

0
N.234
M11e
IV

41324

CFI

COOPERACION DE LA NUEVA
LEGISLACION EN MATERIA CATASTRAL
PARA LA PROVINCIA DE CATAMARCA

CUARTO INFORME DE AVANCE



CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PROVINCIA DE CATAMARCA

Experto: Dr. Julio Mattar Novelli

41324

PROYECTO

"ELABORACION DE LA NUEVA LEGISLACION EN MATERIA CATASTRAL
PARA LA PROVINCIA DE CATAMARCA"

EXPERTO:

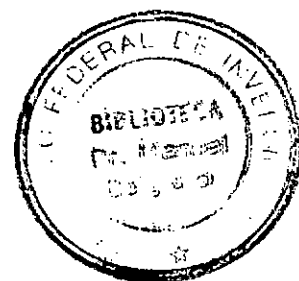
DR. JULIO E. MATTAR NOVELLI

EXPTE. C.F.I. N° 3493

CUARTO INFORME DE AVANCE

PROYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO

PROVINCIA DE CATAMARCA



SAN JUAN, 14 DE AGOSTO DE 1998

PROYECTO DE DECRETO REGLAMENTARIO DE LA LEY DE CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA

Visto:

La Ley Provincial N° de Catastro Territorial de la Provincia de Catamarca; y

Considerando:

Que es necesario proceder a su reglamentación a fin de su plena aplicación en toda la jurisdicción provincial;

Que la seguridad en la materia inmobiliaria catastral requiere la plena vigencia de las normas del Poder de Policía Catastral;

Que los Actos de Levantamientos Parcelarios deben reflejar con exactitud la realidad territorial de la propiedad inmueble, siendo los responsables de su ejecución, los Profesionales de la Agrimensura;

Que el organismo catastral debe velar por éste principio y requiere facultades de contralor sobre los actos destinados a ser registrados;

Que la publicidad de los Actos de Levantamientos Parcelarios y sus efectos registrales resultan necesarios y relevantes no solo para los interesados directos sino también para el Estado;

Que a través de ello se propende al conocimiento integral y seguridad de la riqueza inmobiliaria y su situación jurídica;

Que el Estado, a través de la Administración General de Catastro, debe coadyuvar, con la publicidad de sus constancias, a la seguridad del tráfico inmobiliario, como herramienta indispensable para el desarrollo económico y paz social;

Que resulta de interés general implementar una publicidad formal del estado parcelario de los derechos de propiedad, sus afectaciones a expropiación, servidumbres reales y administrativas, restricciones al dominio y posesiones que la afectan;

Que el Certificado Catastral es el instrumento adecuado para cumplir con la finalidad mencionada anteriormente

Que éste Certificado y sus constancias deben correlacionarse en las escrituras de adquisición, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles, con la finalidad de lograr una publicidad inmobiliaria integral;

Que el Catastro Territorial es un registro dinámico del estado parcelario, cuyas constancias basadas en las mensuras, se desactualizan por la obra del hombre y el transcurso del tiempo, tanto desde el punto de vista estrictamente de la delimitación y ubicación parcelaria como en relación con las mejoras que periódicamente se incorporan o eliminan;

Que estas circunstancias generan una desactualización de los

Actos de Levantamientos Parcelarios registrados y de los Estados Parcelarios constituidos, y como consecuencia surge la necesidad de su actualización a través de la Verificación de la Subsistencia del Estado Parcelario, debiendo fijarse plazos de vigencia de dicho estado;

Que también, el Catastro Territorial define el hecho imponible del impuesto inmobiliario;

Que esos hechos sirven de base para la determinación de los avalúos catastrales con fines fiscales, y de conocimiento general de la riqueza inmobiliaria de la provincia;

Que a los efectos de la seguridad, equidad y justicia en el tributo, deben fijarse las pautas básicas que aseguren la aplicación de metodologías y procedimientos técnicos uniformes para todas las parcelas de la provincia;

Que debido a la magnitud de las operaciones valuatorias, deben preverse mecanismos que posibiliten la rectificación de posibles inexactitudes particulares;

Que se ha dado la correspondiente intervención a la Asesoría General de Gobierno;

Por Ello:

El Gobernador de la Provincia
de Catamarca
DECRETA

Artículo 1º) Regláméntase los artículos de la Ley que a continuación se indican:

Título I

Capítulo 1

Artículo 7) En los casos en que la Administración General de Catastro verifique errores cometidos por un profesional en un acto de levantamiento parcelario, que afecten a los elementos esenciales de la o las parcelas relevadas o colindantes, y de los cuales pueda deducirse claramente la existencia de un proceder doloso o culposo, podrá suspenderlo hasta por 180 días para actuar ante la mencionada Administración.

Previo a la sanción, la cual deberá aplicarse por Resolución fundada, se notificará al profesional por cédula en su domicilio constituido para que, en el plazo de 48 horas, formule los descargos correspondientes. Vencido dicho plazo sin una justificación satisfactoria, se dictará la resolución, la cual se comunicará al Consejo Profesional de la Agrimensura, con los considerandos respectivos.

