

0/X.12  
C26es  
2da etapa  
VI

MFN-230

39837

**CONVENIO  
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES  
PROVINCIA DE CATAMARCA**

**ESTUDIO INTEGRAL DEL SISTEMA PIRQUITAS  
Y MANEJO DE LA SUBCUENCA DEL RIO LOS PUESTOS**

**ETAPA II - PRIMERA FASE**

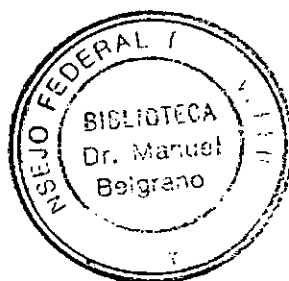
**RECUPERACION Y CONSERVACION DE  
AREAS CRITICAS EN LA SUBCUENCA DEL  
RIO LOS PUESTOS**

**Informe Final**

**Anexo VI: Problemas de Tenencia de la Tierra**

SECRETARIA de EST. de CIENCIA Y TECNICA	
MESA DE EE. Y SS.	
Expte. 009 de 009	
ENTRADA	SALIDA
DIA	DIA
MES	MES
AÑO	AÑO
HORA	HORA

13 FEB 1996



**Autor: Carlos Saravia Toledo**

**Octubre, 1995**

0/X.12  
C26es  
2da etapa  
VI

# **CONVENIO CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES PROVINCIA DE CATAMARCA**

**ESTUDIO INTEGRAL DEL SISTEMA PIRQUITAS  
Y MANEJO DE LA SUBCUENCA DEL RIO LOS PUESTOS**

**ETAPA II - PRIMERA FASE**

**Sr. Gobernador de la Provincia de Catamarca,  
Dr. Arnoldo Anibal CASTILLO**

**Sr. Secretario General del Consejo Federal de Inversiones,  
Ing. Juan José CIACERA**

**Representantes por parte de la Provincia de Catamarca:**

**Sr. Secretario de Estado de Ciencia y Tecnología,  
Ing. Adolfo FACTOR**

**Representante por parte del Consejo Federal de Inversiones:**

**Sr. Jefe del Area Estado y Gestión Pública,  
Lic. Francisco DEL CARRIL**

**Octubre, 1995**

## **TEMARIO**

1.- ANTECEDENTES

2.- LA SITUACIÓN HASTA 1980

3.- LAS SUBDIVISIONES A PARTIR DE 1980

3.1.- Características del parcelamiento de oficio

3.2.- Ejemplo del levantamiento parcelario de oficio: Fca. Potrerillo

3.3.- Los increíbles parcelamientos actuales

4.- CONSIDERACIONES FINALES

5.- RECOMENDACIONES

6.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

## **ANEXO VI**

### **Problemas de tenencia de la tierra en el Valle del Río Los Puestos, Dpto. Ambato, Pcla. de Catamarca**

**Autor: Carlos Saravia Toledo**

**Octubre, 1996**

#### **1.- ANTECEDENTES**

a) Al consultar los trabajos realizados en la cuenca del río Los Puestos llamó la atención la observación de Santa Cruz (1993) en el sentido de que "si bien se asume que el conjunto de las explotaciones son de propiedad privada, no resulta claro en cuanto a la calidad de los títulos existentes en algunos casos y más aún cuando las consultas se referían a las zonas de altura, montañosas. Los productores manifestaban que tenían derecho de uso de una determinada superficie de campo, sin especificar límites".

El mismo autor observa que "las subdivisiones fueron muchas, las transferencias innumerables, las posesiones de tierra por ajenos a ella también existió apropiaciones indebidas que con habilidad jurídica justificaron alguna forma de permanencia en esas tierras; resultando, quizás hoy, una existencia de títulos imperfectos, que no implica una falta de delimitación clara de la propiedad desde el punto de vista catastral, sino en cuanto al valor real del contenido de dichos títulos".

b) En el trabajo de campo del relevamiento de recursos y evaluación de problemas, los contactos con productores mostraban claramente los conflictos de tenencia señalados, lo cual determinó que en el Informe Parcial sobre "Recuperación y Conservación de Áreas Críticas en la Subcuenca del Río Los Puestos" se citara algunos ejemplos concretos de estas situaciones, señalando además que "el tema de tenencia de la tierra es fundamental en la selección de áreas demostrativas porque la Secretaría de Ciencia y Tecnología, para realizar convenios de mediano y largo plazo vinculados a manejo y experiencias de estas

áreas, deberá hacerlo con personas físicas o jurídicas que detenten con claridad sus títulos de propiedad" (Saravia Toledo, 1995).

c) Al realizar una reunión con productores de la cuenca en Agosto p.p., los mismos señalaron los problemas de tenencia de tierra, como un paso previo a resolver para la implementación de programas tendientes a la recuperación y manejo la Subcuenca del Río Los Puestos.

Estos antecedentes motivaron para que se tuviera especial atención en los temas de tenencia de la tierra y se llevara a cabo una investigación detallada por:

1.- Los programas para recuperación de la cuenca deben ajustarse a la realidad de tenencia de la tierra, contemplar los problemas evidentes de erosión derivados de situaciones minifundiarías y del uso comunal de los terrenos de pastoreo en faldeos y laderas.

2.- La Secretaría de Ciencia y Técnica de Catamarca, como organismo que conduce los estudios del Río Los Puestos necesita una evaluación clara de la situación de tenencia de la tierra a efectos de sugerir los caminos y acciones que necesariamente deberán implementarse, en los estamentos y niveles correspondientes a efectos de regularizar situaciones de títulos imperfectos, para frenar el parcelamiento excesivo de los terrenos y tratar de reducir los problemas de minifundio.

d) Para sugerir programas de "extensión y educación" y "seleccionar áreas pilotos y programas de manejo agropecuario conservacionista", tanto en el estudio de "Aspectos sociales, educación y capacitación" como en el de "Recuperación y conservación de áreas críticas", el contar con información correcta sobre las situaciones conflictivas de tenencia de la tierra constituye una condición esencial, de otra forma las sugerencias resultarían recomendaciones inocentes.

**Considerando todos estos antecedentes y razones se procedió a realizar una investigación con cierto detalle del problema de tenencia de tierra, de la cual se exponen a continuación los aspectos más destacados.**

## **2.- LA SITUACION HASTA 1980**

Hasta la década de los '80, más específicamente hasta el denominado ordenamiento catastral o parcelario realizado de oficio, las propiedades se subdividieron en forma casi espontánea, en función de acuerdos familiares en la mayor parte de los casos y usando el Río Los Puestos, denominado también Arroyo del Medio en su curso superior, como eje desde el cual partían las divisiones, finalizando en la cumbre de los cerros.

La situación de la tenencia de la tierra antes de 1980 se la puede resumir más

a) En el sector sur de la cuenca se produjo una concentración de propiedades alrededor de la finca Rinconada (1928 has.), en la margen izquierda del Río Los Puestos, a la cual se le agregan por compra las fincas "Puestos de las Cubas" de 1063 has. que abarca ambas márgenes, al sur de la anterior, "Puesto del Medio" de 1254 has. al oeste del río, "La Escondida" de 181 has., en los faldeos y cumbre de Graciana y 300 has. al norte de "Puesto del Medio", lo cual da una superficie total de 4728 has., que representa el 20,5 % de la superficie total de la cuenca (23.000 has.).

Corresponde señalar que la superficie asignada para esta propiedad en la encuesta de 1993 "es de 5800 has.". La superficie que aquí se establece, de 4728 has., se obtiene de los planos de mensura registrados en Febrero de 1951, escala 1:20.000 con los números de padrón 138, 4152 y 1128 en la Dirección Provincial de Catastro.

b) Diversas propiedades se mantienen sin divisiones, como ser Las Tres Quebradas de 1000 has., Vallecito de 1200 has. y El Alto Grande 967 has. (Las superficies corresponden a las consignadas en la encuesta de 1983).

c) En el extremo Norte, en los denominados Altos de Singuil, que es la zona de mayor precipitación de la cuenca, donde puede hacer agricultura a secano con seguridad de cosecha, las propiedades conservaron dimensiones adecuadas, aunque los títulos aparentemente continúan por boletos de compra-venta, sin mensurar.

d) En los últimos 50 años se producen transferencias de propiedades a pobladores de zonas vecinas, como Cárdenas por ejemplo, originario de Singuil, que en 1943 compra un campo en Potrerillo, entre Los Varela y Los Tala. Hoy este terreno ha sido impiadosamente parcelado (punto 3.3.).

e) Aparecen también apellidos extranjeros entre los propietarios, como Redonnet, de origen francés en Chuchucarua y otros de origen sirio-libanés como Chalub, Nellar, Daud y Salomón, pero siguen predominando los viejos apellidos de la zona.

f) Las propiedades de antiguos pobladores, como los Villafañez (el primero habría ingresado a la zona en la segunda mitad del siglo XVIII comprando campos en Chuchucarua), Saavedra, Varela, Seco, Barrios, Bulacios, etc. se fueron parcelando por división entre herederos, en la mayoría de los casos sin más trámite que la formalización de hijuelas ante Juez de Paz, eventualmente asentadas en el Registro de la propiedad.

Las zonas más afectadas por la división de las propiedades son la vecindad de los Pueblos de Los Varela, El Bolsón, Los Tala, Los Castillo y Chuchucarua, cuya ubicación es coincidente con los manantiales más importantes que permiten el riego.

