planos de construcciones, dos copias más que determinen las ordenanzas respectivas. La primera, será remitida al Receptor al iniciar la construcción. La segunda, será entregada al mismo con la constancia de la inspección final y con las modificaciones que se hubieren introducido al proyecto. También se acompañará una planilla presupuesto, discriminándose los ítems, el valor de los mismos, y el valor de la construcción.

En compensación de la obligación que se impone a las municipalidades y Comisiones de Higiene y Fomento de colaborar en la actualización permanente del Catastro, la Dirección General de Rentas facilitará sin cargo, a pedido de las mismas, las copias y consultas de los elementos catastrales.

Art. 59. — La falta de cumplimiento de esta disposición dará derecho a retener, por donde corresponda, el importe que por concepto de porcentaje de participación de impuestos, les pertenece a estos últimos.

Art. 60. — Las reparticiones que por las disposiciones del presente Decreto-Ley estén vinculadas por cualquier concepto en la ejecución de los trabajos catastrales o en las operaciones relativas a los bienes raíces, que por su naturaleza se relacionen con la actualización del catastro, deberán prestar la mayor colaboración y los Directores de las mismas, notificarán al personal que el P. E. considerará falta grave en el cumplimiento de sus deberes, toda infracción o negligencia que pueda dar motivo a perturbaciones en el sentido indicado: las que los harán pasibles de medidas disciplinarias de la mayor severidad.

SEGUNDO PERIODO Régimen Catastral

Art. 61. — Después de la terminación y aprobación del catastro de cada Departamento, todo instrumento público por el cual se transmita, modifique o afecte el dominio inmobiliario, al ser presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, deberá ser acompañado por el Certificado Catastral expedido por la Dirección General de Rentas y planos correspondientes firmados por técnicos diplomados y habilitados, en los casos previstos más adelante; siendo este requisito indispensable para su asiento.

Art. 62. — A los efectos de la certificación a que se refiere el artículo anterior, las solicitudes respectivas deberán contener toda la información solicitada en el formulario que a ese fin pondrá en vigor la Dirección General de Rentas.

Art. 63. — A los fines de la inscripción del dominio, los instrumentos a registrarse (título y plano) deberán establecer en forma perfectamente revisada los datos relativos a la propiedad, tanto en lo referente a su ubicación anterior, como los que corresponderán por la nueva nomenclatura catastral, inclusive la cita de los linderos en ambos casos, dando siempre preferencia a la delimitación física del bien, vale decir,

el costo y el tiempo invertido sea sensiblemente inferior a los de la medición directa. En tal caso oportunamente la División de Catastro confeccionará el pliego de bases y condiciones.

VIII) Con carácter de excepción en el municipio de la Capital, se materializará el límite del ejido mediante una poligonal principal, la que se vinculará a la poligonal envolvente de la planta urbana con tiros poligonales secundarios.

AMOJONAMIENTO

Art. 26. — En los vértices de las poligonales principales, secundarias, y en las manzanas, se colocarán mojones de distintos tipos, cuyo modelo, dimensiones y material, proyectará la División de Catastro.

RELEVAMIENTO AEROFOTOGRAFICO

Art. 27 — Abarcando la parte más valorizada de la zona rural (500.000 H.), se procederá a un relevamiento aerofotográfico, cuya precisión y demás condiciones técnicas serán oportunamente establecidas por la División de Catastro y aprobadas por el P. E.

PRECISION DE LOS TRABAJOS

TOPOGRAFICOS

Art. 28. — Poligonal Principal: La medición de la poligonal principal estará sujeta a la siguiente tolerancia:

Angular: Se considerarán mal medidos los ángulos del polígono, si de su verificación la suma de éstos arroja sobre $180(n - 2)$ una diferencia superior a $40''$ N.

Error de cierre para las proyecciones:

$E = \sqrt{d \times 2 + d y^2}$, debe ser inferior a las cifras que arrojen las siguientes fórmulas:

$T = 0,015 \sqrt{0,3L + 0,0005 L^2}$ en condiciones favorables.

$T = 0,015 \sqrt{1,5L + 0,0003 L^2}$ en condiciones desfavorables.

Art. 29. — Poligonal Secundaria: Para la poligonal secundaria regirá la siguiente tolerancia:

Angular: La suma de los ángulos del polígono, no debe ser mayor a una diferencia sobre $180^\circ(n - 2)$ que $50''$ ó $60'' \sqrt{N}$, según sean las condiciones en que fuere realizada la operación.

Error de cierre para las proyecciones:

$C = \sqrt{x^2 + d y^2}$ debe ser inferior a la cifra que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$T = 0,03 \sqrt{0,3 L + 0,0005 L^2}$

Art. 30. — Frentes de manzanas: Entre la

medición directa y la deducida por cálculo, se admitirá un error no mayor que la cifra que resulte de aplicar la fórmula:

$$T = 0,02 \sqrt{0,3 L + 0,0005 L^2}$$

Art. 31. — Superficie cubierta: De la verificación de esta operación, se admitirá una diferencia no mayor a 0,05 de S.

REFERENCIACION DE DOMINIO

Dominio vigente

Art. 32. — El estudio de títulos en la referenciación del dominio destinado a la cédula catastral, se realizará en todos los casos hasta llegar al propietario actual.

POSESION SIN TITULO

Art. 33. — Si la propiedad se hallare poseída por personas sin título de dominio, se producirá una minuciosa información sobre el hecho, dejando constancia igualmente en la cédula respectiva de la causa o instrumento que acredite la tenencia del bien.

TITULO PRECARIO

Art. 34. — Cuando un bien haya sido fraccionado de acuerdo a un plano y se hayan efectuado enajenaciones a plazo, sin otorgar el título de dominio a los compradores, la cédula deberá encabzarse con el nombre del enajenante y en la parte de observaciones de la misma, consignar el nombre del adquirente a título precario.

DUEÑO DESCONOCIDO

Art. 35. — Si ultimadas las investigaciones del dominio, no fuera posible individualizar el propietario de un bien, se producirá una minuciosa información sobre el hecho, consignándose en el lugar correspondiente de la cédula la leyenda "DUEÑO DESCONOCIDO".

POSESION EN MENOR SUPERFICIE

QUE LA DEL TITULO

Art. 36. — Cuando en una parcela las medidas materiales revelaran una superficie menor de 1 % a lo que consigna el título para proceder a su modificación a los efectos de la reavaliación será necesario que el propietario lo demuestre mediante un plano de mensura suscrito por técnico diplomado, confeccionado de acuerdo a las instrucciones de ingenieros y agrimensores vigentes y en un todo de acuerdo a las que formulara la División de Catastro. No obstante, en la cédula se dejará constancia de la discrepancia de las medidas.

POSESION EN MAYOR SUPERFICIE

QUE LA DEL TITULO

Art. 37. — Cuando en una parcela los hechos existentes demostraran la existencia de una su-

129

perficie mayor en 1 % que la que expresa el título y el propietario manifestara la intención de poseerla, se dejará constancias de esa diferencia en la cédula de acuerdo a las disposiciones vigentes, y se procederá al reavalúo de la propiedad, en el supuesto caso que al interesado se le haya liquidado el impuesto de acuerdo a la superficie del título.

CEDULA CATASTRAL

Art. 38. — Será de cartulina cuyo modelo y tipo determinará la División de Catastro. En ella se consignarán las medidas lineales, superficiales y demás antecedentes que caracteriza a la parcela.

Las cédulas serán urbanas y rurales, adoptándose un tipo para cada una de ellas. Su confección quedará supeditada a las instrucciones que oportunamente formulará dicha División.

En el reverso de la cédula catastral se dibujará en escala: 1:200, el croquis de la parcela con sus dimensiones lineales y se ubicará la edificación existente, con las medidas perimetrales respectivas, nombre de la calle de su frente y número de la propiedad. En caso necesario, podrá modificarse la escala y aún fraccionarse independiente, la que corresponde a la parcela, para mantener así una sola escala que permita destacar el edificio.

PLANOS

Art. 39. — Catastral de la Provincia de Tucumán, confeccionado en papel armado en tela, en escala 1:100.000, dentro de lo que la escala permita, llevará la siguiente información:

División catastral, recorrido de las vías férreas que cruzan el departamento y ubicación de las estaciones; recorrido de los caminos principales y numeración de las rutas, caminos parciales y vecinales; ríos, arroyos, canales, acequias; orografía, líneas telegráficas y telefónicas, ubicación de los ingenios, cargaderos y las propiedades en general. En estas últimas, siempre que la escala lo permita, se consignarán los siguientes datos: nombre del propietario, superficie y N° del duplicado de mensura; representación de las quintas y fincas cañeras; escuelas; puntos fijos de triangulación y nivelación de precisión del Instituto Geográfico Militar. Para toda esta información se adoptarán los signos convencionales en vigencia por el Instituto Geográfico Militar.

