

O/N 234
029

41499

C.F.I.
INGRESO
23/SEP 1998
N° 9963

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO
DE LOS RECURSOS TRIBUTARIOS
PROVINCIALES

PROVINCIA DE SAN LUIS

MODULO CATASTRAL

INFORME FINAL



EXPERTO: Cra. Olga M. Orozco Marín

COLABORADORES: Ing. Mario Ledezma

Cr. Claudio A. Zabala

Consejo Federal de Inversiones

	AREA A...	IN...	SALTO
SECRETARIA GRAL			
DIRECCION ADM GRAL			
AREA CONT Y FIN			
AREA JURIDICA			
AREA COOR REG			
AREA GESTION			
AREA RED DE INF			
DTO CONTRALOR			23 SET 1998
<i>MDP</i>			23 SET 1998

**PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO
DE LOS RECURSOS TRIBUTARIOS
PROVINCIALES**

MODULO CATASTRAL

INFORME FINAL

OBJETIVOS:

1- Identificación in situ de lotes urbanos con mejoras que figuran como baldíos en la base de datos de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos de la Provincia de San Luis.

2- Compilación de la normativa legal en materia Catastral y estudio de la legislación provincial comparada.

ENTRO MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y SOCIAL
EL: 16 / 06 / 98
ANOTADO A FS: _____
RECIBIO: <i>[Signature]</i>

EL INFORME FINAL CONTIENE:

El Informe Completo de las tareas cumplidas, presentadas y aprobadas:

- A) Visitar las diferentes localidades para proceder a identificar in-situ, la existencia física de propiedades no declaradas que figuran como baldíos urbanos en la base de datos de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.**
- B) Cotejar el levantamiento realizado con la información obrante en la base de datos.**
- D) Recopilar la legislación provincial vigente, vinculada a la problemática catastral. Idem de la normativa del Registro de los Inmuebles y su vinculación con el catastro jurídico.**
- E) Estudiar la legislación provincial recopilada vinculada a la problemática catastral y evaluar su comparación con otras jurisdicciones provinciales.**
- F) Estudiar la normativa provincial en materia del Registro de los Inmuebles y evaluar su conexión con el catastro jurídico.**

Informe completo de la tarea:

- C) Incorporar los baldíos a la base de datos.**

DESARROLLO

Informe completo:

Tarea A:

Se visitó las dieciocho (18) localidades seleccionadas para identificar in-situ la existencia de propiedades no declaradas que figuran como baldíos urbanos en la base de datos de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Localidades visitadas

San Luis Capital y Juana Koslay	Luján
Villa Mercedes	Santa Rosa
Merlo	Buena Esperanza
Justo Daract	Candelaria
Quines	Trapiche
San Francisco	Tilisarao
La Toma	El Volcán
Concarán	Naschel
Potrero de los Funes	Unión

Tarea B:

***San Luis Capital, Figuran en la base de datos 9.613 parc. baldías, de las cuales se identificaron 6.611 parc.(68.77%), están edificadas 3.217 parc. (48,66%),están baldías 2.287 parc. (34,59%),están en otras condiciones 1.107 parc.**

***Juana Koslay, pertenece a la receptoría de San Luis Capital, de la identificación realizada en la misma de 935 parcelas consideradas baldías, resulta ser 280 parc. edificadas (29,94%), 569 permanecen baldías, y 87 parc, están en otras condiciones.,(en construcción, pasajes, internas, etc.).**

***La Ciudad de Villa Mercedes cuenta con: a) 9.600 parcelas baldías que están cargadas en la base de datos con identificación catastral surgida del levantamiento realizado en las mismas y con b) 1.757 parcelas baldías sin levantamiento catastral (carecen de datos para su identificación).**

Se seleccionaron 5.152 parcelas en función de la cantidad de parcelas

baldías por manzana, considerando las que tienen más de cinco parcelas baldías por manzana.

Para proceder a la identificación es necesario contar con la plancheta manzanera que nos indica la ubicación exacta de la parcela buscada; el catastro provincial no tiene todas las planchetas manzaneras de la Ciudad de Villa Mercedes y las que tiene en gran porcentaje están desactualizadas; razón por la cual se realizó la tarea de identificación en las que nos fue posible identificarlas.