A los fines de la graduación de la sanción se tendrán en cuenta los antecedentes del profesional actuante, y la reiteración de faltas de iguales características.

Capítulo 2

Artículo 15, Inciso b) El profesional de la Agrimensura encargado de

realizar un acto de levantamiento parcelario deberá formular un pedido de instrucciones especiales a la Administración General de Catastro, previo al acto, en los casos donde se mensure:

- a) Inmuebles colindantes con la República de Chile u otras Provincias.
- b) Parcelas contiguas a predios del Estado Nacional, Provincial o Municipal.

Artículo 15, Inciso c) El Departamento Objetos Territoriales a través de su división Mensuras abrirá un "Libro de Actuaciones Profesionales", en el cual cada profesional al que se le encomiende la realización de un acto de levantamiento parcelario, cualquiera sea la clasificación del mismo, deberá inscribir dicho acto con una antelación máxima de 30 días corridos y mínima de 3 días corridos, previos, a la ejecución del trabajo, con las formalidades y exigencias que reglamentará la Administración General de Catastro.

Artículo 15, Inciso d) Todo acto de levantamiento parcelario, cualquiera sea su clasificación, requerirá la previa citación de colindantes, con los mismos plazos establecidos para la inscripción en el "Libro de Actuaciones Profesionales".

La citación indicada se realizará por notificación personal a través de cédula, carta documento o telegrama colacionado o supletoriamente, en caso de desconocer uno o más colindantes o su domicilio, por intermedio de un edicto de mensura publicado en un diario local. En el caso de localidades o lugares alejados de la ciudad capital, se admitirá como equivalente al edicto, la publicidad efectuada en otros medios de difusión masiva, debidamente certificada.-

Para el caso de mensuras para tramitar título de dominio por prescripción adquisitiva, la citación se hará a los colindantes, y al titular registral si lo hubiera, y además por medio de un edicto publicado en un diario local durante tres (3) días. Esta publicación se efectuará con una anticipación no menor de siete (7) días corridos, ni mayor de treinta (30), a contar del último día de la publicación.

Cualquiera sea la forma adoptada de citación, deberá quedar constancia de ella, en la documentación presentada y tendrá como contenido mínimo:

- a) Nombre del propietario y/o poseedor.
- b) Matrícula catastral y domicilio de la parcela a mensurar.
- c) Objeto del trabajo.
- d) Lugar, día y hora de iniciación de los trabajos.
- e) Nombre, título y matrícula del profesional actuante, domicilio y horario de consultas.

Artículo 19) En los casos de protesta previstos en este artículo, previo a resolver, la Administración General de Catastro correrá vista al profesional actuante para que en el término de tres (3) días hábiles proceda a formular sus descargos y acompañar las pruebas de las que intente valerse.

Artículos 23) y 24) Los actos de Verificación de la Subsistencia del Estado

Parcelario previstos en éstos artículos deberán hacerse constar en los planos de actos de levantamiento parcelario y en el folio catastral, mediante notas oficiales.

Las formalidades y contenido de la Verificación serán reglamentados por la Administración General de Catastro.

Título II

Capítulo 1

Artículo 33) En el caso de las contradicciones previstas en éste artículo, la Administración General de Catastro deberá notificar además al titular del dominio de la otra parcela afectada, previo a la inscripción definitiva.

Artículo 34) Cuando se dé el supuesto previsto, la Administración General de Catastro, previo a registrar el acto, podrá realizar las inspecciones al terreno, que creyera conveniente, resolviendo en definitiva.

Artículo 36) Se registrarán con carácter provisorio, en los términos del presente artículo, los siguientes Actos de Levantamiento Parcelario: 1) Para inscripción de títulos no registrados; 2) Para la reinscripción de títulos; 3) Para trámite de la Ley 4408; 4) Para prescripción adquisitiva administrativa; 5) Para expropiación; 6) Para división de condominio; 7) Mensura Judicial y Mensura por Mandato Judicial 8) Mensura y División para anexión y todo otro acto de levantamiento parcelario que con posterioridad determine la Administración General de Catastro.

Artículo 37) Previo a la ejecución de los Actos de Levantamientos Parcelarios para tramitar título por prescripción adquisitiva, la parcela debe encontrarse pública y notoriamente deslindada, autorizándose a la Administración General de Catastro a definir el tipo de deslinde que cumpla con estas condiciones.

Artículo 38) En los casos previstos, previo a la verificación deberá notificarse al o los comitentes del acto de levantamiento parcelario para tramitar título por prescripción adquisitiva. En caso de incomparencia, silencio o inexistencia de la parcela posesoria, se les dará de baja del registro mencionado en el artículo 37° de la Ley.

Artículo 39) En los casos de accesiones, la Administración General de Catastro, determinará los procedimientos técnicos admisibles para la fijación de la Línea de Ribera, sin perjuicio de las tramitaciones administrativas o judiciales correspondientes para su regularización dominial.
El profesional actuante deberá previamente notificar a la Fiscalía de Estado.