Esta breve síntesis pretende destacar que hasta el parcelamiento "de oficio", las divisiones siguieron haciéndose en forma longitudinal, desde el río hacia las cumbres, salvo lotes subrurales en la vecindad de poblados. Esto originó problemas de minifundio y parvifundio en un importante sector de la cuenca.



### **3.- LAS SUBDIVISIONES A PARTIR DE 1980**

Se considera el año 1980 como punto de referencia para el análisis de la situación actual por:

- a) En Julio de 1978 se sanciona la Ley Provincial Nº 3343 que reglamenta la Ley Nacional Nº 17801, a la cual la provincia de Catamarca se ajusta para el funcionamiento del Registro de la Propiedad.
- b) En Julio de 1980 la Provincia de Catamarca sanciona la Ley de Catastro Nº 3585 por la cual establece que la "Dirección Provincial de Catastro adecuará su estructura y desenvolvimiento a la Ley Nacional Nº 20.440".
- c) En virtud de esta Ley la Dirección Provincial de Catastro ordena el parcelamiento de oficio del Departamento Ambato a efectos de "constituir el estado parcelario" de los inmuebles, conforme la autorizan el Art. 19º de la Ley Nac. Nº 20440 y los Arts. 48, 49 y 50 de la Ley Provincial 3585. Este parcelamiento de oficio aumentó los problemas de división en la ya excesivamente parcelada Cuenca del Río Los Puestos.

#### **3.1.- Características del parcelamiento de oficio**

Sobre el levantamiento parcelario de oficio corresponde señalar:

- a) Las parcelas identificadas se numeraron en función de un código en el cual los dos primeros números identifican el Departamento, los dos siguientes al Distrito, luego dos números que indican la Sección y finalmente el número que identifica la parcela. Así por ejemplo el número parcelario 01-22-12-1840 indica:

01: Dpto. Ambato

22: Distrito Los Varela

12: Número de sección

1840: Número de la parcela

b) La caracterización por Departamento y Distrito se hizo en forma adecuada y racional, por lo menos en la cuenca del río de Los Puestos que hemos analizado, pero la división en "secciones" es totalmente absurda por:

- 1.- En valles angostos las propiedades funcionan como sistemas de explotación vertical, en los cuales el uso de los pisos altitudinales son interdependientes y complementarios.
  - 2.- Las laderas, por ejemplo, son las receptoras donde el agua infiltra y es "almacenada" y desde donde luego fluye por las "vegas" y escurre por los manantiales de los cuales se deriva luego para riego. Por otra parte es donde pastorea el ganado la mayor parte del año.
  - 3.- Las zonas de piedemonte y fondo de valle actualmente funcionan como áreas de reserva de pasto para el estiaje invernal y donde se practica agricultura bajo riego, en un ínfimo porcentaje de la superficie por los exiguos caudales, y alguna agricultura de secano.
  - 4.- Establecer "secciones" fraccionando en parcelas el área de laderas, separada de piedemontes y fondo de valles, como se hizo constituye una flagrante violación al espíritu del art. 2326 del Código Civil, agravado por el hecho de que en la mayoría de los casos se parceló propiedades que ya en los hechos no constitulan una unidad económica. Si hubiera que calificar el criterio con que se hicieron esas divisiones cabe usar la palabra "aberrante".
- c) Para el ordenamiento parcelario tendrían que haberse aplicado criterios y objetivos establecidos en la Ley, como ser:

1.- Las propiedades que tendrían planos de mensura y títulos registrados no deberían haberse dividido en parcelas, salvo las circunstancias previstas en el Art. 7º de la Ley Provincial: "serán soluciones de continuidad de la parcela los límites departamentales o de ejidos municipales, así como las calles, caminos, corrientes de agua, etc., siempre que pertenezcan al Dominio del Estado o a terceros".

2.- Considerar que la propiedad rural tiene una finalidad de producción y debe constituir una unidad económica, a cuyos efectos el Art. 2º, inc. "f" de la Ley de Catastro establece

como una de las finalidades de la Dirección Provincial de Catastro "Determinar la zonificación de la Provincia a los efectos de fijar la unidad económica en cada lugar"

3.- Finalmente corresponde recordar que el Art. 2326 de es Código Civil establece: "son cosas divisibles aquellas que sin ser destruidas enteramente pueden ser divididas en fracciones reales, cada una de las cuales forma un todo homogéneo y análogo tanto a las otras partes como a la cosa misma".

"No podrá dividirse la cosa cuando ello convierta en antieconómico su uso y aprovechamiento. Las autoridades locales podrán reglamentar, en materia de inmuebles, la superficie mínima de la unidad económica".

Puede observarse que se cuenta con elementos legales que parten de la legislación de fondo, Código Civil, ampliados por legislaciones nacionales y provinciales. El hecho que Catamarca no haya todavía procedido a zonificar la provincia a efectos de establecer las superficies mínimas a las que deben ajustarse las subdivisiones, fraccionamientos, etc. para constituir unidades económicas agrarias, circunstancia realmente insólita a esta altura de evolución en esta materia en el mundo y en Argentina, no justifica que se haya confundido ordenamiento catastral con pulverización de propiedades agrarias. Lo grave es que además este procedimiento continúa y se acentúa aún en la actualidad.

### **3.2.- Ejemplo del levantamiento parcelario de oficio: Fca. Potrerillo**

Citaremos una propiedad concreta para ilustrar la poca prolijidad que se tuvo en materia de Unidad Económica al realizar el relevamiento parcelario.

La finca Potrerillo se encuentra ubicada en el Distrito de Los Varela, entre el pueblo de Los Varela y Los Talas.

Al momento de realizarse el relevamiento parcelario la propiedad pertenecía al Sr. Gregorio Cardenes, hoy fallecido, quien adquirió tres fracciones contiguas del Sr.

Ramón Delgado mediante escritura del 3/4/1943 y de la Sra. Teresa Delgado de Saavedra, también con escritura de la misma fecha. Estas escrituras se hacen ante Juez de Paz y luego en 1956 se registran por escritura pública.

En 1966 figuran con los números 37 y 38 de dominio del Dpto. Ambato en el Registro de la Propiedad. En 1989 figuran en el mismo Registro con los números 69 y 70. En el empadronamiento parcelario constituían tres unidades con los números: 1048, 1055 y 1229. Corresponde señalar que estas parcelas si bien tenían límites reconocidos en el terreno, no contaban con planos de mensura, situación generalizada en gran parte de la cuenca.

Al realizar el relevamiento catastral de oficio a la propiedad la dividen en 12 parcelas, según Croquis de afectación de Catastro (ver Plano N° 1).

Los números de catastro que corresponden a las 12 parcelas son:

01-22-14-2755

01-22-14-2255

01-22-14-1358

01-22-12-2838

01-22-12-2237

01-22-12-1238

01-22-21-8508

01-22-21-7303

01-22-21-8462

01-22-21-7553

01-22-21-5869

01-22-21-8408

Estas parcelas se encuentran en tres diferentes secciones (12-14-21), todas dentro del Distrito Los Varela.

La topografía de la propiedad presenta las siguientes macro-unidades:

- a) Entre el río y la serranía el terreno es relativamente plano, encontrándose parcialmente desmontado, este sector comprende aproximadamente 200 has. divididas por la ruta, separándose 175 has. hacia el río y 25 entre la ruta y la serranía.
- b) El resto de la propiedad son piedemontes y faldeos cubiertos con pastizales, matorrales y árboles aislados, con aptitud para cría de ganado, estimándose una superficie de 700 has. para este sector.

Desde un punto de vista agropecuario la propiedad presenta una diversidad de ambientes climáticos y edáficos, variando en altura entre 1150 y 2000 m/s/m aproximadamente, desde el fondo de valle a la cumbre.

La zona de laderas alimenta el ganado la mayor parte del año y además es la que almacena y "produce" el agua que fluye por los manantiales que se usan para riego, mientras la zona relativamente plana de fondo de valle es la que se utiliza para cultivos de secano y con riego, para reserva de forraje.

- c) No se ha determinado la unidad económica para esta zona pero resulta evidente que las parcelas establecidas de oficio constituyen minifundios, desde el punto de vista económico-social. Comparando con áreas de las mismas características ecológicas de otras provincias, por ejemplo Salta, la Unidad Económica establecida sería: 30 has. para "terrenos planos, desmontados y con el 60 % de riego permanente", de 300 has. planas, desmontadas y aptas para secano, y de 1.000 has. en zona de "serranías y lomadas" aptas para ganadería (ver Documentación adjunta).

Si consideramos que según planos esta propiedad tiene en el área mensurada 657 has., de las cuales 200 son relativamente planas y las restantes son serranías y laderas de montaña, y que el agua para riego que dispone apenas alcanza para regar 10 has., resulta claro que la totalidad del campo apenas constituiría una unidad económica y en consecuencia dividirlo en once parcelas fue un evidente despropósito sin

entrar a considerar la increíble irracionalidad de relaciones "ancho medio-largo" de las parcelas.

Lo razonable hubiera sido unificar los tres catastros originales y no hacer esas galimatías de parcelas catastrales.

Además se hubiera cumplido con el espíritu de la Ley en el sentido de la "erradicación del minifundio".