Total de parcelas identificadas 4.179 que representan aproximadamente el 44% del total de parcelas que figuran baldías, de las mismas están edificadas 2.358 parc., (56.42%) permanecen baldías 1.296 parc (31 %); 4,42% son parcelas destinadas a calle, internas, en construcción, y un 7,8% es el porcentaje de parcelas que no están identificadas en las planchetas por no habérselas actualizado, con las sucesivas divisiones realizadas en las mismas.

***La Ciudad de Merlo, tiene en la base de datos 5.192 parc. baldías, de las cuales se seleccionó 3.391 parc. (65.31%), están edificadas 463 parc.(13,65%), permanecen baldías 2700 (79,62%), y están en otras condiciones 228 parc.**

***Justo Daract , en la Base de Datos figuran 918 parcelas baldías de las cuales se seleccionó 658 parcelas (71,67%), de las cuales están edificadas 220 parc.(33,43%), permanecen baldías 412 parc.,(62,61%) y 26 parc. se distribuyen entre parc. internas, las que están en construcción, las destinadas a calle, excedentes.**

***Quines, figuran en la Base de Datos 986 parc. baldías , se realizó la identificación a 617 parc. (62,57%) de las cuales están edificadas 215 parc. (34,84%), permanecen sin mejoras 292 parc. (47,32%), 110 parc. se distribuyen en otras condiciones, y en esta localidad por**

desactualización de las planchetas manzaneras hay 100 parcelas que no se identifican en las mismas.

*San Francisco, tiene en la base de datos 1.168 parc. baldías, de las cuales se seleccionaron 617(52,82%), de las cuales están edificadas 161 (20,02%), permanecen baldías 576 (71,64%), y en otras condiciones, se encuentran 67 parc.

*La Toma, de esta localidad figuran en la Base de Datos 1.538 parcelas baldías, de las cuales se identificaron 859 parc. (55,85%), están edificadas 385 parc. (44,81%), son baldíos 395 parc. (45,98%), 43 parc. se distribuyen en otras condiciones y 36 parcelas no están identificadas en planchetas.-

*Concarán, en la base de datos figuran 663 parcelas baldías, se identificaron 177 parc. (26,69%), las que están edificadas son 65 parc. (36,72 %), permanecen baldías 98 parc. (55,36%), 8 parc. son distribuidas en otras condiciones, y 6 no están identificadas en las planchetas. De esta localidad se carece de un alto porcentaje de planchetas manzaneras.

*Potrero de los Funes, en la base de datos figuran 379 parc. baldías, se identificaron 258 parc. (68,07%), encontrándose edificadas 99 parc.(38,37%),baldías 131 parc. (50,77%),en otras condiciones hay 19 parcelas (7,36%), y 9 parcelas no se identificaron en las planchetas manzaneras.

*Luján, en la base de datos figuran 375 parcelas baldías, se identificaron 216 (57%), están edificadas 62 parc. (28,70%), están baldías 141 parc. (65,28%), 5 parc. con otras características y 8 parc. no se identifican en planch. manzaneras.

*Santa Rosa, figuran 678 parc. baldías en la base de datos de catastro,

fueron identificadas,357 parc. (52,65%), de las cuales están edificadas 108 parc. (30,25%), están baldías 214 parc. (59,94%), hay 2 parc. en otras condic. Y 33 parc. no se pudieron identificar por desactualización de planch. manz.

*Buena Esperanza, con 226 parc. baldías en la base de datos, se identificaron 155 parc. (68,58%), están edificadas 70 parc.(45,16%),están baldías 66 parc. (42,58%), 4 parc. están en otras cond. Y 15 parc. no se identifican en las planchetas manzaneras.-

*Candelaria, tiene en la base de datos 154 parc. baldías, se identificaron 135 parc. (87,66%), están edificadas 36 parc. (26,66%), están baldías 51 parc. (38%), 2 parc. en otras cond. y 46 parc. no se las identificó en las planchetas manzaneras.-