Capítulo 3

Artículo 59) En los casos de límites controvertidos, que no estén comprendidos en las contradicciones del Estado Parcelario previstas en el

artículo 33º, y se trate de errores o discordancias con el Registro Gráfico, la Administración General de Catastro podrá rectificar dichos límites, previo estudio de títulos, y demás antecedentes de las parcelas afectadas.

Capítulo 5

Artículo 68) A los efectos de la aplicación del presente artículo, defínese:

1 - Parcela: La unidad catastral a valuar será la parcela, cuya definición y contenido se encuentran insertos en los artículos 8º y 9º de la Ley.-

2 - Valor de Mercado: Es el monto más probable expresado en la moneda nacional vigente, para un bien inmueble, que un comprador de buena fe está dispuesto a pagar y un vendedor de buena fe está dispuesto a ofrecer, en una transacción imparcial, en un mercado libre, a una fecha determinada, donde han actuado ambos consiente y prudentemente y sin obligación de vender ni urgencia de comprar.-

3 - Valor Catastral: Es un porcentaje del Valor de Mercado, que puede llegar a ser el 100%.-

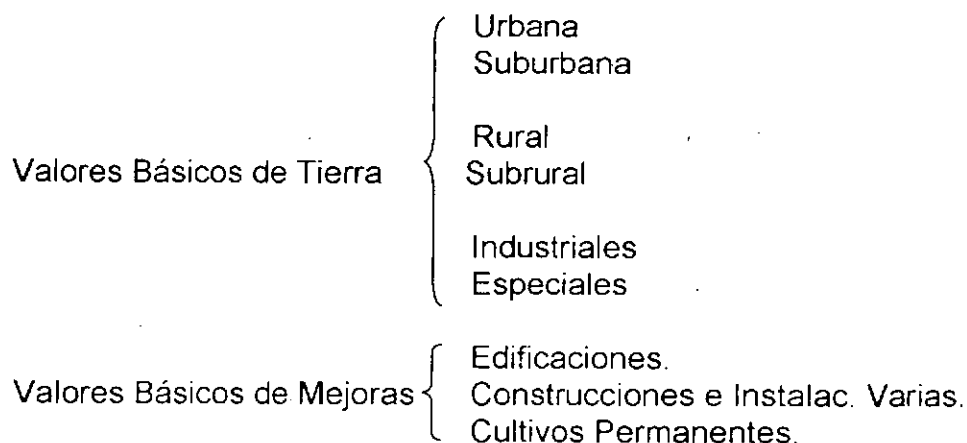
4 - Valor Unitario Básico: Es el valor determinado para cada unidad de superficie que se valúe o unidad lineal que represente a la mejora a valuar.-

- | | |
|---|--------|
| a - Para terrenos urbanos y suburbanos la unidad es | \$/m2. |
| b - Para terrenos rurales y subrurales la unidad es | \$/Ha. |
| c - Para mejoras constructivas la unidad es | \$/m2. |
| d - Para cultivos permanentes la unidad es | \$/Ha. |
| e - Para pozos surgentes o con motor la unidad es | \$/m. |
| f - Para alambrados de cualquier tipo la unidad es | \$/m. |
| g - Para piscinas y piletas la unidad es | \$/m3. |
| h - Para piletas de bodegas la unidad es | \$/Hl. |

Artículo 72)A los efectos dispuestos en el presente artículo, se tendrá:

- Valores Básicos de Tierra y Mejoras.-

Los distintos valores básicos que se determinarán, se agruparán como sigue:



El Departamento Catastro Económico confeccionará toda la Cartografía Temática que considere necesaria y pertinente, que tenga incidencia en la determinación de los valores urbanos y suburbanos, rurales y subrurales y podrá solicitar información al efecto de otros organismos de la Administración Pública Provincial, los que están obligados a suministrarlos.- En los nuevos centros urbanos o en las ampliaciones de los ya existentes, la Administración General de Catastro establecerá los Valores Básicos Unitarios (V.B.U.) correspondientes teniendo en cuenta los de zonas de características similares, que tendrán vigencia hasta el próximo ejercicio fiscal.-

Artículo 73) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo, se establece la siguiente:

Metodología

1- Terrenos Urbanos: La determinación del valor parcelario, se obtendrá multiplicando la superficie de la parcela por el Valor Básico Unitario determinado para la cuadra donde se ubica la misma, por el coeficiente corrector o de ajuste de la parcela por sus características intrínsecas, tabulado en la Tabla N° 1, según la siguiente fórmula:

$$V_p = \text{Superf.} \times \text{V.B.U.} (\$/m^2) \times C_{.ff}$$

2- Terrenos Urbanos de Geometría Irregular: Cuando por las características geométricas del lote no pudiese determinarse un fondo o fuese dificultoso su determinación, a fin de poder encontrar el coeficiente corrector del valor con el uso de la tabla N° 1, la Administración General de Catastro aplicará los siguientes coeficientes para los casos que se detallan a continuación:

a) Lotes Irregulares.-

- a-1) Irregularidad fuerte o grave Cc = 0,65
- a-2) Irregularidad leve o suave..... Cc = 0,85

b) Lotes Triangulares.-

- b-1) Con cateto o hipotenusa frente a calle Cc = 0,75
- b-2) Con vértice frente a calle Cc = 0,65
- b-3) Con frente a dos calles Cc = 0,85
- b-4) Con frente a tres calles Cc = 0,90