Lo más burdo es la parcela 01-22-21-8408 que ubican sobre el arroyo Potrerillo, simple cauce episódico, aparentemente para transformarla en terreno fiscal. Explicar esta parcela aberrante desde un punto de vista racional es ridículo, y analizar un absurdo sería caer en lo bufonesco.

Lamentablemente esta inexplicable pulverización parcelaria que hace de oficio el Estado, continúa luego con parcelamientos aún más inexplicables, por no decir absurdos, con el agravante de ser aceptados por la Dirección Provincial de Catastro, como se analiza a continuación.

### **3.3.- Los Increíbles parcelamientos actuales**

Si el parcelamiento de oficio fue poco afortunado y tendió a promover el minifundio y parvifundio, la posterior política seguida por la Dirección Provincial de Catastro, "organismo competente para la aplicación de la Ley Nacional 20.440" (Art. 1º, Ley 3585) que entre sus finalidades determina que deberá "Establecer el estado parcelario de los inmuebles y regular su desarrollo" (Art. 2º, inc. b, Ley Nac". 20.440) y entre las funciones propias tender a "la erradicación del minifundio" (Art. 3º, inc. g), resulta aún menos comprensible la política posterior de aceptar subdivisiones aberrantes. Para ilustrar esta situación continuaremos usando el ejemplo de la Finca Potrerillo mencionada en el punto anterior, la cual por fallecimiento del titular es subdividida en 1994.

Los pasos que se siguen con los planos de mensura de esa propiedad son:

a) Se mensura y amojona la mayor parte de la propiedad, no incluyendo el sector de las laderas más empinadas y cumbres "por ser muy costoso" según uno de los herederos. Con esta mensura que materializa en el terreno la mayor parte de lo comprado en 1943 y se elabora un plano de "Mensura, Unificación y Subdivisión", el cual es inscripto y aprobado por la Dirección Provincial de Catastro el 11/11/92, bajo el número 592 del Departamento de Ambato (Plano N° 1).

Con este plano la propiedad de cierta manera se reunifica con relación al "parcelamiento de oficio" y queda dividida en cinco fracciones: A, B, C, D y E (Plano Adjunto N° 1). Cabe observar que ninguna de estas fracciones constituyen una unidad económica y se continúa segregando la parcela 01-22-21-2408.

b) En base al plano N° 592 se procede a elaborar una nueva subdivisión, para la adjudicación a los herederos, dividiéndola en dos planos, el primero que comprende las fracciones A, B y C del anterior que suman 351 has., 4551,08 m<sup>2</sup> y el segundo con las fracciones D y E que suman 306 has., 4630,71 m<sup>2</sup> (Planos N° 2 y 3).

En el primer plano, Aprobado y registrado en la Dirección Provincial de Catastro con el N° 665 el 30/12/94, la propiedad se divide en 18 parcelas con superficies que oscilan entre 1,7 ha. y 47,9 has. (ver Plano N° 2 del Apéndice).

El segundo plano se fracciona en 10 parcelas cuyas superficies oscilan entre 10,7 y 57,8 has. (ver Plano N° 3).

Con relación a este curioso fraccionamiento corresponde señalar:

- 1.- Al ser aprobadas por la Dirección Provincial de Catastro, se supone que cada parcela constituye una unidad económica, susceptible de ser vendida y comprada en el mercado.
- 2.- Se podría suponer también que las parcelas tienen una cierta racionalidad de dimensiones, dado que entre las finalidades de ese organismo está no solamente "establecer el estado parcelario" sino también "regular su desarrollo". Esta función de

regulación la ejerce el Estado y cuida que las propiedades urbanas, por ejemplo, mantengan un cierto frente y fondo. A nadie se le ocurriría que en un sucesorio un lote o casa urbana de 10 m. de frente se puede parcelar en lotes de 1 m. de frente porque haya 10 herederos. En el área rural tampoco se puede imaginar que el fraccionamiento pueda establecer parcelas aprobadas por el Estado en las cuales la relación ancho-largo no guarde relaciones razonables y además que no constituyan unidades económicas.

Analizando desde este punto de vista ninguna de las parcelas constituye tal unidad y considerando las relaciones largo-ancho medio, resultan verdaderas aberraciones. Las hay de todos los gustos, hasta de 35 m. de frente 4.600 m. de largo y 62 de fondo, pero las más absurdas como parcelas agropecuarias son las correspondientes a los catastros 01-22-21:9709, 9409 y 9208, que además de ser ridículamente reducidas y no guardar proporción el ancho medio y largo, están situadas sobre una loma.

3.- Se puede señalar que en estas parcelas simplemente cerrarlas significará una inversión por ha. más elevada que comprar tierras en las zonas más productivas del país, que muchas de ellas tendrán dificultades de abastecimiento de agua hasta para consumo humano, si se trata de establecer viviendas y ponerlas en producción, que no se ha tenido en cuenta que una carretera actualmente tiene más ancho que varias de las "parcelas rurales" establecidas, etc. Todo es absurdo, máxime para una provincia con gravísimos problemas de minifundio.

4.- Lo más preocupante es el precedente que se sienta en materia de parcelamientos rurales. Si esto continúa así evidentemente los problemas de tenencia de tierra serán cada vez más sombríos, por no decir trágicos. Los costos que deberán afrontarse en el futuro para ordenar todos estos llamados "parcelamientos" son inimaginables.

Finalmente cabría preguntarse: si no se quiere usar la Ley, ¿existe alguna razón de peso para no usar por lo menos el mínimo sentido común en los parcelamientos rurales?



#### **4.- CONSIDERACIONES FINALES**

En casi todo el mundo, particularmente a partir de la segunda guerra mundial, el minifundio ha sido tema de preocupación, particularmente en Europa, donde desde la aplicación del Código Napoleónico la pulverización de la propiedad llegó a extremos en los cuales simbólicamente se decía que había campesinos cuya propiedad era apenas "un árbol y su sombra".

En Argentina desde la década de los '60 gran número de provincias han incorporado el concepto la Unidad Económica para áreas rurales, zonificando en función de factores ecológicos y económicos, frenando de esta manera la división irracional de la tierra.

A efectos ilustrativos adjunto fotocopia de la Ley 5304 "Unidad Económica. Reglamentación del Artículo 2326 del Código Civil" de la Provincia de Salta y la última reglamentación sobre "superficies mínimas constitutivas de la UNIDAD ECONÓMICA AGRARIA", Resolución N° 20.337 de la Dirección General de Inmuebles. Junta de Catastro.

El hecho de que en Catamarca al igual que en el resto del país, antes de que se introdujeran los conceptos de "unidad económica" en la legislación, la división de las propiedades haya sido caótica no justifica que hoy se continúe legalizando el caos desde el propio Estado.

## **5.- RECOMENDACIONES**

Considerando la particular situación de la cuenca que aporta agua al embalse Las Pirquitas, que requiere un urgente ordenamiento del uso agropecuario a efectos de eliminar la erosión antrópica para reducir los aportes de sedimentos al vaso, y teniendo en cuenta que la regularización de la tenencia de la tierra es un factor clave a estos fines, se sugiere:

- 1.- Paralizar los parcelamientos de tierra en todo el ámbito de la Cuenca vinculada al dique Pirquitas hasta tanto se zonifique y establezca la unidad económica agraria mínima.
- 2.- Al realizar los estudios para establecer la unidad económica agraria mínima en los distintos ambientes ecológicos de la cuenca, tener en cuenta que la explotación de los ambientes es vertical.
- 3.- Estudiar detalladamente la situación de títulos imperfectos, localización y magnitud del minifundio y las alternativas viables de iniciar la gradual solución a estos problemas.
- 4.- Iniciar lo antes posible la zonificación de la provincia a efectos de establecer las unidades económicas.

Aunque tal vez sea redundante, corresponde señalar que el tema de tenencia de la tierra en esta cuenca no es algo que se puede dejar "para mañana", porque el porvenir de la zona de regadío del Valle Central de Catamarca está seriamente amenazado por la velocidad con que se está rellinando de sedimentos el embalse Las Pirquitas. Esta situación compromete también el futuro abastecimiento de agua potable a la propia ciudad de Catamarca.

## **6.- DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

- Ley Nº 5304/78. Unidad Económica. Reglamentación del Art. 2326 del Código Civil, Pcia. de Salta.
- Resolución Nº 20.337/90. Actualización Unidad Económica Agraria. Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles de la Provincia de Salta.
- Plano Nº 1. Finca Potrerillo (Registrada bajo Nº 592 D.P.C.).
- Plano Nº 2. Finca Potrerillo (Registrada bajo Nº 665 D.P.C.).
- Plano Nº 3. Finca Potrerillo (Registrada bajo Nº 664 D.P.C.).

## **BIBLIOGRAFIA**

- Santa Cruz, Rafael (1993) "Manejo Agropecuario". Informe Final. Estudio integral del Sistema Pirquitas y Manejo de la Subcuenca del Río Los Puestos. Convenio CFI. Provincia de Catamarca.
- Saravia Toledo, Carlos (1995) "Recuperación y Conservación de Areas críticas en la Subcuenca del Río Los Puestos". Primer Informe Parcial. Estudio Integral del Sistema Pirquitas y Manejo de la Subcuenca del Río Los Puestos. Convenio CFI. Provincia de Catamarca.
- Código Civil Argentino. Leyes Nacionales Nº 17.801 y 20.440.
- Leyes Provinciales Nº 3.343 y 3.585.