Art. 40. — Catastral Departamental, confeccionado en tela transparente en escala conveniente, que permita representar hasta la parcela de menor superficie; será dividido en láminas de

1 m. x 1 m., con su gráfico que permita individualizar las distintas láminas. Además de toda la información citada precedentemente deberá contener:

Ley de creación del Departamento, su superficie y distrito militar.

Art. 41. — Catastral del municipio de Tucumán: Construido en tela transparente en escala que permita la siguiente información: ubicación de las manzanas, vértices de las líneas quebradas o martillos que existan en la línea de edificación y calidad del material de los hechos existentes que las delimita, división catastral y administrativa, nomenclatura catastral y de títulos, ubicación de los principales edificios públicos, nombre de las calles, tipo de pavimento, recorrido de las líneas de tranvías, ómnibus y colectivos, zona con servicios de aguas corrientes y cloacas, zona con servicios municipales; fecha de la Ley de creación, su superficie; distrito militar y distrito de correos.

Art. 42. — Catastral de la manzana: Confeccionado en tela transparente en escala 1:1000, pudiéndose modificar ésta cuando las circunstancias lo exija. Contendrá la siguiente información.

Nombre de las calles que rodean la manzana, ancho de las mismas en sus dos extremos, dimensiones lineales y coordenadas de los vértices; división y nomenclatura parcelaria, y su vinculación a la de los títulos, mejoras, superficie de la parcela y número de matrícula. En un todo de acuerdo con el plano tipo.

Art. 43. — En los planos citados anteriormente se indicará la fecha de su terminación.

Art. 44. — Esquemático de nomenclatura y su vinculación: Con la división política administrativa de la Provincia de Tucumán, en escala 1:100.000. Confeccionado en tela transparente.

Art. 45. — Esquemático de nomenclatura: departamental, de municipios y villas en escala apropiada.

Art. 46. — La redacción de estos planos, se ajustará a las normas que fijará a tal efecto la División de Catastro.

FICHERO INDICE DE DOMINIO

Art. 47. — En base a las constancias catastrales provenientes de los trabajos, se confeccionará un triple juego de las cédulas personales, consignándose los bienes urbanos, suburbanos y rurales de cada Departamento, en un todo de acuerdo al modelo que se acompaña, lo que constituirá el Fichero Índice de la Propiedad Raíz que se distribuirá en la siguiente forma: Uno para la

h) Padrones inmobiliarios anteriores al año 1935.

II) En la Sección Topografía y Geodesia del Dpto de O. Públicas.

- a) Diligencias de mensuras aprobadas, judiciales y administrativas.
- b) Mediciones y planos de pueblos creados de acuerdo a la Ley de Ejidos del año 1915.
- c) Antecedentes recopilados de cada centro de población.
- d) Registro de bienes raíces de propiedad pública y privada del Estado.
- e) Instrucciones generales y especiales vigentes para ingenieros y agrimensores.

III) Registro de la Propiedad y Mandatos.

- a) Libros de índice departamental.
- b) Libros de actas.
- IV) Escribanía Mayor de Gobierno.

a) Protocolos generales y especiales.

V) Obras Sanitarias de la Nación.

- a) Expedientes sobre solicitudes de conexión de servicios.
- b) Planos actualizados de construcciones y padrones de servicios de cloacas y de aguas corrientes.
- c) Planos conteniendo las zonas de las localidades que gozan de servicios cloacales y de aguas corrientes.

VI) Archivo General de la Provincia.

- a) Protocolos generales de los escribanos públicos de los distintos departamentos.
- b) Expedientes relacionados con los bienes raíces.

VII) Escribanía de Registro.

a) Protocolos de escribanos.

VIII) Dirección Nacional y Provincial de Vialidad.

- a) Planos de trabajos realizados por esas Reparticiones.
- b) Catastro de mejoras.

IX) Dirección Nacional de Irrigación.

a) Planos de relevamientos y trabajos generales.

X) Sección Hidráulica del Dpto. de Obras Públicas.

a) Planos de relevamientos, trabajos generales y padrón de riego.

XI) Municipalidades.

- a) Catastro y expedientes de loteos y de construcción.
- b) Planos de pavimentación urbana y suburbanas.

XII) Cámara Gremial de Productores de Azúcar.

a) Censo cañero y declaración jurada.

XIII) Declaración jurada de propietarios.

XIV) Instituto Geográfico Militar, Dirección General de Minas, Departamento de Mineralogía y Geología de la Universidad Nacional de Tucumán.

a) Planchetas, planos y otros antecedentes.

XV) Bancos.

a) Antecedentes facilitados por los Bancos de la Provincia, Nación é Hipotecario.

XVI) Otros aportes.

- a) Planos de ventas y de loteos en poder de rematadores y de particulares.
- b) Planos editados por cartógrafos de responsabilidad.
- c) Colaboración particular de los propietarios con respecto a sus propios bienes y conocimiento del lugar.

NOMENCLATURA CATASTRAL

Art. 17. — La diferenciación de las parcelas se establecerá mediante la denominación parcelaria, ajustada al sistema de nomenclatura que se expresa a continuación: El Departamento se dividirá en circunscripciones, pudiendo abarcar en conjunto plantas urbanas, suburbanas o rurales. En lo posible las circunscripciones comprenderán los distritos actuales, salvo en los casos en que estos no estén definidos por hechos existentes (camino, ferrocarriles, canales, etc.) o límites naturales. En caso que la densidad del parcelamiento cree la necesidad, queda facultada la División Catastro para subdividir las circunscripciones en secciones.

Art. 18. — Las plantas urbanas y suburbanas se dividirán en secciones, llevando sus límites si es posible por calles principales o avenidas.

La finalidad de este Boletín tiende, tanto al mejoramiento de las tareas de percepción, como difundir entre los contribuyentes el conocimiento de las leyes, sus reglamentaciones y el criterio interpretativo fiscal.

das y a falta de éstas, por un deslinde inconfundible de propiedad; no debiendo contener en general cada sección urbana un número mayor de 100 manzanas. En cuanto a las plantas suburbanas, la limitación de quintas o fincas que integrará cada sección, quedará librado a lo que disponga la División Catastro. Con respecto a la Ciudad de Tucumán, (Municipio de la Capital) en lo posible se mantendrán los límites de las secciones actuales.

En caso de creerlo necesario, la División Catastro podrá disponer el aumento del número de manzanas que constituye la sección.

Art. 19. — Las divisiones territoriales se indicarán así:

Las circunscripciones con números romanos.
Las secciones con letras mayúsculas.

Las manzanas, quintas y fincas de cada sección, se indicarán con números arábigos, empezando siempre que fuere posible en el extremo superior izquierdo de la sección, siguiendo hacia la derecha y luego paralelamente en el mismo sentido en hileras sucesivas hasta completar la sección.

En las zonas suburbanas, la nomenclatura de quinta o finca se individualizará por un círculo.

En los casos en que una quinta o finca se haya subdividido quedando una fracción que por su superficie no puede ser clasificada como manzana o quinta, a los efectos de la nomenclatura, se la designará como fracción de la quinta o finca, de la cual es parte, caracterizándola con un número romano.

Si hubiere alguna extensión no dividida en manzanas dentro de la planta urbana, se calculará la cantidad de éstas, a fin de reservar los números y en lo posible no alterar el orden de los mismos.

Las parcelas, ya sean urbanas, suburbanas o rurales, también se designarán con números arábigos.

Art. 20. — La numeración del parcelamiento de las manzanas se iniciará por el extremo S. O. de la misma, para seguir en el sentido del movimiento de las agujas del reloj.

Art. 21. — La numeración de las parcelas suburbanas y rurales se iniciará en la parte superior izquierda de la sección, continuándose de Oeste a Este; repitiéndose esta operación en hileras paralelas sucesivas en un todo de acuerdo al ejemplo gráfico que se acompaña.

Art. 22. — Tanto en las manzanas, como las quintas o fincas cañeras y en las parcelas rura-

les, se correlacionará la nomenclatura catastral con la de los títulos.

Art. 23. — Efectuado y aprobado el Catastro de un Departamento, toda modificación de su parcelamiento se ajustará estrictamente a las instrucciones que a tal efecto confeccionará la División de Catastro.