3 - Terrenos Urbanos Especiales: Para los casos especiales que se definen seguidamente, se tomará como Valor Básico Unitario el correspondiente a la calle de mayor valor, aplicándose la fórmula general y los coeficientes que se indican:

c) Lotes en Esquina.-

- c-1) Esquina Residencial Cc = 1,15
- c-2) Esquina Comercial..... Cc = 1,20
- c-3) Esquina Industrial..... Cc = 1,10

d) Lotes con frente a calles opuestas.-

d-1) Cuando los lados perpendiculares a las calles sean iguales, se tomará uno de ellos como fondo y el valor básico unitario mayor, entrando a la Tabla N° 1.-

d-2) Cuando los lados perpendiculares no sean iguales, se tomará como fondo el promedio de ambos, para entrar a la Tabla N° 1, siempre utilizando el valor básico de la calle de mayor valor.-

4 - Terrenos Suburbanos mayores de 2.000 m²: Se aplicará la misma metodología que para terrenos urbanos, pero usando la Tabla N° 2.-

5 - Terrenos Rurales: La determinación del valor catastral de los terrenos rurales, se obtendrá multiplicando la superficie de la parcela por el Valor Básico Unitario de la Ha. en la zona, por el coeficiente edafológico y por el coeficiente de derecho de riego, según la siguiente fórmula:

$$V_r = \text{Superf.} \times \text{V.B.U.} (\$/\text{ha}) \times \text{Cr.}$$

Cr = coeficiente de riego

e-1) Para parcelas rurales sin derecho de riego público, el coeficiente por derecho de riego será: Cr. = 0,20

e-2) Para parcelas rurales sin derecho de riego público, pero con pozo surgente o con motor con buen rendimiento, el coeficiente por derecho de riego será: Cr. = 0,60

e-3) Para parcelas rurales donde el derecho de riego coincida con la superficie de la misma, el coeficiente por derecho de riego será: Cr = 1,00

6 - Terrenos Subrurales: estos terrenos, que por su extensión no configuran una explotación rural aprovechable, no se les aplicará el coeficiente por derecho de riego.

Artículo 74) Para el caso previsto en ésta norma, se considera:

- Propiedad Horizontal: el valor catastral de parcelas sometidas al régimen de la propiedad horizontal (ley 13.512), se obtendrá como la suma del valor de las mejoras más la parte proporcional que corresponda del valor del terreno, de acuerdo a la siguiente mecánica:

1 - Edificios en altura.-

a) Valor de la Mejora

$$V_m = V_b \times St \times C_e \times C_p \times C_a \times C_d$$

donde : V_b = Valor básico de la mejora en \$/por punto.

St = Superficie total de la U.D.E. más la superficie proporcional común cubierta.-

C_e = Coeficiente por ubicación en el edificio

C_p = Coeficiente por ubicación en el piso

C_a = Coeficiente por tener o no ascensor

C_d = Coeficiente de depreciación por edad y estado.-



b) Valor de la parte proporcional de terreno.-

$$V_t = V_b \times \text{Superf.} \times P$$

Donde: V_b = Valor básico unitario de la cuadra donde se ubica la parcela.-

P = proporcional que corresponde a la U.D.E. que surge del plano de mensura registrado.-

c) Valor catastral de la Unidad de Dominio Exclusivo (U.D.E.)

$$V_{ude} = V_m + V_{pt}$$

2- Construcciones de una planta en propiedad horizontal.-

Para el caso de parcelas sometidas a propiedad horizontal, donde las unidades de dominio exclusivo sean de una sola planta, con una entrada común que tiene salida a vía pública, el valor catastral de cada una de ellas, se hará según la siguiente fórmula:

a) Valor de la mejora.

$$V_m = V_b \times \text{Superf.} \times C_d.$$

b) Valor de la parte proporcional de terreno

$$V_t = V_b \times \text{Superf.} \times P \times C_{dc}.$$

donde:

P = proporcional de terreno que se obtiene del plano de mensura.-

C_{dc} = Coeficiente de depreciación por distancia a vía de acceso.-

El C_{dc} se obtendrá de la Tabla N° 4.-

Artículo 78) Para los casos previstos en éste artículo:

Inmuebles Especiales: Para el caso de determinación del valor catastral de inmuebles especiales, entendiéndose por tales a aquellos que no se presentan con frecuencia y requieren de estudios particularizados, la Administración General de Catastro, a través del Departamento Catastro Económico, adoptará el criterio y método que crea más conveniente para la determinación de dicho valor.-