Salta, 25 de julio de 1978  
LEY Nº 5303

Ministerio de Gobierno, Justicia y Educación

VISTO la actuación en el expediente Nº 07-478/78 y la autorización otorgada por Resolución Nº 1320-78 del señor Ministro del Interior, en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar,

El Gobernador de la Provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de

L.E.Y.

Artículo 1º — Sustitúyese el artículo 10 de la Ley Nº 5137 por el siguiente: "Artículo 10º: La Corte de Justicia a actualizar cada cinco años las listas de alijos contenidas en el presente como base las tendencias de los índices de precios al consumidor por el organismo oficial competente".

Téngase por ley de la Provincia, sancionada, promulgada, insértese en el Boletín Oficial de Leyes y Archívense.

ULIOA

Davila

Im. Sosa

Coll

Alvarado

Salta, 25 de julio de 1978

LEY Nº 5304

Ministerio de Economía

Expediente Nº 01-53.533/78

VISTO la autorización otorgada por Resolución Nº 1320-78 del Ministerio del Interior, en ejercicio de las facultades legislativas conferidas por la Junta Militar,

El Gobernador de la Provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de

L.E.Y.

LEY DE ECONOMICA, REGLAMENTACION  
ARTICULO 226 DEL CODIGO CIVIL

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º — Las superficies mínimas de la unidad económica prevista por el artículo 226 del Código Civil serán para los predios rurales de cultivos en el territorio de la provincia de Salta, que las que determine la Dirección General de Inmuebles de la Provincia con sujeción a las disposiciones y de acuerdo a los procedimientos que establece en esta ley.

Art. 2º — A tal fin, la Dirección General de Inmuebles de la Provincia está facultada para:

- Dictar resoluciones generales estableciendo las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica;
- Dictar resoluciones particulares en los casos concretos en que los intereses sustentan la concurrencia de las situaciones que según esta misma ley audizan, con carácter de excepción, a modificar las superficies determinadas con carácter general para la unidad económica;

c) La reglamentación determinará el procedimiento de consultas con los organismos técnicos competentes.

Art. 3º — A los fines de esta ley, no perderá el carácter de unidad económica la parcela en la que existan soluciones topográficas de continuidad representadas por caminos o canales, vías ferroviarias con paso a nivel aprobado, ríos, arroyos u otros accidentes, taldo que en atención a las circunstancias del caso, el organismo competente apruebe que la solución de continuidad indicada o hace inconveniente la explotación agrícola.

Art. 4º — Toda subdivisión de inmuebles rurales deberá ser aprobada por el organismo competente, el que controlará que ninguno de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a la mínima determinada para la unidad económica, sin cuyo requisito previo no prevalecerán las inscripciones correspondientes en las dependencias provinciales ni la protocolización en los registros notariales. Tampoco, sin este requisito previo, podrán los licenciosarios, ni los escribanos públicos de Registro autorizados, otorgar acto público del que resulte la subdivisión actual o futura de inmuebles rurales.

Art. 5º — La presente ley no será de aplicación a los casos en que la subdivisión sea el resultado de una expropiación por causa de utilidad pública o de la transmisión al Estado Nacional o Provincial, las reparticiones autorizadas, o las Municipalidades, por cualquier título que sea, de las superficies necesarias para satisfacer intereses, servicios u obras públicas.

Tampoco se aplicará a los fraccionamientos destinados a formar centros de población turísticos o de verano, o lotes destinados al asentamiento de viviendas.

## CAPITULO II

De la determinación de las superficies mínimas constitutivas de la Unidad Económica

Art. 6º — La determinación de las superficies mínimas constitutivas de la unidad económica deberá efectuarse mediante resoluciones fundadas de carácter general que tengan en cuenta las características de las zonas a las que deben aplicarse, la calidad de las tierras, los usos de cultivo, la existencia o falta de riego y todo otro factor que permita razonablemente prever que las superficies mínimas que se determinen son suficientes para servir a una explotación agrícola.

Estas resoluciones generales se individualizarán por fecha y número correlativos y se registrarán en libros foliados. Deberán publicarse en el Boletín Oficial y entrarán en vigencia a los Veinte (20) días de su publicación.

## CAPITULO III

De las excepciones

Art. 7º — Se podrán realizar fraccionamientos de los que resulten parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima prevista en las resoluciones generales, en los siguientes casos:

- Cuando las parcelas desmembradas se agregan a otras superficies, linderas o próximas, que ya constituyan una unidad económica o la constituirán como consecuencia de la anexión y siempre que la superficie remanente

ente del inmueble subdividido no sea inferior a la mínima prevista de acuerdo a esta ley para la unidad económica. Por su parte, también se entiende aquella que tenga una continuidad topográfica por cualquiera de sus lados con el lote desmembrado, y por superficie próxima la que sólo está separada de éste por las soluciones topográficas de continuidad prevista en el artículo 3° de esta ley. La anexión se hará constar en los registros pertinentes;

- 1.- Cuando se demuestre mediante estudios agroecológicos que las parcelas resultantes, no obstante tener una superficie inferior a la mínima establecida con carácter general, constituyen una unidad económica en función de las pautas previstas en el artículo 6° de esta ley.

#### CAPITULO IV

##### Del Órgano de Control y del Procedimiento

Art. 8° — Corresponde a la Dirección General de Inmuebles de la Provincia el control de la subdivisión de los inmuebles rurales a los fines de la aplicación de la presente ley.

Art. 9° — Todo proyecto de subdivisión deberá ser presentado a la Dirección General de Inmuebles acompañado de los planos respectivos, los que deberán ajustarse a las disposiciones de la Ley 13.074 y a la que establezca la reglamentación de esta ley. Cuando se invoque la excepción prevista en el artículo 7°, inciso b), deberá acompañarse a la presentación el estudio agroecológico al que se refiere dicha norma, suscrito por profesional matriculado especializado.

Art. 10° — Presentado el Proyecto de Subdivisión en el Departamento Técnico, éste lo remitirá a la Sección de Control de Unidad Económica para su consideración; esta Oficina deberá resolver en el plazo de diez (10) días.

Si la aprobación del proyecto fuera dentro del plazo de excepción que prevé el artículo 7° de esta ley, dicha aprobación deberá efectuarse mediante resolución fundada del Director General de Inmuebles y el texto de la misma deberá ser transcrita íntegramente en todo documento por el cual se constituyan, tramiten, modifiquen o extingan derechos reales con relación a dicha parcela.

Art. 11 — Si el Departamento Técnico dispusiera el rechazo del proyecto por no encuadrar el mismo en las disposiciones relativas a unidad económica, lo deberá hacer por resolución escrita en la que se indiquen las causas que motivan el rechazo. En tal caso el peticionante de la aprobación no podrá reitar el plano observado sin haberse prefiere de las causas que motivan la observación. Las observaciones se practicarán en formulario por duplicado fundado por el Jefe del Departamento Técnico adjuntándose la copia al proyecto y quedando el original archivado en la repartición en la forma que determine el Reglamento Interno.

Art. 12 — En caso de rechazo del proyecto por el Departamento Técnico, el peticionante o el titular del dominio de la parcela podrá pedir dentro de los diez (10) días de su notificación la reconsideración de la resolución, fundando su decisión y acompañando toda la prueba que intente hacer valer, tratándose de pruebas documentales

que no se encuentren en su poder, las Indivisión. Para indicarlo su contenido, el lugar, archivo, oficina pública y persona en cuyo poder se encuentren no admitiéndose otra con posterioridad, excepto de documentos y hechos posteriores para cuya presentación será hábil toda instancia. El Jefe del Departamento Técnico resolverá el recurso dentro de los diez (10) días de transcurrido el término de prueba.

Art. 13 — Contra la resolución derogatoria de la reconsideración el recurrente podrá interponer, dentro de los diez (10) días de su notificación, el recurso fundado de apelación, ante la Junta de Catastro de la Dirección General de Inmuebles, la que previo dictamen de la Asesoría Legal resolverá el recurso, dentro de los veinte (20) días.

Art. 14 — Las notificaciones se practicarán personalmente, por cédula o por otro medio fehaciente. A tal fin al interponerse el recurso de reconsideración el interesado deberá constituir domicilio legal en la Ciudad de Salta so pena de incurrir por tal la Secretaría de la Dirección General de Inmuebles. Todos los plazos son perentorios y se computan por días hábiles.

Art. 15 — La resolución de la Junta de Catastro causará estado y abrirá la vía contenciosa administrativa.

#### CAPITULO V

Art. 16 — El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Art. 17 — Derógase la Ley 4476/73 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Art. 18 — Téngase por ley de la Provincia, cumplida, comunicada, publicada, insertada en el Registro Oficial de Leyes y archivée.

ULICA

David

Ing. Sosa

Coll

Alvarado

Salta, 25 de julio de 1978

LEY N° 5305

Ministerio de Economía

Expediente N° 01-20920-78.

VISTO lo actuado en el expediente N° 01-20920/78 y en uso de las facultades legales conferidas por el Artículo 1°, Inciso 4.4.3 de la Instrucción N° 1/77 de la Junta Militar.