*El Trapiche,en base de datos figuran 1.084 parc. baldías, se identificaron 768 parc. (70,84%), están edificadas 225 parc. (29,29%), permanecen baldías 416 parc. (54,16%), 62 parc. en otras cond. y no se identificaron en planch. manz. 65 parc..-

*Tilisarao, tiene en base de datos 1.081 parc. baldías, se identificaron 646 parc. (59,76%), están edificadas 250 parc. (38,70%), están baldías 363 parc. (56,19%), 18 parc. están en otras condiciones, y 15 parc. no se identificaron en planch. manzaneras.-

*El Volcán, en la base de datos figuran 414 parc. baldías, se identificaron 278 parc. (67,14%), están edificadas 95 parc. (34,17%), están baldías 131 parc. (47,12%), 40 parc. están en otras condiciones, y 12 parc. no se pueden identificar en planchetas manzaneras.-

*Naschel, en la base de datos figuran 259 parc. baldías, se identificaron 199 parc. (76,83%), están edificadas 111 parc. (55,78%), son baldíos 74 parc. (37,18%),12 parc. están en otras condic. y 2 parc. no se

identificaron en planchetas. manzanas .-

***Unión, según la base de datos tiene 270 parc. baldías, se identificaron 176 parc.(65,18%), están edificadas 91 parc.(51,70%), están baldías 74 parc. (42%), 10 parc. están en otras cond. y una parc. no se identificó en plancheta manz. .-**

Tarea D:

El organismo catastral de la provincia de San Luis, en la actualidad forma parte de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos.

Decretos y Leyes Catastrales:

Decreto N° 743-H-RL-57: Creación del Catastro Parcelario de la Provincia como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal; denomínase Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

Decreto N-812-H-RL-57: Disuelve la Dirección de Tierras e incorpora el Director, personal y bienes a la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales.

Decreto N°1038-H-RL-57: Aclara conceptos expresados, subsana errores de redacción y modifica algunos artículos del Decreto. N° 743/57.

Ley N° 3949/79: Faculta a la Dirección Provincial de Geodesia y Catastro para ser el organismo de aplicación de la Ley Nacional de Catastro N° 20.440.

Ley N° 4153/80: Suspende la aplicación de los artículos 5° al 12° inclusive de la Ley Prov. N° 3949/79.

Ley N° 4401/82: Sustituye los artículos 9° y 12° del Dto. N° 743/57.

Complementa la organización del Catastro: la Ley N° 3245 (reglamenta el uso y destino de Tierras Fiscales);

Dto N° 63-G-66 (Dto. Reglamentario de la Ley 3245); Dto. N° 640-OSP y T-67 (modifica algunos artículos del Dto. N° 63-G-66); Ley N° 24.320; Ley N° 3573 (ley Gral. de expropiación); Dto. N° 3371-E-SH-74 (modifica y ordena la ley anterior); Ley Nac. N° 14.159 (usucapión de inmuebles); DTO N° 1.076-E-SH-82 (Reglamentación para el avalúo urbano y rural).

Leyes del Registro de la Propiedad Inmueble :

Ley N° 3.394/71: Legisla sobre la organización y las funciones del Registro de la Propiedad Inmueble, reglamenta la Ley Nac. N° 17.801 .

Ley N° 3.695/76: Modifica artículos de la Ley N° 3.394/71.

Ley N° 5.023/97: Establece un régimen especial y de excepción para la transferencia del dominio de inmueble con viviendas económicas construidas, en construcción o a construirse por el Gobierno de la Prov. o Municipalidades.

Tarea E:

La problemática es la DESACTUALIZACION GENERAL DEL CATASTRO, que provoca la falta de seguridad en la información que brinda el Registro Jurídico, Registro Gráfico y Registro Económico.

Esta situación se debe a que ***No se incorporan a los Registros todas las modificaciones ocurridas en cada parcela,*** por situaciones que se presentan en:

a) Censos: legislados en la Ley Nac. N° 20.440/73, en su art. N° 3, inc.e), a la cual se adhiere el Catastro Provincial a través de la Ley N° 3.949/79 en su art. N° 1.

“ Ley 20.440, art. N° 3, inc.e): Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley.”

Situación que se presenta : Los Censos se realizan, pero no en forma masiva y periódica, lo que no permite mantener la actualización de la información existente.