Artículo 79) De acuerdo a lo dispuesto en presente artículo:

1 - Mejoras de Carácter Permanente.-

1-a) Construcciones Civiles: para la determinación del valor de construcciones civiles, tales como: viviendas, galpones, edificios, medianeras, etc., se multiplicarán el valor básico unitario de la construcción correspondiente por la superficie construida, por el coeficiente de

depreciación que tiene en cuenta la edad y estado de conservación, o la expectativa según el caso, y que se obtiene de la Tabla N° 3, de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$Vm = \text{Superf.} \times V.B.U. (\$/\text{punto}) \times Cd.$$

Cd = coeficiente de depreciación.-

Expectancia : período de vida útil que le queda a la mejora, estimado teniendo en cuenta el estado actual en que se encuentra la misma a la fecha de relevamiento.-

Cuando las construcciones edilicias hayan completado su vida útil, pero de la inspección ocular realizada, resultara que la misma, por sus condiciones y estado, puede seguir prestando servicios un período de tiempo que estimará el inspector (Expectancia), para determinar el coeficiente de depreciación por edad y estado de conservación, se resta de la vida útil cumplida, la expectativa calculada y con el resultado se entra a la tabla N° 3.-

1-b) **Cultivos Permanentes**: para la determinación del valor de cultivos permanentes, se utilizará el costo de implante operativo de cada cultivo, multiplicado por la superficie cultivada, por el coeficiente que tenga en cuenta la edad y el estado vegetativo o sanitario, o la expectativa en su caso, y el coeficiente que considere las fallas en el cultivo, según la siguiente fórmula:

$$Vc = \text{Superf.} \times \$/\text{ha.} \times Cd \times Cf$$

Cd = coeficiente por edad y estado

Cf = coeficiente por fallas.-

Tanto los coeficientes de depreciación para construcciones civiles como para cultivos permanentes, se obtendrán de las Tablas N° 3 y N° 5.-

Artículo 80) A los fines dispuestos en el presente artículo se establece:

I - Ajuste del Valor Básico Unitario por Características Intrínsecas de cada Parcela.-

Determinados los valores básicos unitarios por cada cuadra en las zonas urbanas, al aplicarse a las parcelas urbanas, se corregirán teniendo en cuenta las características intrínsecas de cada una de ellas.-

Igual criterio se seguirá con los valores básicos rurales cuando se apliquen a las parcelas rurales y a las mejoras urbanas y rurales que deban valuarse.-

Características Intrínsecas

a) Para las parcelas urbanas se considerarán características intrínsecas:

a-1) La Forma

a-2) Las Medidas y su Proporción

a-3) La Superficie.-

b) Para las parcelas rurales se considerarán características intrínsecas:

b-1) La Superficie

- b-2) El Derecho de Riego
- b-3) El Tipo de Suelo.-
- c) Para las construcciones civiles de cualquier naturaleza y destino, se considerarán características intrínsecas:
 - c-1) La Edad o Expectancia
 - c-2) El Estado de Conservación.-
- d) Para los cultivos de carácter permanente, se considerarán características intrínsecas:
 - d-1) La Edad o Expectancia
 - d-2) El Estado Vegetativo o Sanitario
 - d-3) Las Fallas en los cultivos.-
- e) Para los pozos de extracción de agua del subsuelo, se considerarán características intrínsecas:
 - e-1) La Profundidad de la Perforación
 - e-2) El Diámetro de la cañería de salida
 - e-3) El rendimiento
 - e-4) La Calidad del Agua.-

II - Coeficientes Correctores o de Ajuste del Valor.-

1 - Se define como antecedente a todo dato numérico utilizable para determinar el valor básico de la tierra.- El mismo puede ser el dato real pagado en la compraventa o el de ofertas en el mercado (intención de precio), obtenidos en el relevamiento de información.

2 - Se define como homogeneización de antecedentes a la transformación de los mismos, por medio de la aplicación de asimiladores o coeficientes correctores o de ajuste del valor, al valor de un lote baldío, tomado como prototipo o lote tipo, ubicado en un punto básico (centro de cuadra), con iguales servicios públicos y todos referidos a la fecha en que se quiere determinar el valor.-

3 - Se define al coeficiente asimilador o corrector del valor, como la relación entre el dato antecedente y el bien a tasar.- Corresponden a una serie de factores correctivos que consideran todas las características del predio a valuar.-