El Gobernador de la Provincia de Salta sanciona y promulga con fuerza de

LEY:

Artículo 1° — Dispónese la donación a favor del Arzobispado de Salta, de una superficie de terreno de 4.914,75 m<sup>2</sup> de propiedad del Gobierno de la Provincia, ubicado en el Departamento Capital, Sección "L", que forma parte del catastro N° 60835 de mayor extensión, según Plano de Subdivisión y Anexión registrado en la Dirección General de Inmuebles bajo el N° 7192, la que deberá ser destinada a la construcción de una capilla e instalaciones parroquiales, una escuela, escuela de oficios y un campamento deportivo para el beneficiario.

Art. 129 — De

Art. 130 — De

Art. 131 — De

Art. 132 — De

Art. 133 — De

Art. 134 — De

Art. 135 — De

Art. 136 — De

Art. 137 — De

Art. 138 — De

Art. 139 — De

Art. 140 — De

Art. 141 — De

Art. 142 — De

Art. 143 — De

Art. 144 — De

Art. 145 — De

Art. 146 — De

Art. 147 — De

Art. 148 — De

Art. 149 — De

Art. 150 — De

Art. 151 — De

Art. 152 — De

Art. 153 — De

Art. 154 — De

Art. 155 — De

Art. 156 — De

Art. 157 — De

Art. 158 — De

Art. 159 — De

Art. 160 — De

Art. 161 — De

Art. 162 — De

Art. 163 — De

Art. 164 — De

Art. 165 — De

Art. 166 — De

Art. 167 — De

Art. 168 — De

Art. 169 — De

Art. 170 — De

Art. 171 — De

Art. 172 — De

Art. 173 — De

Art. 174 — De

Art. 175 — De

Art. 176 — De

Art. 177 — De

Art. 178 — De

Art. 179 — De

Art. 180 — De

Art. 181 — De

Art. 182 — De

Art. 183 — De

Art. 184 — De

Art. 185 — De

Art. 186 — De

Art. 187 — De

Art. 188 — De

Art. 189 — De

Art. 190 — De

Art. 191 — De

Art. 192 — De

Art. 193 — De

Art. 194 — De

Art. 195 — De

Art. 196 — De

Art. 197 — De

Art. 198 — De

Art. 199 — De

Art. 200 — De

JUNTA DE CATASTRO

RESOLUCION Nº 15.285 Correspondiente al Acta Nº 1898 de fecha 23 de noviembre de 1990.-

VISTO:

La necesidad de actualizar las superficies mínimas constitutivas de la UNIDAD ECONOMICA AGRARIA en todo el territorio provincial pre visto por el artículo 2326 del Código Civil y la Ley provincial Nº 5304, y

CONSIDERANDO:

Que debido al tiempo transcurrido desde la aprobación de la Resolución Nº 15.285 actualmente vigente y la gravitación de los distintos factores de la producción, en la determinación de las UNIDADES ECONOMICAS ZONALES, hacen necesario su actualización y en consecuencia el correspondiente dictado de una resolución concordante con lo establecido en el art. 2º inc. c) de la Ley citada precedentemente;

Que además se ha procedido a dividir las 8 zonas establecidas para la aplicación de las superficies mínimas en 25 sub-zonas, adoptándose para tal fin las ya vigentes para la fijación de valores unitarios básicos zonales determinados para el revalúo del año 1980 (Ley 5295);

Que en tal sentido la subdivisión en subzonas se realizó sobre el análisis de las características fisiográficas y de infraestructura regionales para cada una de las 8 zonas vigentes en la Resolución de la Junta de Catastro Nº 15.285;

Que teniendo en cuenta la similitud en los antecedentes / necesarios para la determinación de zonas agroeconómicas uniformes se llegó a instrumentar 25 subzonas;

Que las nuevas UNIDADES ECONOMICAS fueron puestas a consideración de la Cámara Regional de la Producción mediante copia de la misma y reuniones con Directivos que lo representan, habiendo prestado su conformidad en términos generales;

POR ELLO:

LA JUNTA DE CATASTRO

R E S U E L V E :

ARTICULO 1º: Establecer las superficies mínimas a las que deberán ajustarse las subdivisiones, desmembramientos, fraccionamientos, etc., de inmuebles / rurales, de conformidad a la zonificación y subzonificación que a continuación se detalla y en un todo de acuerdo al plano adjunto a la presente.

Se deja aclarado que en la presente Resolución se hace únicamente la descripción de las zonas, siendo la de la subzonas por responder su determinación a líneas que nada tienen que ver con la división política de la Provincia y por su tamaño en algunos casos, imposibles de describir, circunstancia esta que ante la necesidad de ubicación de los inmuebles en cada una de ellas, deberá consultarse en el plano adjunto.

En propiedad cuyas líneas demarcatorias de zona y subzonas atraviesen a la misma, se adoptará el criterio ya utilizado, de ubicarla en la subzona en la que se encuentra más del 50% de su superficie.

ZONA 1: Valle de Lerma: Comprende los Dptos. que conforman éste Valle; habiéndose incluido en el mismo parte de los Dptos.

de la Viña y Guachipas.

Para esta región se han determinado las siguientes Unidades:

Subzona I-1:

- a) Zona bajo riego: 30 Has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente o perforación.
- b) Zona de Secano: 300 Has. planas desmontadas y/o aptas para desmonte (se excluyen suelos con ripo, salitre, ciénegos).
- c) Zonas de serranía y lomadas:
  - I) Aptas para ganadería 1.000 Has.
  - II) Aptas para forestación - 250 Has. / de las cuales 50 Has. como mínimo deberán ser planas y desmontadas / con pendientes que no superen el 3%.

Sub-zona I-2:

- a) Zona bajo riego: 30 Has. planas y desmontadas con / el 60% de riego permanente o perforación.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o // aptas para desmonte (se excluyen / suelos con ripo, salitre, ciénegos)
- c) Zona de serranía y lomada:
  - I) Aptas para ganadería - 1.000 Has.
  - II) Aptas para forestación - 250 Has. / de las cuales 50 Has. como máximo de harán ser planas y desmontadas con pendientes que no superen el 3%.

Sub-zona I-3:

- a) Zona bajo riego: 30 Has. planas y desmontadas con / el 60% de riego permanente o perforación.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o aptas para desmonte (se excluyen suelos / con ripo, salitre, ciénegos.)
- c) Zona de serranía y lomada:
  - I) Aptas para ganadería - 1.500 Has.
  - II) Aptas para forestación - 500 Has. / con 50 Has. planas y desmontadas / como mínimo y que no superen el 3% de pendiente.

ZONA II: SUD: Comprende los Dptos. de Metán, Rosario de la Frontera, La / Candelaria, parte del Dpto. Guachipas.

Las Unidades son:

Sub-zona II-1:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas desmontadas con el 60% de riego permanente o el 100% de eventual o la combinación de ambos tipos de riego.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomada:
  - I) Aptas para ganadería 1000 Has.
  - II) Aptas para forestación 500 Has. con 50 Has. desmontadas con pendiente no superior al 3%.



Sub-zona II-2:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas desmontadas con el 60% de riego permanente o el 100% de eventual o la combinación de / ambos tipos de riego.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: Aptas para la ganadería 2000 Has.

Sub-zona II-3:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas desmontadas con el 60% de riego permanente o el 100% de eventual o la combinación de / ambos tipos de riego.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: Aptas para la ganadería 2000 Has.

Sub-zona II-4:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas desmontadas con el 60% de riego permanente o el 100% de eventual o la combinación de / ambos tipos de riego.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: Aptas para la ganadería 2000 Has.

ZONA III: VALLE DE SIANCAS: Comprende exclusivamente el Dpto. General Güemes.

Sub-zona III-1:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas desmontadas con el 60% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 500 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: Aptas para ganadería, / mínimo 2000 Has.

Sub-zona III-2:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 300 Has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: Aptas para ganadería, / mínimo 2000 Has.

ZONA IV: VALLES CALCHAQUIES: Comprende los Dptos. de La Pampa, Cachi, Molinos, San Carlos y Cafayate.

Las Unidades son:

Sub-zona IV-1:

- a) Zona bajo riego: 10 Has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente para vid, frutales y cultivos intensivos en general.
- b) Zona de serranía y lomadas: Mínimo 3000 Has.

Sub-zona IV-2, IV-3, IV-4:

- a) Zona bajo riego: 20 Has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de serranía y lomadas: 3000 Has. para ganadería mayor y menor cuando existen pastizales de altura.

ZONA V: NORTE: Comprende los Dptos. de San Martín, Orán.-

Las Unidades son:

Sub-zona V-1:

- a) Zona bajo riego no heladora: 15 has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente o perforación para cultivos intensivos de primicia.
- b) Zona bajo riego heladora: 30 has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente.
- c) Zona de secano: 300 has. tierras planas desmontadas y/o para desmonte.
- d) Zona de serranía y lomadas: 2000 has. aptas para ganadería.

Sub-zona V-2:

- a) Zona bajo riego: 30 has. planas y desmontadas para / banano y cultivos intensivos en general con el 100% de riego permanente.
- b) Zona con aptitud cafetalera: 15 has. con pendientes no superior al 30%.
- c) Zona de secano: 300 has. tierras planas desmontadas y/o para desmonte.
- d) Zona de serranía y lomadas: 2000 has. aptas para ganadería.

Sub-zona V-3:

- a) Zona bajo riego: 50 has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente para cultivos en general.
- b) Zona de secano: 300 has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona con aptitud ganadera: Mínimo 2000 has.