Legislación Comparada:

Ley N° 10.707 art.N°2, inc.e) de la Prov. de Buenos Aires;

Enuncia el art. N°3,inc.e) de la Ley Nacional.

Ley N° 5.445 art.N°3, inc.k) de la Prov. de San Juan: “Ejecutar censos parcelarios de actualización y expedir certificados.”

Ley N° 6.339 de la Prov. de Santiago del Estero, art. N° 77
“Periódicamente se efectuará una inspección general de las mejoras para constatar modificaciones de la categoría de construcciones, ampliaciones, refacciones y otros cambios...el Decreto reglamentario fijará los intervalos de tiempo entre inspecciones consecutivas.”

Ley N°5.057 de la Prov. de Córdoba, no se expide puntualmente sobre este tema.

Decreto N° 2843/77 de la Prov. de Misiones, establece entre otras funciones para la Dirección de Geodesia y Cartografía

las siguientes : -Disponer de oficio la ejecución de levantamientos parcelarios.

-Practicar actos de levantamiento territorial con el fin de constituir, rectificar o ratificar el estado parcelario o verificar su subsistencia y descripción obligatoria.

b)Intercambio de información entre Catastro y Organismos Oficiales Provinciales y Municipales: Legislado en el Decreto N° 743/57, arts. N°20, 21, 34, 35, 36; Ley N° 3949/79 art. N°3.

Situación que se presenta: Por lo establecido en los artículos citados se celebró un convenio con la Municipalidad de la Ciudad de San Luis el

11/03/92 y con los Municipios del resto de las localidades el 01/04/97, comprometiéndose ambas partes a brindar información catastral. En la actualidad estos convenios no se cumplen .

Legislación Comparada:

Ley N° 6.339 de la Prov. de Santiago del Estero art.N°5 "...todos los Organismos provinciales, municipales y comunales estarán sujetos a la presente ley, debiendo prestar la colaboración que la Dirección General de Catastro les requiera."

Ley N° 354/67, de la Provincia de Misiones ,art.N° 81"Las municipalidades están obligadas a colaborar con la Dirección de Catastro en las tareas de Valuación General, mantenimiento y actualización de las mismas."

Ley N° 609/65,de la Provincia de Chubut, art. N°20"Las autoridades provinciales y municipales y todas las dependencias del Estado Provincial, deberán mantener permanentemente informada a la Dirección General de Geodesia y Catastro, sobre los proyectos y ejecución de obras que sean de su jurisdicción o competencia..."

Ley N° 2.996/92 de la Provincia de Santa Fé, art. N°58 "La conservación del catastro corresponderá a los Municipios de primera y segunda categoría dentro de su jurisdicción, debiendo la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía establecer la coordinación necesaria para el intercambio de informaciones..." en su art. N°59 " La Dirección Provincial de Catastro y Cartografía establecerá también la coordinación necesaria entre sus departamentos y solicitará la colaboración de las reparticiones técnicas nacionales y municipales para que le sean proporcionadas copias de los planos definitivos de obras públicas, a fin de que toda modificación de límites o fraccionamiento de

propiedades...puedan ser incorporadas de inmediato en los planos catastrales.”

Ley N°5.057/68 de la Prov de Córdoba, art.N°46 “Las Municipalidades no otorgarán certificado final de obra, sin la previa presentación ante ellas de la denuncia de introducción de mejoras realizadas. Estas denuncias serán elevadas a la Dirección General de Catastro.”

Ley N° 3.418/45 de la Provincia de Entre Ríos art. N° 40 “ Las Municipalidades exigirán en las solicitudes de permisos de construcciones que autoricen, una copia suplementaria del plano de la construcción, refacción o ampliación a efectuarse, la que remitirá a la Dirección de Avaluación y Catastro...”, en su art. N° 41 “...las Municipalidades remitirán mensualmente a la Dirección de Avaluación y Catastro, la documentación que prescribe el artículo anterior.” En art N° 42 “En igual forma las Municipalidades comunicarán a la Dirección de Avaluación y Catastro la nómina de las obras que con permiso y aprobación municipal hayan finalizado su construcción y se encuentren en condiciones de ser habilitadas.” En art N° 43 “El Registro de la Propiedad remitirá mensualmente a la Dirección de Avaluación y Catastro una planilla en la que se consignen las transferencias de dominio anotadas en este término en su registro, y el valor correlativo de cada propiedad.”en art. N° 44 “A fin de facilitar las tareas de actualización y depuración de Catastro, las distintas reparticiones y organismos provinciales y municipales, deberán suministrar a requerimiento de la Dirección de Avaluación y Catastro, todos los antecedentes y datos que tengan relación con la propiedad raíz.”