4 - Se utilizarán los siguientes coeficientes asimiladores, sin perjuicio que, por circunstancias especiales, la Administración General de Catastro deba utilizar otros no contemplados en la presente reglamentación:

a) Coeficiente de Medidas: tiene en cuenta la diferencia de los valores de los terrenos por causa de las medidas de frente y fondo y su proporción relativa y la superficie de la parcela, es decir, los ajustes por medidas que difieren de las del lote tipo que se emplea como base de referencia o comparación.- Para este coeficiente se empleará la Tabla N° 1.-

b) Coeficiente de Ubicación: Pondera la diferencia de ubicación entre el dato antecedente y el bien a tasar.- Se deben tener en cuenta las características comparables del entorno y el desarrollo de infraestructura de servicios, determinando la influencia total y definitiva de la ubicación sobre el precio, tanto en magnitud como en signo.-

c) Coeficiente de Actualización: Permite llevar todos los valores de ventas u ofertas realizadas en distintas fechas, a la fecha de tasación.- Este coeficiente debe establecerse exclusivamente sobre la base de la variación de valores de la propiedad inmueble, es decir, la variación de los precios en plaza de los terrenos.-

d) Coeficiente de Oferta: Se define así al coeficiente corrector que se aplica a los antecedentes de ventas u ofertas en análisis, después de un estudio de los factores que en alguna medida pueden haber hecho variar el resultado de la libre oferta y demanda.-

e) Coeficiente de Forma de Pago: Tiene por finalidad transformar todas las operaciones a plazo, a una misma forma de pago, generalmente de contado.- El cálculo se basa en la matemática financiera y fundamentalmente en la fórmula que permite hallar el valor presente de un ingreso futuro.-

f) Coeficiente de Esquina: Tiene en cuenta las ventajas de un terreno en esquina con respecto a otro de las mismas dimensiones, situado en la mitad de la cuadra.-

g) Coeficiente por Topografía: Se aplica cuando la topografía del terreno exige realizar trabajos adecuados de nivelación para el aprovechamiento racional de la parcela.-

h) Coeficiente de Riego: Se aplica cuando la superficie de la parcela rural es mayor que la superficie del derecho de riego, reduciendo todo a superficie con derecho de riego.-

5 - A los efectos de obtener los Valores Básicos Unitarios de la tierra libre de mejoras, se definen los siguientes conceptos:

a) Valor Directo: es el resultado de dividir el precio o intención de precio por la superficie del antecedente referido a una fecha determinada, es decir, a la fecha de la venta o la fecha de la oferta.-

b) Valor Homogeneizado: es el obtenido por ajuste del valor directo en relación con las características de la operación e intrínsecas de las parcelas, mediante la aplicación de los coeficientes asimiladores o correctores del valor, definidos en el punto 5.-

c) Valor Final o Promedio: se denomina así al obtenido como media aritmética de los valores homogeneizados, previa depuración por dispersión, para ser aplicado en forma directa.-

Artículo 81) Los propietarios o poseedores mencionados deberán dentro del término de sesenta (60) días de concluidas las obras o accesiones de carácter permanente, declarar, ante la Administración General de Catastro, en la forma que ésta determine, las características de las mismas a los fines de su valuación.-

Artículo 83) Autorízase a la Administración General de Catastro a reglamentar los procedimientos y términos para las solicitudes de reconsideración de valuaciones previstas en éste artículo.

Los valores unitarios básicos no serán susceptibles de recurso alguno, salvo

el caso de errores materiales.-

Título III

Capítulo 1

Artículos 85) y 86) En los casos de consulta previstos en estos artículos, cuando se trate del certificado catastral, o en el caso de informes o certificaciones oficiales previsto en el artículo 90° de la Ley, el solicitante deberá acompañar copia certificada de los documentos que acrediten su interés legítimo.

Autorízase a la Administración General de Catastro a fijar los aranceles que deberán abonar los interesados que requieran información catastral general, oficializándose en la Ley Tributaria y depositándose lo recaudado en la cuenta prevista en el artículo 118° de la Ley.

En los casos de consultas informales deberá, antes de expedirse la información solicitada, contarse con la autorización del Jefe del Registro respectivo, el que evaluará el interés del requirente.

Artículo 87)

Concepto: El Certificado Catastral constituye el documento que, basado en el acto de levantamiento parcelario, pone en conocimiento del público interesado la territorialidad y estado parcelario de los derechos de dominio sobre inmuebles y demás constancias parcelarias, obrantes en el folio catastral.-

Implementación: A partir de la fecha impleméntase en el ámbito provincial el certificado catastral autorizándose a la Administración General de Catastro para su aplicación progresiva, comenzando por el Departamento que a tal fin indique. La aplicación en toda la Provincia no podrá superar los tres años a contar de la fecha del presente Decreto.-

De la solicitud: La Administración General de Catastro proveerá a los interesados legítimos que requieran el certificado catastral, de un formulario numerado a tal efecto, en el que el solicitante indicarán los datos inherentes a la parcela objeto del certificado y de su titular si se conociese, y explicitará la finalidad de su solicitud.-

Del otorgamiento: El certificado catastral será expedido por la Dirección de Registro Territorial dentro de los cinco (5) días hábiles de su requerimiento y deberá contar con las firmas del Director y del responsable de la publicidad catastral.