Sub-zona V-4:

- a) Zona bajo riego: no heladora: 15 has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente para cultivos de primicia.
- b) Zona bajo riego heladora: 30 has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente para cultivos intensivos en general.
- c) Zona de secano: 300 has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- d) Zona de serranía y lomadas: 2000 has. aptas para ganadería.

ZONA VI: ANTA: Parte del Dpto. de Anta.

Las Unidades son:

Sub-zona VI-1:

- a) Zona bajo riego: 30 has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente o perforación el 100% de eventual o la combinación de ambos.
- b) Zona de secano: 300 has. planas desmontadas y/o para desmonte.
- c) Zona de serranía y lomadas: I) 2000 has. aptas para ganadería.  
II) 250 has. aptas para forestación con 50 has. como mínimo con pendiente no superior al 3%.

Sub-zona VI-2:

- a) Zona bajo riego: 30 has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente o perforación el 100% de eventual o la combinación de ambos.
- b) Zona de secano: Mínimo 300 has. planas desmontadas y



o para desmonte.  
c) Zona de serranía y lomada: Mínimo 1000 Has.

Sub-zona VI-3:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas y desmontadas con el 60% de riego permanente, el 100% de eventual o la combinación de ambos.
- b) Zona de secano: Mínimo 500 Has. planas desmontadas y/o para desmontar.
- c) Zona plana con aptitud ganadera de cría: Mínimo 2000 Has.

ZONA VII: ESTE: Parte del Dpto. de Orán, San Martín y todo el Dpto. de Rivadavia.

Las Unidades son:

Sub-zona VII-1:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 400 Has. planas desmontadas y/o para desmontar.
- c) Aptitud ganadera: 3000 Has. aptas para ganadería.

Sub-zona VII-2:

- a) Zona bajo riego: 60 Has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de secano: Mínimo 500 Has. planas desmontadas y/o para desmontar.
- c) Zona apta para ganadería: 3000 Has.

Sub-zona VII-3:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. planas y desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 500 Has. planas desmontadas y/o para desmontar.
- c) Zona apta para ganadería: 3000 Has.

ZONA VIII: NOROESTE: Comprende los Dptos. de Santa Victoria, Trujillo y parte de Orán.

Las Unidades son:

Sub-zona VIII-1:

- a) Zona bajo riego: 40 Has. desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 500 Has. Aptas para la agricultura.
- c) Zona de serranía: 3000 Has. aptas para ganadería.

Sub-zona VIII-2:

- a) Zona bajo riego: 20 Has. desmontadas con el 100% de riego permanente.
- b) Zona de secano: 500 Has. planas desmontadas y/o para desmontar.
- c) Zona de serranía: 3000 Has. aptas para la ganadería

ARTICULO 2º: Aprobar las normas generales a las que deberán ajustarse en lo sucesivo los fraccionamientos, subdivisiones, desmembramientos, etc. de inmuebles rurales, que a continuación se enumeran:

1º: Cuando se presenten a la Dirección General de Inmuebles planos de subdivisión, fraccionamiento, desmembramientos, etc. de inmuebles rurales para la aprobación, éstos serán clasificados de acuerdo a sus características, / finalidad e importancia, dentro de los grupos que a continuación se especifica, quedando de esta forma sujeta a la aprobación a las normas que para / casos se determina:

a) Se definen a tierras con aptitud cafetaleras las ubicadas dentro del área del Norte de la Provincia de Salta, entre los 22° 10' y 24° de latitud / Sur y los 64° 30' y 65° de longitud Oeste, abarcando parte de los Dptos. de Orán, San Martín y Santa Victoria, a ambos lados de la cuña que forma los ríos Bermejo y Tarija. La región de referencia está limitada por la isohieta de 1000 mm. Las precipitaciones medias anuales oscilan alrededor de 1500 mm de variación en más o menos. Las temperaturas medias mensuales fluctúan entre 23°C. en verano y 16°C en invierno, siendo las mínimas absolutas de 3°C a 5°C.

b) Se definen tierras aptas para forestación las que están ubicadas dentro / de las subzonas cuyas superficies han sido determinadas y que se ajustan a las normas vigentes en cuanto a características climáticas, relieve // (pendientes máximas) y tipo de especies a implantar, recomendadas por el Instituto Forestal Nacional y Dirección Provincial de Recursos Naturales Renovables.

Será requisito indispensable el poseer la cantidad de superficie plana / determinada para cada subzona, de manera tal que el titular de la parcela pueda desarrollar otra actividad agropecuaria hasta el inicio de la / producción (primera corta de la forestación a realizarse).

c) Se entiende por tierra destinada a la explotación agrícola, ganadera o / forestal y/o sus combinaciones, a todo fraccionamiento, subdivisión, desmembramiento, etc. en lotes o parcelas que respondiendo a la Unidad Económica sean aptas para la producción de alimentos o cultivos con fines / industriales, que utilice el suelo como factor principal o que no teniendo dichas aptitudes sea exclusivamente para aprovechamiento forestal.

d) Se entiende por granja o quinta, toda parcela de campo que por su ubicación en la cercanía a centros urbanos, mercado y valor de la tierra, pueda producir productos de granja, (aves, huevos, porcinos, lácteos, etc.) en forma intensiva y donde predomina el factor trabajo, empresa y capital sobre la tierra. En este caso previa a la subdivisión se exigirá que las fracciones con ese destino deben poseer infraestructura necesaria para su desarrollo como tales. La superficie a subdividirse será de 5 a 40 Has. con el 100% de riego permanente (Resolución de Junta / de Catastro N° 15.733).

e) Todo otro fraccionamiento de tierra rural que no se encuadre a las denominaciones clasificadas en los incisos a), b), c) y d) será considerado como simple división y se resolverá como en casos de excepcionales.

f) Para la aprobación de fraccionamientos, subdivisiones, etc. comprendido en los puntos a), b), c) y d) deberá ajustarse estrictamente a las Unidades Económicas establecidas para cada una de las zonas. Para el caso // planteado en el inciso e) éste deberá ser debidamente justificado, mediante certificación de autoridad competente.

2º: Cuando se realicen parcelamientos de inmuebles rurales, con el fin de // destinarlos a la producción agropecuaria, la forma resultante de las fracciones deberá tener una relación entre el ancho medio y su longitud, para que éstas resulten económicamente aprovechables, para el uso racional de la maquinaria agrícola adecuado uso del suelo, buena distribución de potreros, sistematización del riego y todo movimiento general de una racional explotación agropecuaria.

Teniendo en cuenta esta premisa, se establecen las siguientes relaciones entre el ancho medio y las longitudes, tomando como base el tamaño.

- a) Fracciones hasta 5 Has. su mayor longitud no deberá ser mayor que 1,25 a su ancho medio.
- b) Fracciones de 5 a 10 Has. su mayor longitud no deberá ser mayor que 1,50 a su ancho medio.
- c) Fracciones de 10 a 50 Has. su mayor longitud no deberá ser mayor que 2 a su ancho medio.
- d) Fracciones de 50 a 100 Has. su mayor longitud no deberá ser mayor que 3 a su ancho medio.
- e) Fracciones de más de 100 Has. su mayor longitud no deberá ser mayor que 4 a su ancho medio.

- f) Los parcelamientos en zonas de serranías o cuando la topografía sea sumamente accidentada, no se aplicarán las escalas anteriores, pero la zona apta sea agrícola, ganadera o forestal deberá adecuarse a la forma más conveniente para su mayor aprovechamiento. En estos casos el profesional deberá esquematizar en el plano toda zona no aprovechable.

**ARTICULO 3º:** A efectos de la Unidad Económica referida al cultivo de café cada presentación del plano de subdivisión deberá ser acompañada del correspondiente "Informe Técnico", en el cual el profesional actuante certificará que las fracciones resultantes de la subdivisión poseen como mínimo la superficie de 10 Has. con las características ecológicas señaladas en el art. 2º punto 1º de esta Resolución, con pendiente no superior al 30% y la ubicación de dicha superficie en cada fracción.

Así mismo deberá considerarse toda otra información lograda sobre el terreno, que permita asegurar que la implantación del cultivo de café podrá / realizarse con éxito en la zona que se pretenda subdividir.

De la misma manera deberá proceder para el caso de tierras con aptitud para forestación donde deberá acreditarse fehacientemente que la parcela a subdividir posee las características ecológicas óptimas para efectuar la implantación de especies forestales con razonables posibilidades de éxito económico.

**ARTICULO 4º:** Dejar establecido que toda subdivisión deberá iniciarse mediante la presentación ante esta Dirección del correspondiente proyecto de subdivisión, (CAPITULO IV Art. 9º Ley 5304) realizado a escalas unificadas pudiendo tomarse como base el plano catastral, título y/o fotografía aérea.

En el mismo se ubicará:

- a) Los distintos relieves y categorías de la tierra (área fisiográficas).
- b) Características de los suelos y pendientes.
- c) Se indicaran las subdivisiones posibles en la Unidad Económica establecida y superficie estimada. El croquis se presentará en original y una copia, llevará una carátula con la nomenclatura catastral, ubicación superficie a subdividir, remanente, número de lotes, el nombre del profesional interviniente. Cuando se trate de tierras aptas para desmonte se deberá acreditar la aptitud para tal finalidad (certificado de desmonte, Informe profesional habilitado, etc.)
- d) A efectos de simplificar y unificar la forma de presentación de los proyectos de subdivisiones, el Departamento Técnico de esta Dirección, proveerá a los interesados de un formulario tipo para ser presentado con / los datos requeridos.