Art. 24. — La determinación del límite político administrativo de cada Departamento, municipio y villas, se hará en base a los estudios históricos y legales.

TRABAJOS TOPOGRAFICOS

Art. 25. — Antes de la iniciación de los trabajos catastrales se procederá a un relevamiento que comprenda:

I) Medición de una poligonal principal cerrada, que rodee la planta urbana a determinarse para que llene una finalidad primordial fiscal.

En el caso particular del municipio de la Capital y a los efectos de adaptar el trabajo al valor de la tierra y facilitar las operaciones, el relevamiento se realizará en la siguiente forma:

a) Medición de una poligonal principal que encierre la superficie dentro de las avenidas.

b) Medición de otra poligonal principal que delimitará la nueva planta urbana a los efectos impositivos. - Estas poligonales quedarán vinculadas mediante tiros poligonales de enlaces.

II) Medición de tiros poligonales secundarios denominados de enlace por las calles existentes, preferentemente en la dirección N. a S. apoyados en la poligonal principal y cuyo objeto será el de determinar los cruces de las calles.

III) Determinación de radiaciones polares en todas las esquinas apoyadas en los tiros poligonales secundarios, lo que permitirá deducir las coordenadas de los vértices de las manzanas.

IV) Medición directa de los frentes de manzanas.

V) Medición acumulada de los frentes de las parcelas, dejándose marcas con pintura especial o a percusión, en los ejes medianeros que delimiten las parcelas.

VI) Relevamiento interno de las parcelas, con la ubicación de sus mejoras.

VII) La operación expresada en este último apartado podrá ser sustituida por un relevamiento aerofotogramétrico, siempre que

VIII
prim
colo
delo
visio
de l
rele
dem
esta
bada
de l
guie
gulo
de c
rene
Erro
las
T
cion
T
nes
poli
cia:
no,
(n
con
Erro
cifra

El Consejo de Gobierno de la Provincia de Tucumán
sancionan con fuerza de

L E Y :

Art. 1º.— Reemplázase el texto del segundo apartado del artículo 55 del decreto-ley 99/158/17, del 22 de diciembre de 1944, ratificado por Ley nº 1.943, por el siguiente:

"Con el objeto de obtener la estimación de los bienes raíces rurales por el método de la renta, se solicitará a la Dirección de Estadística de la Provincia la determinación de los tipos de interés correspondientes a la propiedad rural".

Art. 2º.— Reemplázase el texto del art. 56º del decreto-ley 99/158/17, del 22 de diciembre de 1944, ratificado por ley 1943, por el siguiente:

"La valuación fiscal de los inmuebles se determinará de la siguiente manera:

1) Para la tierra libre de mejoras:

a) Propiedad urbana y suburbana: El valor unitario básico para un lote tipo se determinará acorde a los precios corrientes de mercado en la zona; dicho valor unitario básico corregido por coeficientes de ajuste según forma, dimensión y ubicación de las parcelas, aplicados a la superficie de las mismas, determinará su valuación.

b) Propiedad rural: Se dividirá el territorio provincial acorde a las condiciones climáticas, subdividiéndose las zonas resultantes según zonas económicas.

Para cada una de las zonas económicas se determinarán valores unitarios básicos referidos a predios, tipo de forma, aptitud, magnitud y emplazamiento dados.

El valor unitario básico a que se hace mención, resultará de capitalizar la renta media anual potencial de sus cultivos significativos. Dicha renta neta media anual potencial se obtendrá restando del producto bruto (dado por el rendimiento físico del último trienio y precios corrientes), los intereses, las amortizaciones, los gastos de explotación y el fondo de provisión.

Dicho valor unitario corregido por las condiciones agrotopográficas del suelo y aplicado a la superficie de los inmuebles determinará la valuación del mismo.

2) Para las mejoras:

Se dividirá el territorio provincial acorde al nivel de costos de las mejoras. Para cada una de las zonas resultantes se determinarán valores unitarios básicos, según destinos y tipos. Dichos valores unitarios resultarán de los costos corrientes de los trabajos. Estos valores corregidos por coeficientes de depreciación, según antigüedad y estado de conservación aplicados a la dimensión de las acciones, determinarán la valuación de las mismas.

3) Para las plantaciones:

Se determinarán valores unitarios básicos según especies. Dichos valores unitarios básicos resultarán de los precios corrientes de los mismos".

Art. 3º.- Reemplácese el texto del artículo 57 del decreto-ley nº 99/158/17, del 22 de diciembre de 1944, ratificado por Ley nº 1.943, por el siguiente:

"Las maquinarias adheridas al suelo serán objeto de valuación especial que se determinará en base a su valor físico a precios corrientes".

Art. 4º.- Las nuevas valuaciones resultantes del catastro económico entrarán a regir luego de la modificación de la escala vigenté en la Ley Impositiva.

Art. 5º.- Comuníquese.

Dada en Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de Tucumán, a un día del mes de marzo de mil novecientos sesenta y seis.

Fdo.:

HUGO FABIO
Pte. C. de Diputados

JORGE TERNAVASIO

AGUSTIN MARTIN DIP
Vicepres. 1º H. Senado

CARLOS NICANOR POSSE

REGISTRADA BAJO EL Nº 3.407

San Miguel de Tucumán, 17 de marzo de 1966

Téngase por Ley de la Provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese en el Registro Oficial de Leyes y Decretos.

Fdol: LAZARO BARBIERI
ILDEFONSO NEME
JORGE RODRIGUEZ

ES COPIA

CONTABILIDAD PUBLICA

VALORES REALES Y FISCALES POR RENDIMIENTO

INDICE PROMEDIO

RENDIMIENTO	VALOR REAL		VALOR FISCAL		INDICE PROMEDIO	IND. PROMEDIO GRAL
	Valor real p/año 1972 p/ha		Valor fiscal p/ año 1972			
600 kg/p.ha						
600 "	\$ 991,20		\$ 274,80		3,61	4,54
650 "	\$ 1053,84		\$ 448,80		4,13	
700 "	\$ 2639,84		\$ 600,00		4,40	
750 "	\$ 3414,48		\$ 754,40		4,47	
800 "	\$ 2255,44		\$ 955,20		4,46	
850 "	\$ 4931,60		\$ 1104,00		4,47	
900 "	\$ 5557,44		\$ 1244,40		4,46	
950 "	\$ 6232,88		\$ 1375,20		4,53	
1000 "	\$ 6910,95		\$ 1502,40		4,60	
1050 "	\$ 7519,44		\$ 1758,40		4,28	
1100 "	\$ 8104,40		\$ 1788,00		4,53	
1150 "	\$ 8386,00		\$ 1870,20		4,48	
1200 "	\$ 9157,52		\$ 1952,40		4,69	
1250 "	\$ 9683,92		\$ 2034,60		4,76	
1300 "	\$ 10158,15		\$ 2116,80		4,79	

EDIFICACION

VALORES FISCALES Y REALES S/TIPO DE EDIFICACION P/AÑO 1972

VALORES FISCALES P/m²

VALORES REALES P/m²

<p>TIPO (A)</p> <p>Para Su surf. Cubierta de: 245m²-500m²=3356,61 p/m²</p>	<p>TIPO (A)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 245m²-500m²=81453,22p/m²</p>
<p>TIPO (B)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 194m²-245m²=3283,58 p/m²</p>	<p>TIPO (B)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 194m²-245m²=81151,60 p/m²</p>
<p>TIPO (C)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 106m²-194m²=222,74 p/m²</p>	<p>TIPO (C)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 106m²-194m²=8907,58 p/m²</p>
<p>TIPO (D)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 65m²-106m²=8135,14 p/m²</p>	<p>TIPO (D)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 65m²-106m²=8550,71 p/m²</p>
<p>TIPO (E)</p> <p>Para Superf. Cubierta de: 45m²-106m²=872,68 p/m²</p>	<p>TIPO (E)</p> <p>Para Superficie Cubierta de: 45m²-106m²=295,84 p/m²</p>
<p>INDICE DE VARIACION ENTRE VALOR FISCAL Y REAL:</p> $I.V = \frac{4363,05}{1070,67} = 4,07$	

TITULOS URBANOS

VALORES REALES Y FISCALES POR ZONA SEGUN PLATO

ZONA NOROCCIDENTAL

	<u>VAIOR REAL</u>	<u>VAIOR FISCAL</u>	<u>INDIC. PROMEDIO</u>
Zona 1	\$ 675.-	\$ 92,30	7,31
" 2	\$ 425.-	\$ 66,28	6,41
" 3	\$ 160.-	\$ 43,16	3,71
" 4	\$ 75.-	\$ 15,71	4,77
" 5	\$ 55.-	\$ 7,15	7,69
" 6	\$ 30.-	\$ 6,17	4,86