Del contenido: Conforme al artículo 88 de la Ley el contenido mínimo del certificado catastral serán las constancias del folio catastral y toda otra información que establezca por resolución la Administración General de Catastro.-

De las formas: Las constancias contenidas en el certificado catastral deberán redactarse íntegramente en forma literal o numérica. Excepcionalmente, cuando no existieran otras formas de representación, podrán usarse códigos o gráficos explicativos.-

De la vigencia: El certificado catastral tendrá una vigencia de treinta (30) días corridos a partir de su otorgamiento, debiéndose explicitar que las

constancias contenidas en él son al día de su expedición.

La Administración General de Catastro no dará curso a un nuevo pedido de certificación mientras dure la vigencia de uno ya expedido, salvo que la nueva solicitud sea con un fin distinto al que motivó el anterior. A tal efecto deberá dejarse constancia en el Folio catastral respectivo, de los certificados expedidos, sus solicitantes, fechas de otorgamiento y finalidades de los mismos.

Título IV

Capítulo 1

Artículo 97) En el caso que el propietario o poseedor se negare a firmar el formulario censal previsto en éste artículo, se dejará constancia de este hecho con la firma del censista y del profesional de la agrimensura responsable técnico.

Artículo 98) El croquis parcelario o restitución fotogramétrica previsto en éste artículo, deberá contener además de lo exigido por esta norma la representación de servidumbres administrativas o restricciones que puedan apreciarse, y las accesiones o mejoras relevantes del punto de vista valuatorio.

Artículo 99) La publicidad prevista en éste artículo se efectuará en medios de difusión masivos escritos y orales durante 3 días corridos para que los interesados legítimos formulen sus observaciones o reclamos, dentro de un plazo de 30 días corridos, contados a partir de la fecha de última publicación.

Capítulo 3

Artículo 104) La Administración General de Catastro será la responsable del control y verificación periódica del amojonamiento de marcas catastrales y puntos geodésicos de cualquier orden. En los casos de destrucción o remoción de dicho amojonamiento deberá realizar la denuncia penal correspondiente.

Título V

Capítulo 1

Artículo 112) Las coordenadas en las que la Autoridad Minera comunicará a la Administración General de Catastro la registración de los planos de mensuras minera deberán ser en el sistema Gauss-Kruger con origen en el sistema nacional de coordenadas.

Exceptúase a la Autoridad Minera de lo dispuesto en el artículo 111° de la Ley.

Artículo 2º) Adjúntase, como parte del presente Decreto, las tablas correctoras del valor identificadas con los números 1,2,3,4 y 5.-

Artículo 3º) Disposiciones Generales.

Los casos no contemplados en la presente reglamentación, serán resueltos por la Administración General de Catastro.-

Artículo 4º) Comuníquese y pase al Boletín Oficial para su publicación.-

A N E X O
Tablas Correctoras del Valor Catastral

TABLA N° 1
Coeficientes Correctores del Valor para Parcelas Urbanas Regulares de
hasta 2.000 m2. de superficie.

FRENTE Y FONDO

Fondo	<u>Frente</u>								
	Hast a 6 mts.	7 a 8 mts.	9 a 10 mts.	11a12 mts.	13a14 mts.	15a16 mts.	17a18 mts.	19a20 mts.	21a99 o más
Hasta 14 mts.	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,2	1,1	1,0
15ª24	0,9	1,0	1,1	1,1	1,2	1,2	1,1	1,1	1,0
25ª34	0,8	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,0	1,0	0,9
35ª44	0,7	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	0,9	0,9	0,8
45ª54	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	0,7
55ª64	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7
65ª74	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6
75ª99	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6

TABLA N° 2
Coeficientes Correctores del Valor para Parcelas Urbanas y Suburbanas
Mayores de 2.000 m2.

1.1– Superficies entre 2.000 m2. Y 10.000 m2.

Frente	SUPERFICIE								
	2000	3000	4000	5000	6000	7000	8000	9000	10000
20	0.58	0.46	0.40	0.34	0.30	0.28	0.27	0.25	0.22
40	0.67	0.63	0.57	0.48	0.43	0.39	0.34	0.30	0.26
60	0.77	0.72	0.68	0.62	0.54	0.47	0.40	0.35	0.30
80	0.78	0.81	0.77	0.73	0.62	0.55	0.47	0.40	0.35
100	0.80	0.83	0.81	0.76	0.68	0.60	0.53	0.44	0.38
120	0.80	0.80	0.81	0.77	0.72	0.65	0.56	0.47	0.40
140	0.80	0.80	0.81	0.77	0.73	0.68	0.60	0.52	0.42
160	0.78	0.79	0.79	0.78	0.73	0.68	0.63	0.55	0.44
180	0.76	0.78	0.78	0.78	0.74	0.69	0.63	0.57	0.47

1.2 – Superficies entre 10.001 m2 y 70.000 m2.