Ley Nac. N° 20.440 art. N°45 “...las provincias establecerán los procedimientos necesarios para asegurar la coordinación recíproca de los catastros territoriales con los registros de la propiedad inmueble, los

organismos tributarios y los organismos municipales competentes en asuntos catastrales.”

c) **Mensuras:** Legislada en Ley N°1.038/57 art.N°19 “...toda transmisión del dominio de un inmueble, que modifique la superficie del mismo, por división o fraccionamiento, deberá efectuarse en base a plano de mensura aprobado.”

Situación que se presenta: Todos los dominios, que no posean planos de mensura, pueden ser transferidos sin los mismos, siempre que la superficie no sea alterada. Esto imposibilita realizar la actualización de la información existente en el Registro Catastral con la que nos provee la mensura, pues esta refleja entre otras, las mejoras surgidas con el paso del tiempo.

Legislación Comparada:

Decreto N° 2.378-OP-58 de la Prov. de San Juan art. N° 2 “... los escribanos de la provincia no podrán otorgar escrituras de transferencias de dominio sin la previa comprobación de que se encuentra el plano de mensura ya aprobado en la Dirección Provincial de Catastro.”

Ley N° 517 de la Prov. de Misiones, art. N°34 “Declárase obligatorio para todo propietario el replanteo, amojonamiento y vinculación a la red de puntos fijos catastrales del polígono representativo del inmueble lo que se hará por mensura, en los siguientes casos:

- a) Constitución y modificación del estado parcelario.
- b) Inmuebles con planos, aún registrados, que adolezcan de defectos o vicios que invaliden su faz técnica, que carezcan de firma de profesional habilitado.
- c) Confusión y/o inexistencia de límites.

d) Linderos o colindantes con tierras fiscales cuando no exista límite definitivo del dominio por mensura aprobada.

En caso de incumplimiento, sin perjuicio de la aplicación de multa ... el organismo catastral dispondrá la mensura de oficio con cargo al propietario.” En su art. N° 72 “Los escribanos en las escrituras de constitución, transmisión o modificación de derechos reales sobre inmuebles y los jueces en sus sentencias, se remitirán, a los efectos de la descripción del deslinde de los inmuebles a que se refieran, a los documentos cartográficos resultantes de los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de constituir, modificar o verificar su estado parcelario....”

Ley N° 662/71 de la Provincia de Entre Ríos, art. N°20 “Todo acto constitutivo, declarativo, traslativo o modificadorio del dominio, o de otros derechos reales o de derechos personales o especiales que se refiera a inmuebles, deberá contar con plano de mensura inscripto en el Registro de Planos de mensura, previamente a su inscripción en el Registro de la Propiedad...”

Ley N° 5057/68 de la Provincia de Córdoba, art.N° 34 “Previamente a la realización de actos traslativos de dominio o modificadorios de los mismos y como condición para su inscripción en el Registro General, deberá recabarse certificado catastral correspondiente. Dicho certificado, que deberá expedirse en un plazo no mayor de 48 hs., contendrá la nomenclatura catastral del inmueble y las referencias a plano aprobado...”

Ley N° 3.418/45 de la Provincia de Entre Ríos, art.N° 39, inc.c) “El Registro de la Propiedad no inscribirá documentos relacionados con las transmisiones o modificaciones de derechos reales de dominio, hipotecas y/o locaciones de un predio ubicado dentro de los radios que vaya fijando el Poder Ejecutivo para la formación del Catastro sin el previo

V° B° de la Dirección de Evaluación y Catastro. Para así hacerlo, es obligatoria la presentación de un plano en tela de la parte transferida, firmado por profesional, ingeniero o agrimensor, inscripto en la matrícula de la Provincia y confeccionado de acuerdo a lo prescripto en las instrucciones generales para Agrimensores, en vigencia.”