ZONA SUR

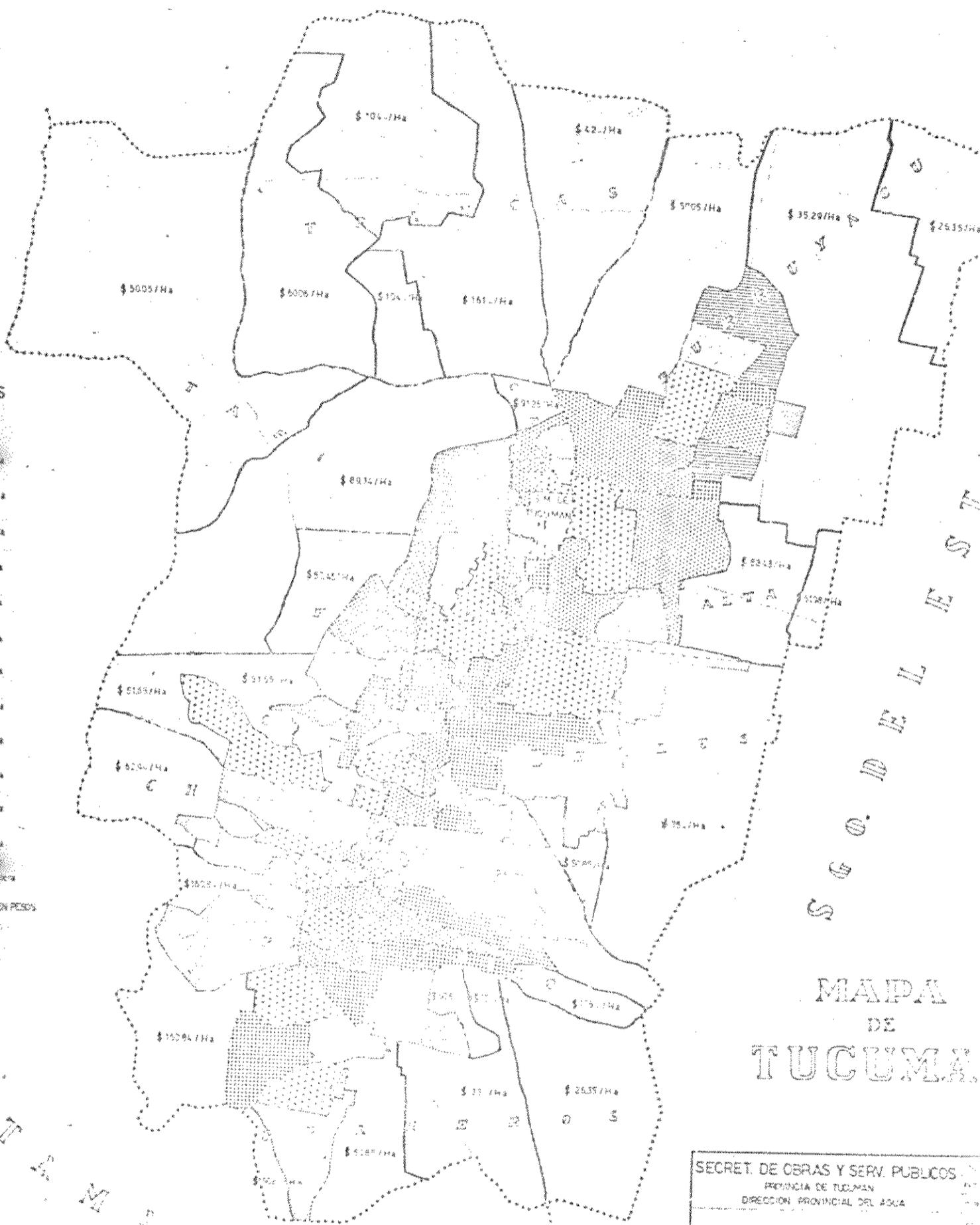
Zona 1	\$ 500.-	\$ 104,25	4,80
" 2	\$ 260	\$ 65,02	4,00
" 3	\$ 115	\$ 25,30	4,54
" 4	\$ 60	\$ 17,25	3,48
" 5	\$ 50	\$ 9,65	5,18
" 6	\$ 35	\$ 8,10	4,32
" 7	\$ 25	\$ 6,38	3,92

SALTA

REFERENCIAS

- \$ 1490/Ha
- \$ 1332/Ha
- \$ 1292/Ha
- \$ 1148/Ha
- \$ 1037/Ha
- \$ 758/Ha
- \$ 632/Ha
- \$ 500/Ha
- \$ 374/Ha
- \$ 229/Ha
- \$ 92/Ha
- Area

DE LAS TIERRAS EN PESOS
\$1000 POR HA.



S
G
O
D
E
L
E
S
T

MAPA DE TUCUMÁN

SECRET. DE OBRAS Y SERV. PUBLICOS
PROVINCIA DE TUCUMÁN
DIRECCION PROVINCIAL DEL AGUA
PLAN DE AGUAS SUBTERRANEAS
VALORIZACION FISCAL