Frentes	SUPERFICIE (m2)						
	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000	70.000
100	0.38	0.37	0.36	0.34	0.31	0.31	0.23
200	0.47	0.46	0.45	0.42	0.38	0.35	0.32
300	0.57	0.56	0.54	0.48	0.43	0.39	0.37
400	0.66	0.63	0.58	0.53	0.48	0.44	0.42
500	0.68	0.66	0.61	0.57	0.53	0.49	0.46
600	0.70	0.68	0.64	0.61	0.56	0.52	0.48

1.3– Superficies entre 70.001 m2 y 130.000 m2.

Frentes	SUPERFICIE (m2)						
	70.000	80.000	90.000	100.000	110.000	120.000	130.000
100	0.23	0.20	0.19	0.18	0.18	0.16	0.15
200	0.32	0.30	0.27	0.24	0.23	0.22	0.21
300	0.37	0.34	0.32	0.30	0.27	0.25	0.25
400	0.42	0.39	0.37	0.35	0.32	0.30	0.29
500	0.46	0.43	0.41	0.38	0.36	0.35	0.34
600	0.48	0.46	0.45	0.44	0.42	0.40	0.38

Tabla N° 3
Coeficientes de Ajuste de Valores Básicos según Antigüedad y Estado de Conservación.-
DEPRECIACION de CONSTRUCCIONES

[illegible]

TABLA N° 4
PROPIEDAD HORIZONTAL
Coeficientes Correctores del Valor para Departamentos y Oficinas

1.1 – Coeficientes por Ubicación en Altura del Edificio

PISO	COEF. DEPARTAM.	COEF. OFICINA
P.B.	0,95	1,10
1 PISO	1,00	1,00
2 PISO	1,05	1,00
3 PISO	0,95	0,95
4 PISO	0,95	0,95
5 PISO	0,90	0,90
6 PISO	0,90	0,90
7 PISO	0,85	0,85
8 PISO	0,85	0,85
9 PISO	0,80	0,80

Para edificios sin ascensor el coeficiente se disminuye en 0,05.-

1.2 – Coeficientes por Ubicación en la Planta del Edificio

UBICACION	COEF. DEPARTAM.	COEF. OFICINAS
Frente a una calle	1,00	1,00
Frente a dos calles	1,05	1,05
Contra frente	0,95	0,95
Patio Interior	0,90	0,90
Otros	0,85	0,85

Tabla de Coeficientes Correctores del Valor para Propiedad Horizontal de una sola planta con acceso por pasillo común.

Distancia a calle princ.	Coeficiente
0 mts. Frente a calle	1,00
10 mts.	0,95
20 mts.	0,95
30 mts.	0,90
40 mts.	0,90
50 mts.	0,85
60 mts.	0,85
70 mts.	0,80
Mas de 70 metros	0,70

TABLA N° 5

**Coefficientes Correctores del Valor por Depreciación para Cultivos
Permanentes por Edad y Estado Vegetativo**

VID

Edad en Años	Bueno	Regular	Malo
0 - 1	0,40	0,38	0,36
2 - 3	0,56	0,53	0,50
4 - 5	0,78	0,75	0,72
6 - 10	1,00	0,96	0,93
11 - 15	0,88	0,85	0,82
16 - 20	0,78	0,74	0,71
21 - 25	0,67	0,64	0,61
26 - 30	0,55	0,51	0,47
31 - 35	0,40	0,37	0,33
36 - 40	0,25	0,21	0,18
Mas de 40	0,12	0,10	0,07

MANZANAS - PERAS - MEMBRILLOS

Edad en Años	Bueno	Regular	Malo
0 - 1	0,40	0,32	0,20
2 - 3	0,60	0,48	0,30
4 - 5	0,87	0,80	0,48
6 - 10	1,00	0,90	0,60
11 - 15	0,91	0,73	0,45
16 - 20	0,76	0,45	0,30
21 - 25	0,35	0,32	0,20
26 - 30	0,15	0,10	0,08

Continúa TABLA N° 5

DURAZNOS - DAMASCOS - CIRUELOS - ALMENDROS - CITRICOS

Edad en Años	Bueno	Regular	Malo
0 - 1	0,50	0,40	0,30
2 - 3	0,74	0,56	0,40
4 - 5	1,00	0,80	0,60
6 - 10	0,76	0,45	0,30
11 - 15	0,43	0,26	0,15
16 - 20	0,15	0,10	0,08

OLIVOS

Edad en Años	Bueno	Regular	Malo
0 - 1	0,35	0,30	0,20
2 - 3	0,48	0,40	0,30
4 - 5	0,67	0,50	0,40
6 - 7	0,87	0,70	0,50
8 - 10	1,00	0,88	0,60
11 - 15	0,96	0,82	0,55
16 - 20	0,93	0,76	0,51
21 - 25	0,88	0,71	0,46
26 - 30	0,83	0,66	0,41
31 - 35	0,77	0,61	0,38
36 - 40	0,70	0,56	0,32
41 - 45	0,63	0,50	0,28
46 - 50	0,52	0,42	0,25
51 - 55	0,41	0,36	0,20
56 - 60	0,30	0,25	0,15
61 - 65	0,17	0,10	0,07
mas de 65	0,08	0,05	0,03