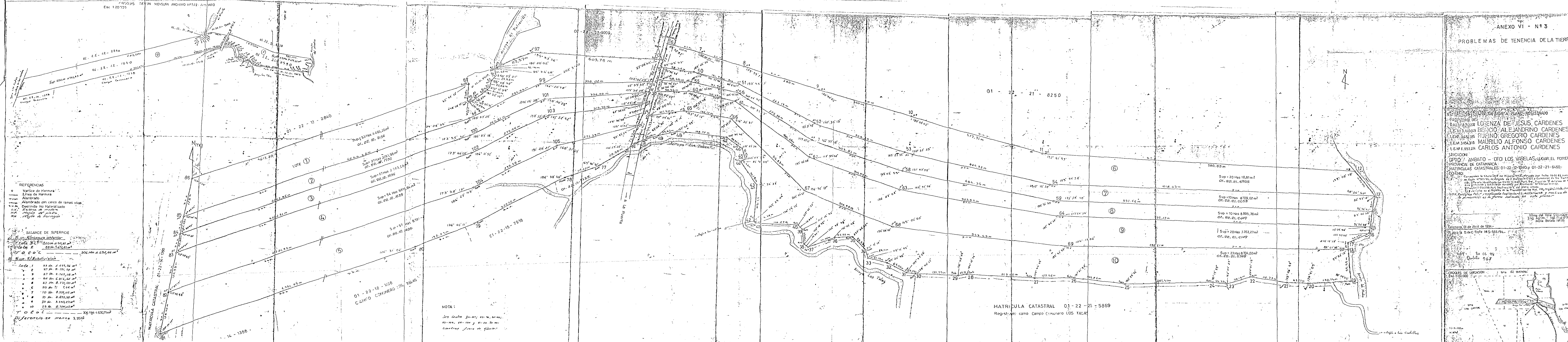
**ARTICULO 5º:** La presente Resolución anula a la Resolución Nº 20.235/90.

**ARTICULO 6º:** Comuníquese, Cópiense y Archívense.-

lgm./



*[Handwritten signature]*  
Año: RICARDO BANCIA GILBERT  
Jefe de División  
Dirección General de Inmuebles



REFERENCIAS

- Vértice de Mensura
- Línea de Mensura
- Alambrado
- Alambrado con cerco de ramas vivas
- Destinde No Materializado
- Eje de la vía
- M.P. Mazon de piedra
- M.H. Mazon de Hormigon

BALANCE DE SUPERFICIE

Lot 1 53 Ha. 1.195,26 m<sup>2</sup>

Lot 2 27 Ha. 2.191,18 m<sup>2</sup>

Lot 3 27 Ha. 2.191,18 m<sup>2</sup>

Lot 4 64 Ha. 8.816,44 m<sup>2</sup>

Lot 5 67 Ha. 8.731,00 m<sup>2</sup>

Lot 6 20 Ha. 7.06 m<sup>2</sup>

Lot 7 10 Ha. 8.709,00 m<sup>2</sup>

Lot 8 10 Ha. 8.695,38 m<sup>2</sup>

Lot 9 20 Ha. 3.353,27 m<sup>2</sup>

Lot 10 23 Ha. 6.704,02 m<sup>2</sup>

TOTAL 306 Ha. 4.633,71 m<sup>2</sup>

Diferencia en menos 3,95 m<sup>2</sup>

NOTA:

Los lotes 85-87; 88-90, 91-93, 94-96, 97-99, 100-102 y 103-105 son  
centros fuera de loteo

MATRICULA CATASTRAL 01-22-21-5869  
Registrado como Campo Comunal LOS TALAS

ANEXO VI - N° 3  
PROBLEMAS DE TENENCIA DE LA TIERRA

PROPIEDAD DE: LORENZA DE JESUS CARDENES  
LE N° 3.420.049 BENICIO ALEJANDRINO CARDENES  
LE N° 3.420.049 GREGORIO CARDENES  
LE N° 3.420.049 MAURILIO ALFONSO CARDENES  
LE N° 3.420.049 CARLOS ANTONIO CARDENES

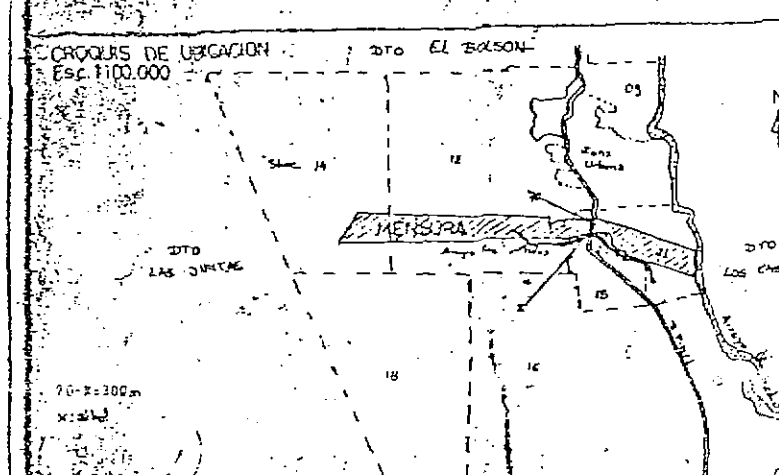
UBICACION:  
DPTO. AMBATO - DTC. LOS VARELAS - LUGAR EL POTRERO  
PROVINCIA DE CATAMARCA  
MATRICULAS CATASTRALES: 01-22-12-840 y 01-22-21-6450

El presente plano fue levantado por el Sr. Ingeniero de Topografía y Catastro, Sr. Juan Carlos Cardenas, el día 16 de mayo de 1994, en el lugar denominado "El Potrero", en la zona rural del Dto. Los Varelas, Provincia de Catamarca, República Argentina, para la matriculación de la propiedad de la familia Cardenas, en virtud de la compra-venta realizada el día 16 de mayo de 1994, entre los señores Benicio, Gregorio, Mauricio y Carlos Antonio Cardenas, hijos de Lorenza de Jesus Cardenas, y el Sr. Juan Carlos Cardenas, hijo de los señores Juan Carlos Cardenas y María Elena Cardenas, esposos.

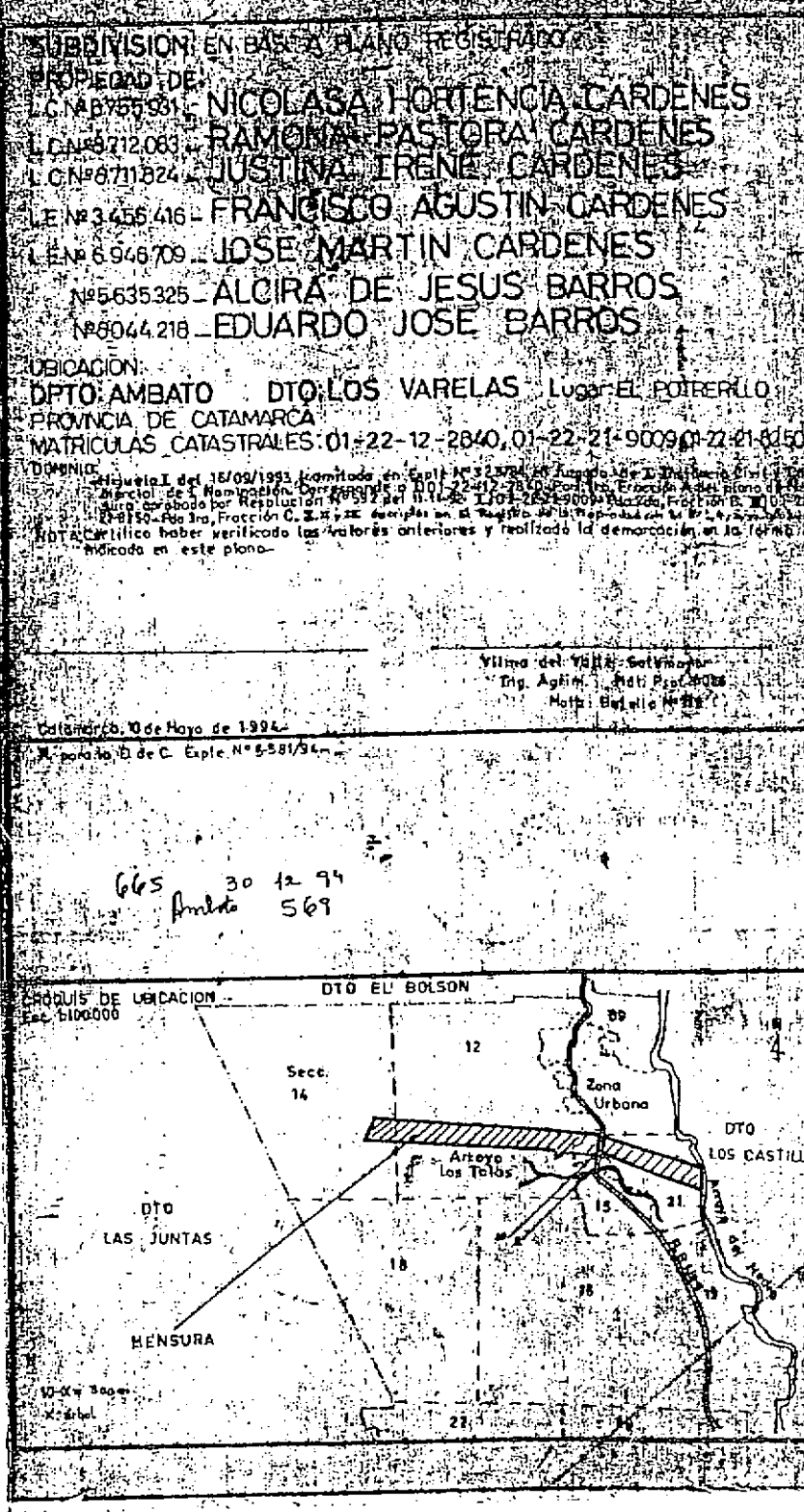
Calcular el área de la propiedad en hectáreas y metros cuadrados, y para ello se utilizó el método de la triangulación, obteniéndose los siguientes resultados:

Área total: 306,16 ha.