Tarea F:

Análisis de la normativa provincial en materia del Registro de la Propiedad Inmueble.

Ley N° 3.394/71, reglamentación de la provincia de San Luis de la ley nacional N°17.801 sobre Registro de la Propiedad Inmueble. Objeto. Documentos registrales.

Ley N° 3.695/76, modificatoria de Ley N°3.394/71, en su art. N°10, N°28, N°46, N°47, N°50.-

Ley N° 4.490/83, modificatoria de la Ley N° 3.695/76, restituye la vigencia de los art. N° 46, N° 47 y N° 50 de la ley N° 3.394/71.-

Disposición Técnico Registral N° 2 -DGRPI-86. Considerando la inaplicación del art. N° 5 de la Ley N° 3.394/71 y la continuidad de hecho de la ley N° 3.236 derogada por la misma – Ley N° 3.394/71. Esta Disposición reglamenta y complementa registral y administrativamente la evolución del actual sistema hacia el exigido por la Ley Nacional N° 17.801 –respecto del sistema folio-real matriculación-.

Disposición Técnica Registral N° 3 -DGRPI-86.

Dispone que la solicitud de copias o fotocopias de documentación registral solamente serán recibidas y expedidas cuando sean firmadas por autoridad judicial.

Ley N° 5.023/97: Establece un régimen especial y de excepción para la transferencia del dominio de inmueble con viviendas económicas construidas, en construcción o a construirse por el Gobierno de la Provincia o Municipalidades, a través de los distintos planes establecidos al respecto y cualquiera sea la repartición, dependencia y organismo autárquico, centralizado o descentralizado del Estado Provincial o Municipal que lo haya hecho ejecutar, lo ejecute o lo ejecutará.

Vinculación con el Catastro Jurídico:

Reglamentada por la Ley N° 3.394/71, en el art. N° 42, “Los títulos que por su naturaleza deban ser inscriptos en el Registro de la Propiedad, serán presentados directa e indefectiblemente al Registro, donde se les dará y anotará la entrada correspondiente en el libro diario.

Aquellos por los que se transmita, modifique o extingan el derecho de dominio seguirán el trámite que ha continuación se expresa:

Recibido el título, el director del Registro lo remitirá de inmediato a la Dirección de Geodesia y Catastro, previa anotación en el libro diario.

Esta repartición deberá expedirse en el término de 8 días hábiles improrrogables, prestando su conformidad para la inscripción del mismo o formulando las observaciones que estime pertinentes. Vencido el término sin que se hubiere expedido, el título deberá ser devuelto sin poder formular observación alguna.

Expedida que fuere la Dirección de Geodesia y Catastro, la Dirección del Registro ordenará el trámite correspondiente.

Inscripto un título en forma definitiva, la Dirección del Registro lo remitirá nuevamente a la Dirección de Catastro para su toma de razón y empadronamiento.

Cumplido que sea el trámite previsto en el inciso precedente, la Dirección de Catastro remitirá el título a la Dirección de Rentas para su control impositivo, de donde deberá ser retirado por interesado.”

Art. N° 43 “Los títulos y documentos excluidos del trámite establecido en el artículo anterior, serán remitidos por la Dirección del Registro, una vez inscriptos definitivamente a la Dirección General de Rentas a los fines previstos en el inciso e) del art. Precedente.”

Los títulos a los que se refiere el art. N° 43 son: Escritura de Hipoteca, Escritura de Cancelación de Hipoteca, Escritura de Renuncia de Usufructo, y todo otra Escritura de Inhibición que recaee sobre el Dominio.

Evaluación de la vinculación entre Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro Jurídico.

El procedimiento establecido por la Ley N° 3.394/71 en su art. N° 42, se cumple, por lo que las operaciones cuya registración se tramitan en el Registro de la Prop. Inmueble, son informadas al Catastro Provincial. Esta conclusión es confirmada por personal del área jurídica de Catastro y por personal del Reg. Prop. Inmueble.