C
A
T
A
M
A
R
C
A

CLASIFICACION DE LA PROPIEDAD SEGUN N° DE SURCOS TOTAL TUCUMAN

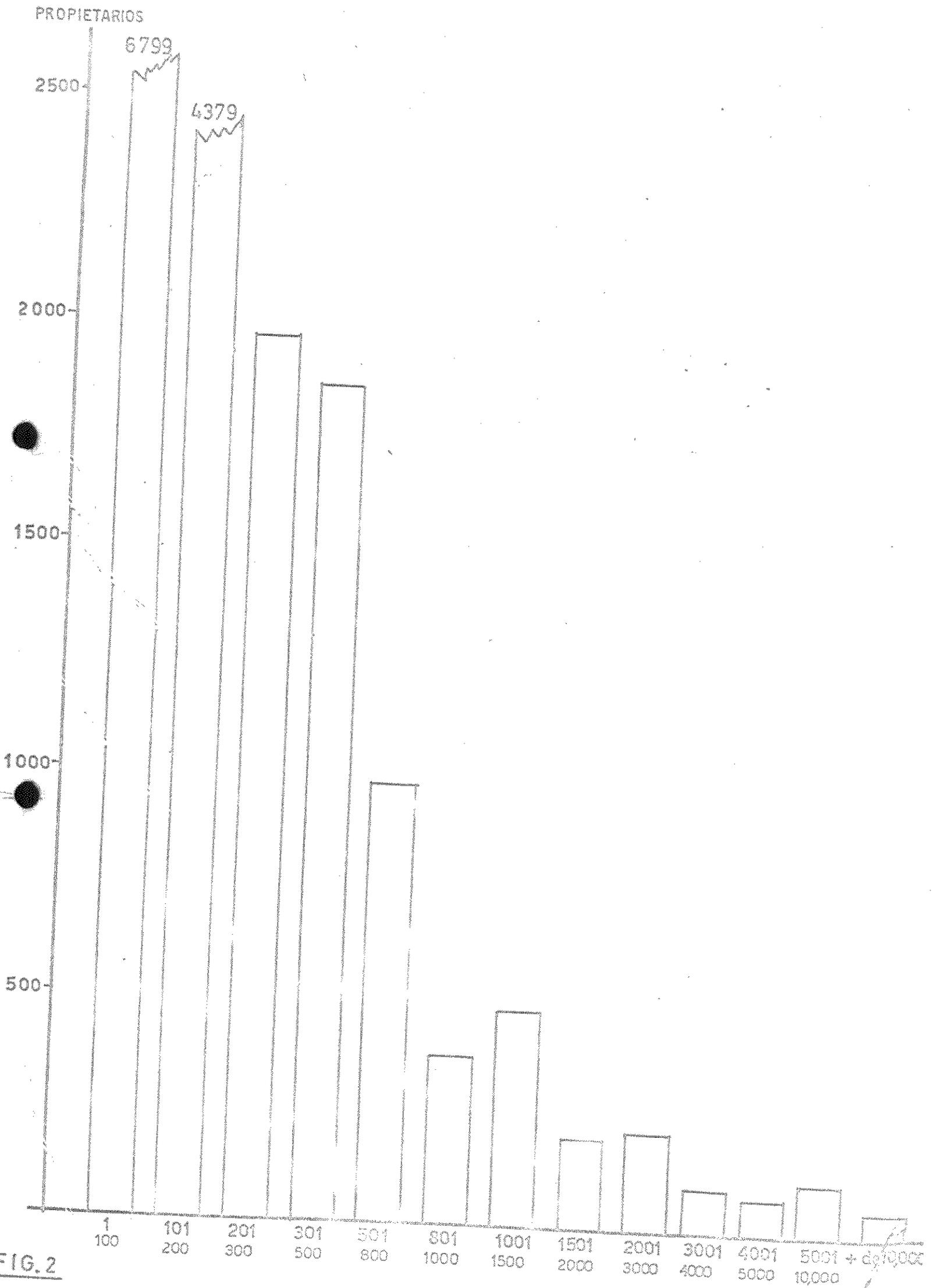


FIG. 2

DEPARTAMENTO: MONTEROS

DIVISION DE LA PROPIEDAD CONFORME AL NUMERO DE SURCOS

LOCALIDADES	1 100	101 200	201 300	301 500	501 800	801 1000	1001 1500	1501 2000	2001 3000	3001 4000	4001 5000	5001 10.000	MAS DE 10.000
MANUELA PEDRAZA	1	-	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-
MACIO	207	110	29	21	8	3	1	-	-	-	-	-	-
MONTEAGUDO VIEJO	10	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
MONTEROS	15	10	9	12	3	3	5	-	1	2	-	-	-
MONTEROS VIEJO	27	16	4	2	4	-	1	1	-	-	-	-	-
ORAN	39	14	8	2	1	1	-	-	-	1	-	-	-
PAMPA MAYO	83	33	15	7	9	4	2	2	2	-	-	-	-
PILCO	52	18	5	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-
RINCON DE BALDERRAMA ..	30	10	9	5	6	2	1	-	-	-	-	-	-
RIO SECO	32	13	4	2	1	2	1	1	-	-	-	-	1
SAN JOSE DE FLORES ...	61	40	20	14	5	7	2	3	3	-	2	1	-
SANTA LUCIA	-	-	1	1	-	2	1	-	-	-	2	4	1
SANTA ROSA	19	14	10	2	3	2	4	-	-	-	-	1	1
SIMOCA	52	39	21	9	7	2	5	-	4	-	-	-	-
VILLA BRAVA	13	18	6	1	1	-	1	-	-	-	-	1	-
VILLA NUEVA	1	-	2	1	3	-	1	-	-	-	-	-	-
VILLA QUINTEROS	63	12	1	7	8	3	-	2	5	2	1	1	-
YACUCHINA	8	18	6	11	8	4	4	-	2	-	1	1	-
YERBA BUENA	123	80	29	13	9	-	-	2	-	-	-	-	-
YONOPONGO	116	49	7	13	11	3	1	2	1	-	1	-	-
TOTAL MONTEROS:	2.518	1.367	481	347	178	70	61	28	36	8	13	17	10