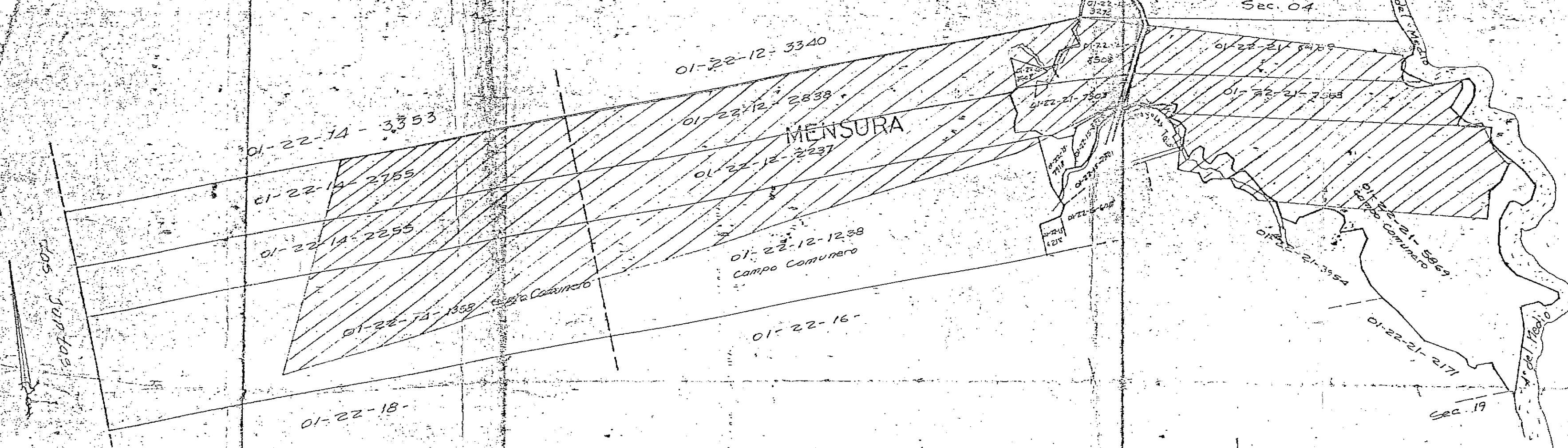
Área de la propiedad: 306,16 ha.











DETALLE LOTE "A"

VERT.	ANGULOS	LADOS
6	104° 26' 07"	57.35
7	150° 07' 29"	11.57
8	224° 53' 05"	8.36
9	189° 13' 21"	6.29
10	160° 18' 32"	15.54
11	233° 18' 23"	6.51
105	215° 04' 53"	3.13
12	191° 08' 54"	13.63
13	78° 52' 39"	

BALANCE DE SUPERFICIES

A) Sup. S/Titulo  
B) Sup. S/Lote mensura

Lote	Superficie
Lote A	246 Has. 3.884,61 m <sup>2</sup>
B	15 Has. 6.552,57 m <sup>2</sup>
C	89 Has. 4.113,90 m <sup>2</sup>
D	220 Has. 4.961,83 m <sup>2</sup>
E	85 Has. 9.672,83 m <sup>2</sup>
T O T O L	657 Has. 9.185,74 m <sup>2</sup>

SUP 246 Has. 3.884,61 m<sup>2</sup>  
01-22-12-2840

SUP 220 Has. 4.961,83 m<sup>2</sup>  
01-22-12-1840

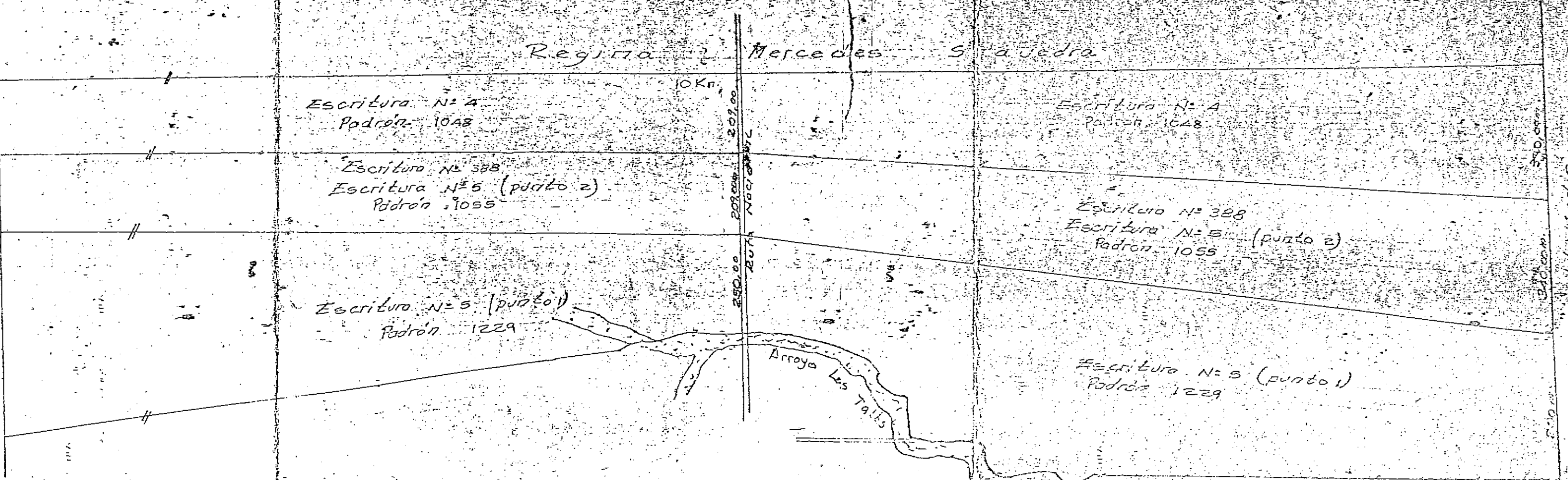
DETALLE LOTE "D"

VERT.	ANGULOS	LADOS
13	66° 47' 37"	53.88
14	245° 08' 10"	7.77
15	234° 00' 41"	12.07
17	187° 15' 36"	47.67
18	181° 32' 14"	21.10
19	215° 11' 24"	23.52
20	240° 53' 22"	21.68
21	96° 34' 58"	10.14
24	180° 20' 03"	

REFERENCIAS

- Destinado no materializado
- Mantenido
- Mantenido (campo de ramos vivos)
- Cerco de ramos
- Estacion de medida
- Punto pintado de rojo
- Construccion
- Línea demarcatoria del ancho de ruta

ESCALA 1:5,000



Escritura N° 4  
Padre 1048  
Escritura N° 388  
Escritura N° 6 (punto 2)  
Padre 1058  
Escritura N° 5 (punto 1)  
Padre 1229  
Escritura N° 5 (punto 1)  
Escritura N° 5 (punto 2)  
Padre 1058  
Escritura N° 5 (punto 1)  
Padre 1229

MENSURA UNIFICACION Y SUBDIVISION

PROPIEDAD DE:  
SUC. CARLOS CARDENAS

UBICACION:  
DPTO. MALDONADO - DISTRITO DE LAS CASAS - MUNICIPIO DE LAS CASAS  
PROVINCIA DE MALDONADO

ANEXO VI - N° 1  
Matrícula Catastral N° 01-22-21-6508 - 01-22-21-6509 y 01-22-21-6510  
Parte Matrícula Catastral N° 01-22-21-6508 y 01-22-21-6509 y 01-22-21-6510  
El presente documento tiene por objeto declarar la existencia de la finca descrita en el presente documento y su superficie, para los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

NOTA:  
El presente documento tiene por objeto declarar la existencia de la finca descrita en el presente documento y su superficie, para los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Matrícula Catastral N° 01-22-21-6508 - 01-22-21-6509 y 01-22-21-6510  
Parte Matrícula Catastral N° 01-22-21-6508 y 01-22-21-6509 y 01-22-21-6510  
El presente documento tiene por objeto declarar la existencia de la finca descrita en el presente documento y su superficie, para los efectos de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

San Fernando del Valle de Catamarca, Marzo de 1972

CRONIS DE AFECTACION S/CATASTRO

ESCALA 1:10,000