INFORME COMPLETO DE LA TAREA C

Tarea C:

La incorporación de las mejoras a la base de datos, se realiza mediante un procedimiento que requiere la participación de especialistas en valuación, pues se utilizan elementos específicos como carta temática de cada localidad y el análisis para determinar el valor básico del inmueble.

La tarea del módulo en este proceso, es aportar información de los baldíos con mejoras no declaradas, para realizar la correspondiente

actualización; tarea que se realiza mediante las planillas de trabajo auxiliares, mencionadas en el plan de trabajo (1° y 2° Informe de Avance); en base a esta, catastro por medio de su equipo parcelario realiza el relevamiento catastral (medición de superficie cubierta y semi-cubierta, categorización del inmueble, etc.) información que utiliza el departamento de valuación, para determinar el avalúo con el que se actualizará la base de datos. El módulo a informado mediante sus planillas auxiliares, las parcelas en las que se detectó mejoras.

Se ha comunicado el total de la información obtenida en la inspección in-situ, identificando a cada parcela con los datos catastrales y mencionando la situación actual de la misma: baldío, construída, en construcción, destinada a calle, excedente, espacio verde, pasillos, etc.

Carta temática: Es aquella que refleja los servicios prestados por cuadra, por ejemplo redes cloacales, eléctricas, agua, gas, calles de pavimento, hormigón u otras, etc. Y también donde están ubicados los hospitales, salas de primeros auxilios, cabinas telefónicas, bombas de servicio, centrales de bomberos, bancos, correos, casa de gobierno, escuelas, universidades, etc. .

Valores Básicos: Para el caso de las mejoras se deben visitar la zona, para poder así observar que tipo de construcciones predominan en el lugar, conociendo el panorama edilicio y cuales son las tendencias constructivas, además se recaba información de inmobiliarias, municipios, bancos que operan con créditos habitacionales, revistas especializadas, INDEC, y otros organismos, los estudios de cómputos y presupuestos, por unidad de categoría de vivienda.



COMPENDIO DEL TRABAJO REALIZADO

La tarea realizada consistió en extraer de la base de datos las parcelas que figuraban baldías en cada localidad, comenzando por Ciudad de San Luis las identificamos en las planchetas manzanas y luego las visitamos para comprobar su estado real. También estudiamos la normativa legal comparada de catastro y la relacionada al registro de propiedad inmueble.

Características y principales conclusiones

Características:

- Las parcelas baldías se concentran en un 75% en la Ciudad de San Luis, Villa Mercedes y Merlo.
- Una gran proporción de baldíos surgen de fraccionamientos en las zonas periféricas de localidades turísticas (Potrero de los Funes, El Trapiche, El Volcán, Merlo, ...,etc.).
- Existen fraccionamientos que no están catastrados, no están identificados por sección, manzana y parcela, estas parcelas en la base de datos están integradas en un solo padrón.
- Sobre el total relevado se constató que un 6% de parcelas que figuran baldías están destinadas a calles, pasillos, excedentes y parcelas internas, solamente estas últimas pueden ser realmente parcelas baldías.
- Una elevada cantidad de parcelas carecen de planchetas manzanas, son 1.908, que representan el 8,9 % del total seleccionado.
- Existen planchetas manzanas que no tienen definidas las dimensiones de las parcelas.

Principales Conclusiones :

- ◆ La base de datos del catastro provincial está desactualizada. Nuestro trabajo refleja que un cuarenta por ciento (40%) de las modificaciones producidas no fueron incorporadas.
- ◆ Las mejoras no incorporadas incluyen obras de aproximadamente 15 años.
- ◆ Es de 2,64 % el porcentaje de parcelas que figuran baldías y en realidad están destinadas a calles, rutas, espacios verdes, (no incluye los excedentes).
- ◆ La desactualización es en el aspecto gráfico , jurídico y económico.
- ◆ La legislación catastral vigente, no contempla acabadamente las acciones propias del mismo.

ENTRO MINISTERIO DE DESARROLLO HUMANO Y SOCIAL
EL: 16 / 06 / 98
ANOTADO A FS: _____
RECIBIO: 