PROPIETARIOS

MONTAEROS

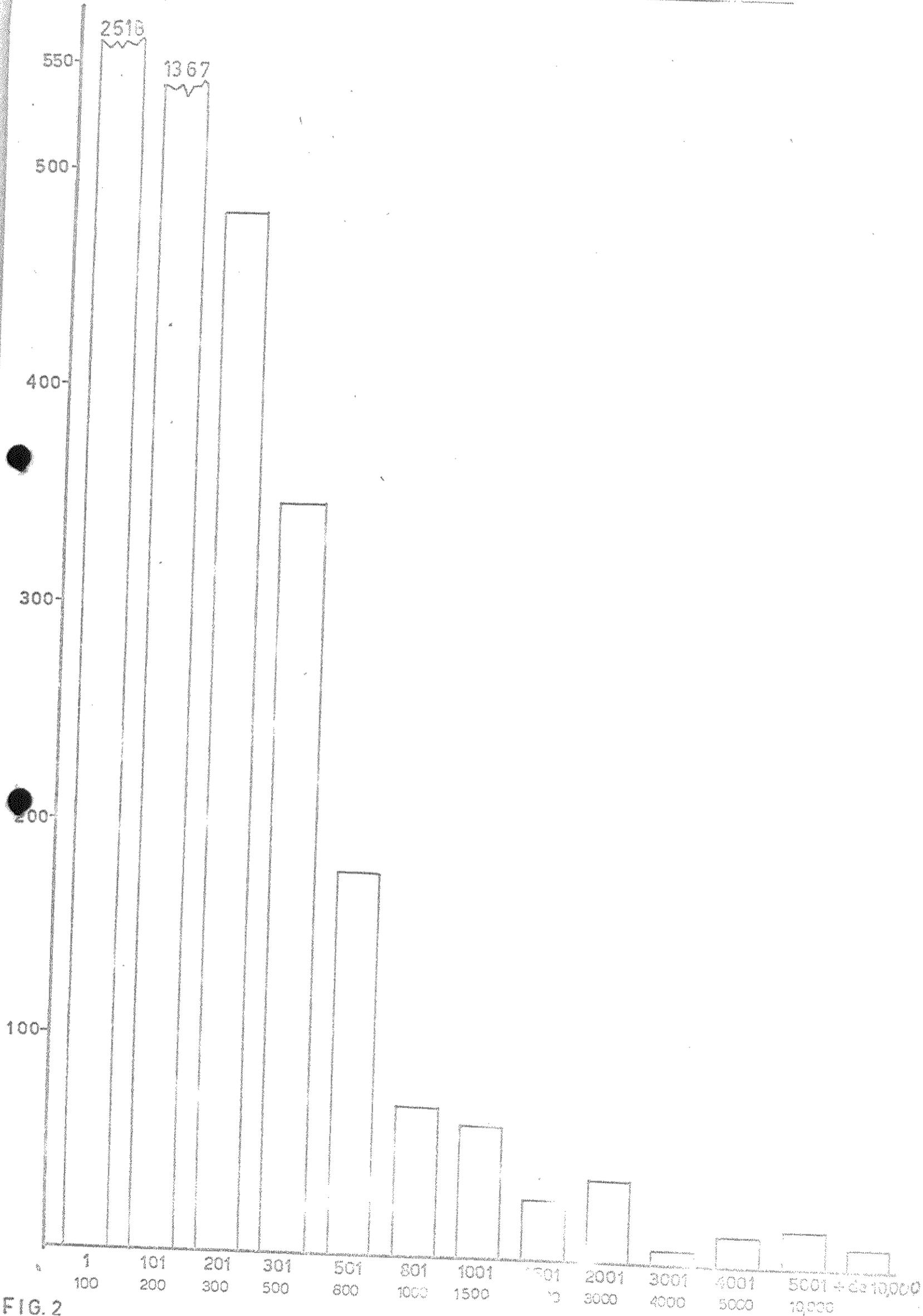


FIG. 2

MINISTERIO DE ECONOMIA Y O. PUBLICAS
SECRETARIA DE E. DE FINANZAS
OFICINA SISTEMATIZ. DE DATOS
T U C U M A N

RESUMEN GENERAL EMISION IMPUESTO INMOBILIARIO AÑO 1972

DISK PACK	DEPTO.	*PADRONES EMIT*		*PAC.C/MINI*		VALUACION URBANA *		VALUACION RURAL *		*IMPUESTO EMITIDO*		IMPUESTO EMITIDO POR DEPTO.		
		*URBAN.	RURAL.	*URBAN	RURAL*	TIERRA *	TOTAL *	TIERRA *	TOTAL	* URBANO *	RURAL *	URBANO *	RURAL *	TOTAL
31	BURRUYAC	423		383		644646	1148024			19543				
31	BURRUYAC		2923		1429			39923957	48298406		256741	19.543	256.741	276.284*
33	CAPITAL	5949		270		161790407	227126139			1882276				
33	CAPITAL		42		1			1755131	2338506		12014			
34	CAPITAL	5948		655		96160456	139165652			1048499				
34	CAPITAL		78		18			1172751	1725401		8901			
35	CAPITAL	5220		1705		42581934	65761500			461801				
35	CAPITAL		267		108			4381916	5665151		29381			
36	CAPITAL	5510		1920		42163900	67551039			473702				
36	CAPITAL		248		97			3586555	4711041		24260			
37	CAPITAL	5429		1910		38200620	63827431			439350				
37	CAPITAL		329		137			4778768	5838122		28690			
38	CAPITAL	5430		1396		43996440	72940125			501800				
38	CAPITAL		284		117			5541372	6319336		30796			
39	CAPITAL	1825		411		9849618	29486053			193993				
39	CAPITAL		44		27			600469	1090640		6961			
40	CAPITAL	660		94		3982296	12009622			85640				
40	CAPITAL		5		2			17047	46484		268			
41	CAPITAL	3825		2040		13712087	32037525			239428				
41	CAPITAL		168		81			883825	1605228		9408			
42	CAPITAL	4441		2621		16651032	38448985			314663				
42	CAPITAL		470		238			3050179	8638737		98049			
43	CAPITAL	3773		1516		13551560	33013925			243388				
43	CAPITAL		165		97			1377524	2268181		15920			
44	CAPITAL	4738		2611		18766892	39282123			288949				
44	CAPITAL		147		56			1233556	1844210		9469			
45	CAPITAL	1486		1105		4495015	8525696			74906				
45	CAPITAL		88		48			727463	781755		3912			
50	CAPITAL	1949		1112		9985077	18735229			151980				
50	CAPITAL		94		54			1098854	1310032		6512	6.400.375	284.541	6.684.916*
52	CRUZ ALT	1387		1146		3216524	5821368			70550				
52	CRUZ ALT		4040		3052			2811333	73539485		965174			
53	CRUZ ALT	3618		3107		5983664	11805771			160166				
53	CRUZ ALT		1190		859			5337956	8100223		53204			
54	CRUZ ALT	3269		2967		6210127	33381296			580292				
54	CRUZ ALT		1676		1312			8457013	11134405		73744	811.008	1.092.122	1.903.130*
56	CHICLIG.	1859		1238		5974564	13621743			121538				
56	CHICLIG.		3601		2591			14569474	43939180		590610			
57	CHICLIG.	3409		2965		4174273	11079393			155900				
57	CHICLIG.		2231		1671			8330605	11889067		83680			
58	CHICLIG.	1209		1131		1193963	50145524			914833				
58	CHICLIG.		662		572			1402727	1924106		17967	1.192.271	692.257	1.884.528*
60	FAMAILLA	2192		1473		8887913	15238492			127613				
60	FAMAILLA		3158		2008			27102513	80124505		1053945			
61	FAMAILLA	3584		3219		6242260	10079697			152771				
61	FAMAILLA		1499		1131			8265048	46818794		714793			

MINISTERIO DE ECONOMIA Y O. PUBLICAS
SECRETARIA DE E. DE FINANZAS
OFICINA SISTEMATIZ. DE DATOS
T U C U M A N

RESUMEN GENERAL EMISION: IMPUESTO INMOBILIARIO AÑO 1972

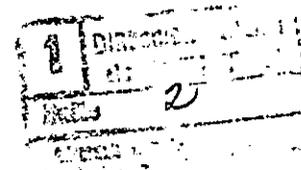
DISK PACK DEPTC.	*PADRONES EMIT*		*PAC.C/MINIM*		VALUACION URBANA		VALUACION RURAL		*IMPUESTO EMITIDO*		IMPUESTO EMITIDO POR DEPTO.		
	URBAN	*RURAL*	*URBAN*	*RURAL*	TIERRA *	TOTAL *	TIERRA *	TOTAL *	URBANO *	RURAL *	URBANO *	RURAL *	TOTAL
62 FAMILIA	2		2		2349	2349			80				
62 FAMILIA		2		2			576	1296		40	280.464	1.768.778	2.049.242*
63 GRANEROS	1123		1057		1040195	2225968			47838				
63 GRANEROS		2603		1870			24647588	26029908		141190	47.838	141.150	189.028*
65 LEALES	426		439		749028	1173448			21639				
65 LEALES		4903		3252			27197729	42139827		361591			
66 LEALES	331		328		133043	230326			13353				
66 LEALES		540		447			1644359	1929262		14947	34.992	376.538	411.530*
68 MONTEROS	1369		727		8665574	17275691			179606				
68 MONTEROS		4660		3085			31376623	65653354		756102			
69 MONTEROS	2046		2481		7756850	13524569			149889				
69 MONTEROS		2550		1957			10375209	13116884		86397			
70 MONTEROS	1020		914		1772760	2880844			44299				
70 MONTEROS		1159		1017			3193580	16091855		248921	373.794	1.091.420	1.465.214*
72 R. CHICC	2157		1335		10567046	24857242			277829				
72 R. CHICC		5275		1807			32655731	43149783		285391			
73 R. CHICC	3076		2501		11601343	16459630			175751				
73 R. CHICC		1209		665			13155235	15300597		79381			
74 R. CHICC	529		521		806156	903554			21597				
74 R. CHICC		81		45			715608	915004		5147	475.177	369.919	845.096*
76 TAFI	3851		2838		5551035	20344638			199697				
76 TAFI		1728		1159			14131853	17728380		108551			
77 TAFI	2634		2889		6457038	16506704			181128				
77 TAFI		1354		556			5360520	9243064		63794			
78 TAFI	2639		3365		5867159	9470957			159910				
78 TAFI		1379		1176			3334062	4669901		39040	540.735	211.385	752.120*
80 TRANCAS	1877		1805		1092490	2195181			77470				
80 TRANCAS		546		291			9154206	9733334		47708	77.470	47.708	125.178*

TOTALES 103355 49641 58197 33483 625477334 1123283373 348719002 635653444 10253667 6332599 10.253.667 6.332.599 16.586.266*

END OF JOB

CUBRIMIENTO FOTOGRAFICO REGISTRADO EN LA PROVINCIA DE TUCUMAN

EN EL PERIODO 1964 - 1972



ANEXO 1

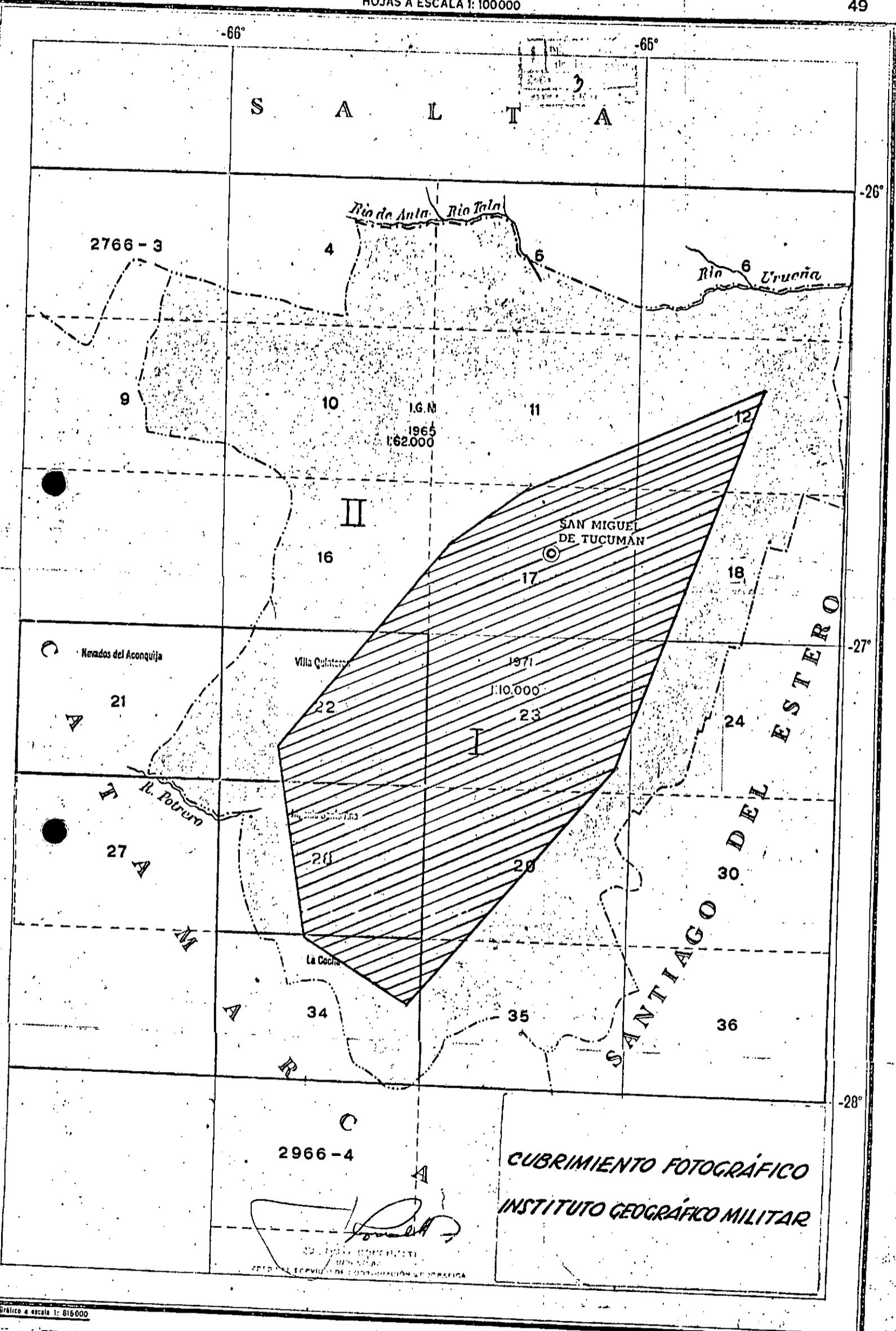
ENTIDAD EJECUTORA	Sector (Anexos 2 y 3)	Escala de vuelo	Fecha de vuelo	Superficie aproximada (Km2)	Cámara	Distancia focal (mm)	Contra tante	Lugar de cus todia de ne gativos.	
<u>Instituto Geográfico Mi- litar</u>	I	1:10.000	1971	8.500	Wild RC5	152,0	Ex-S.E. Ind. y Co mercio In terior (M E. y Traba jo)	I.G.M.	
	II	1:62.000	1965	Total de la provincia	Wild RC9	88,5	-	I.G.M.	
<u>Instituto Fototopográfi- co Argentino</u>	III	1:20.000	1964/65	4.500	Som 23	125,0	Dto. Hidráulica Tucumán	IFTA	
	IV	1:20.000	1965	2.300	Som 23	125,0	"	"	
	V	1:20.000	1965	4.700	Som 23	125,0	"	"	
	VI	1:10.000	1965	120	Wild - RC5a	114,5	Minetti y Cia Ltd.	"	
	VII	1:10.000	1965	80	"	114,5	Posse	"	
	VIII	1:30.000	1969	250	"	114,5	Org. Profes. Cornero	"	
	IX	1: 3.000	1969	8	"	114,5	Municp. Tucumán	"	
	X	1:10.000	1969	150	"	114,5	"	"	
	<u>Spartan Air Services S.A.</u>	XI	1:50.000	1968	12.200	"RC8	154,0	D.G.Géolog. y Minería	D.G.G.M.
		XII	1:50.000	1972	9.100	"	154,0	"	"

PROVINCIA DE TUCUMÁN

HOJAS A ESCALA 1:100'000

ANEXO 2

49



2766-3

-66°

-65°

-26°

I.G.N.
1965
1:62.000

II

SAN MIGUEL
DE TUCUMÁN

-27°

Nevados del Aconquija

Villa Calatayud

1971
1:10.000

R. Potrero

La Cacha

SANTIAGO DEL ESTERO

-28°

2966-4

CUBRIMIENTO FOTOGRÁFICO
INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR

PROVINCIA DE TUCUMÁN

66°

65°

ANEXO 3

S A L T A

26°

RIO DE ANTA RÍO TALLA

XII
IV
XI
XII
X
IX
VII
VI
V
III

SAN MARCO DE TUCUMÁN

R. POTRERO

SANTIAGO DEL ESTERO

27°

C
A
Y
A
M
A
P
C

28°

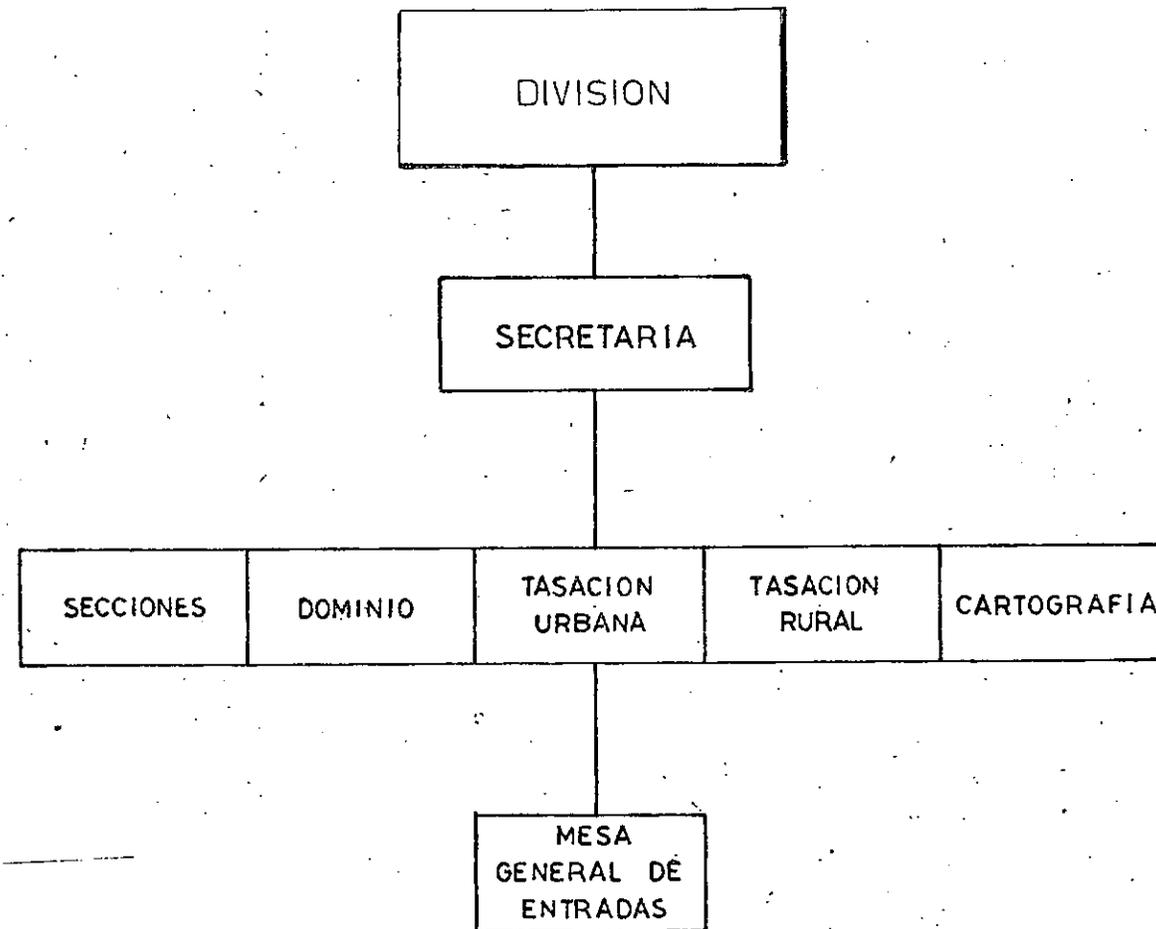
CUBRIMIENTO FOTOGRÁFICO
EMPRESAS PRIVADAS

[Signature]
ESTUDIO J. J. P. INCHESTE
BUENOS AIRES

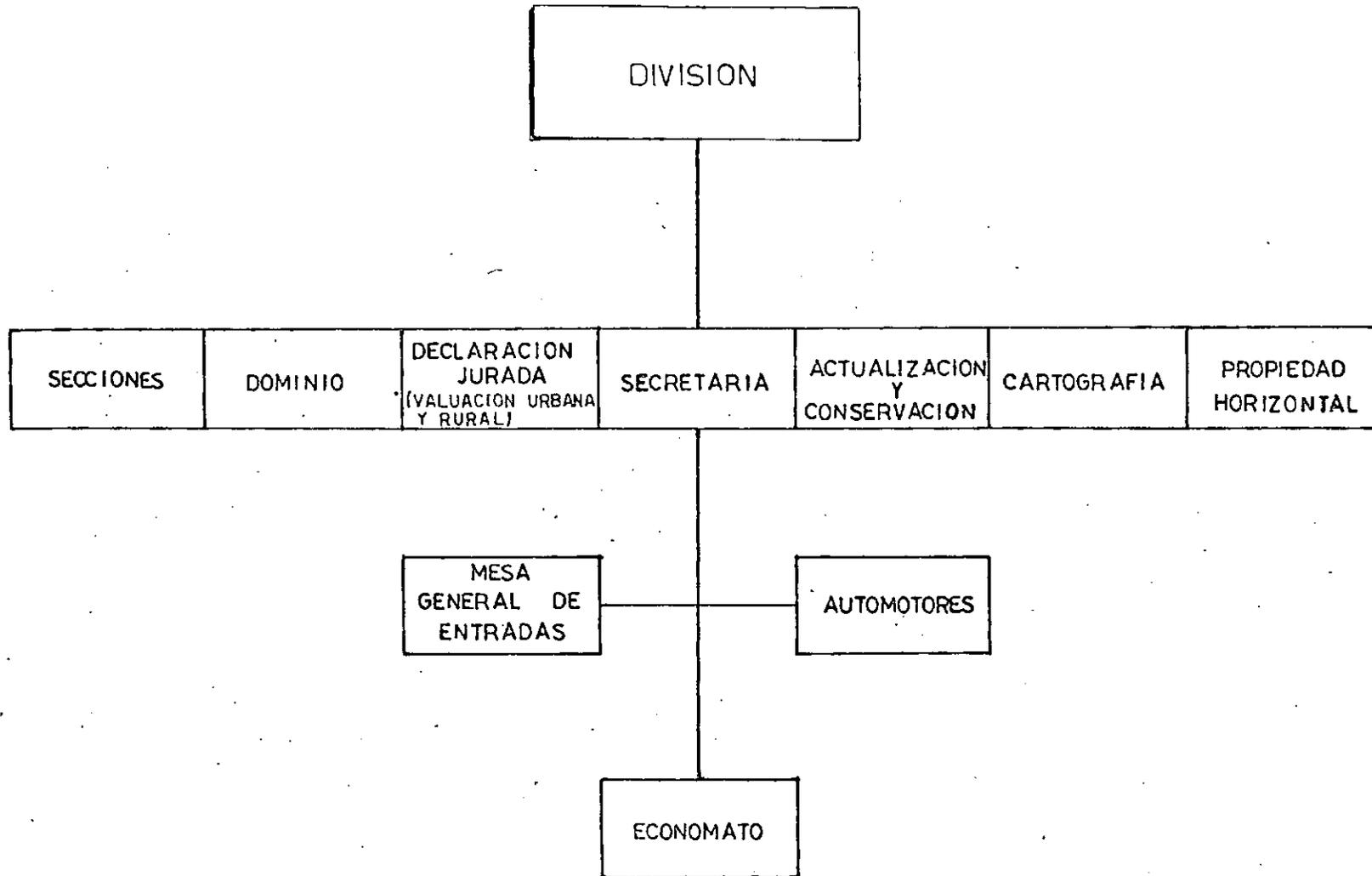
INSTITUTO NACIONAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

Esc. 1:815.000

ORGANIGRAMA DE CATASTRO SEGUN MANUAL DE FUNCIONES (1966)



ORGANIGRAMA REAL DE CATASTRO



DIR.

ASESORIA
TECNICA

CATASTRO
PARCELARIO

COMITE
EJECUTIVO

DPTO.

REGIMEN
CATASTRAL

AGRIMENSURA

DIV.

VALUACION

GEODESIA y
TOPOGRAFIA

APROBACION
DE PLANOS

ADMINISTRACION

SEC.

POR
ACTUACIONES

POR
PROGRAMA

ACTUALIZ.
PARCELAR
DOMINIAL

PUBLICIDAD
CATASTRAL

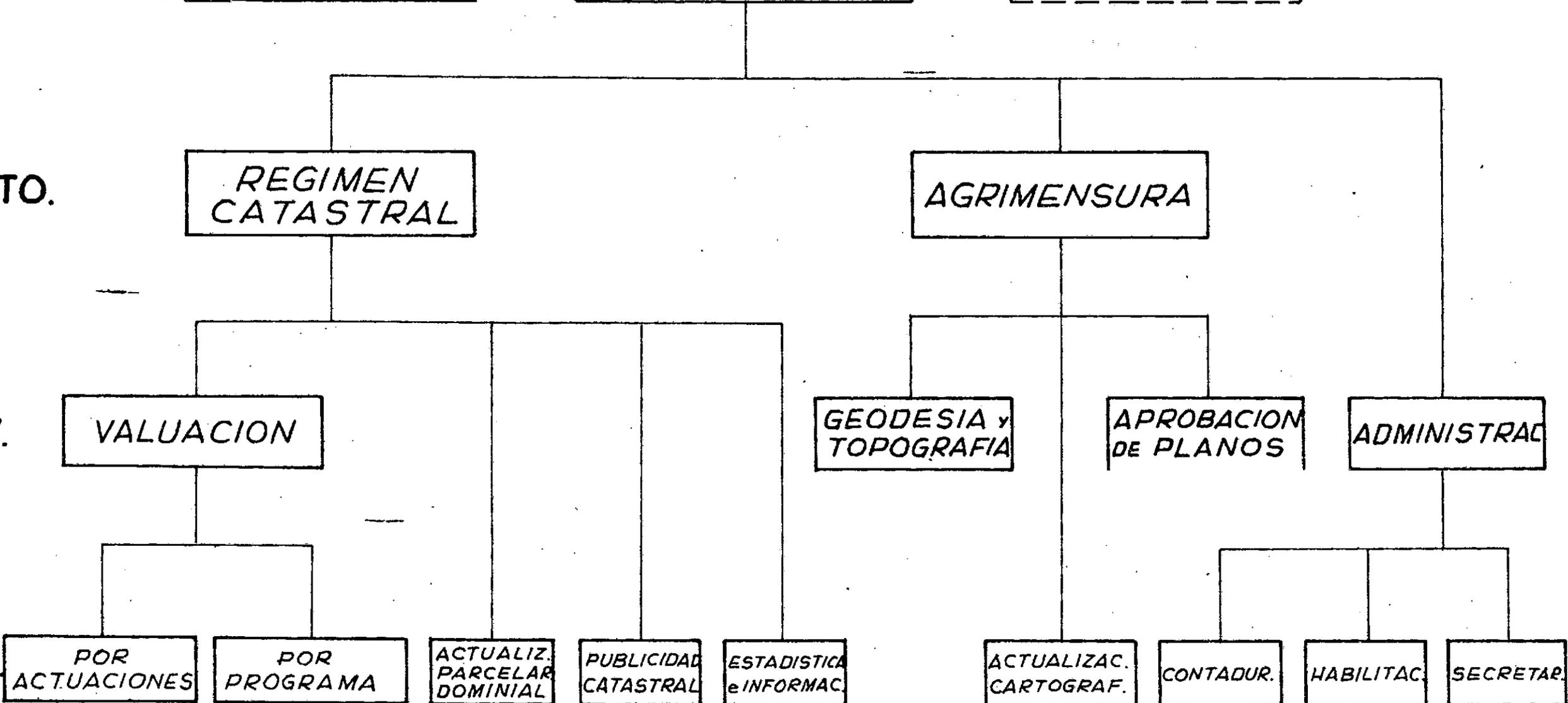
ESTADISTICA
e INFORMAC.

ACTUALIZAC.
CARTOGRAF.

CONTADUR.

HABILITAC.

SECRETAR.



Se se registra en el Archivo el texto del Decreto a que hace mención la nota que se transcribe.

DALGARE ECHEVERRY

SOBRE SU NOMBRAMIENTO DE AGRIMENSOR GENERAL DE LA PROVINCIA POR DECRETO
de 14 de Setiembre de 1846.

Nota de Dalgare Etcheverry agradeciendo la designación.

TEXTO:

¡Viva la confederación Argentina!

¡Mueran los Salvajes Unitarios!

Al Señor Ministro General Don Adeodato Gondra.

Tucumán Octubre 2 de 1846.

Señor de mis respetos,

Tengo el honor de contestar la nota que Vuestra Señoría, ha tenido a bien dirigirme, avisándome que Su Excelencia el Señor Gobernador y Capitán General de la Provincia, por decreto de 14 del pasado, se ha dignado nombrarme Agrimensor General de la Provincia.

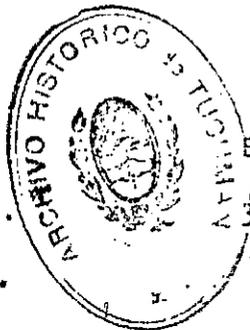
Estoy penetrado de la más viva gratitud por la confianza que el Excelentísimo Señor Gobernador se ha servido depositar en una persona sin título alguno para merecerla. La única garantía que puedo ofrecer a Su Excelencia en el desempeño de tan honroso empleo, es el buen deseo de que estoy animado para llenarlo con zelo e integridad.

Dígnese aceptar, Señor Ministro General, la expresión de alta consideración y respeto con que se suscribe.

De Vuestra Señoría

El más obsecuente seguro servidor que besa su mano.

P. Dalgare Etcheverry (Rúbrica). -



Este documento se registra en la Sección Administrativa. Volumen 64. Folio 393 y Vta. Año 1846. Archivo Histórico de Tucumán.

Roberto Zamboni
ROBERTO ZAMBONI
DIRECTOR