

O/N. 234

M II

I

42153

**CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES
PROVINCIA DE SANTA CRUZ.-**

**"Diagnostico Legal Expeditivo del Régimen Catastral y Registral
Vigente"**

Primer Informe Parcial



Esc. Luis César Marinelli.

Octubre 1999

INTRODUCCION

-Dado que el régimen legal, enmarca la totalidad de las actividades que se desarrollan en una Organización Catastral, se hace necesario analizar a cada una de ellas, para evaluar la eficacia de la Ley catastral vigente y consecuentemente formular propuesta de reforma o sustitución.

Con ese criterio y sin perjuicio de limitar las conclusiones y recomendaciones al aspecto legal exclusivamente, en el presente diagnostico se abordan en forma muy agregada, los servicios, actividades y/o procedimientos utilizados en materia catastral y registral, como etapa previa y necesaria para reformular la estructura legal catastral y diseñar un esquema de relacionamiento entre las distintas reparticiones oficiales vinculadas con la administración de la propiedad raíz, que les pueda de esa forma, asegurar un constante intercambio de información inmobiliaria para mantener permanentemente actualizados sus respectivos registros.

De esta forma se analizará y evaluará separadamente las dos principales reparticiones vinculadas con los sistemas de registración de hecho y de derecho de los inmuebles, razón de ser del presente estudio y que desembocará en una propuesta integral de legislación catastral y complementaria, en un esquema de coordinación operativa entre ambos organismos, como así también con las restantes reparticiones vinculadas con la propiedad inmobiliaria.

Previo al desarrollo de las tareas consignadas precedentemente, y a los efectos de conocer de la Constitución Provincial y de la Ley Orgánica de las Municipalidades, sus correspondientes normas vinculadas directa o indirectamente con la temática catastral que nos ocupa, a continuación se consignan en forma abreviada:

1- CONSTITUCION PROVINCIAL

- . La tierra bien de trabajo y de explotación racional (artículo 67).
- . La tierra fiscal será adjudicada en propiedad irrevocable (artículo 68).
- . Serán inembargables el predio y las mejoras de las unidades de producción (artículo 69).
- . Se tenderá a la eliminación de los latifundios, mediante impuestos transitorios progresivos y expropiaciones directas (artículo 70).

. Corresponde al Poder Legislativo: Fijar divisiones territoriales, crear Centros Urbanos y dictar la Ley orgánica de las Municipalidades (artículo 104 inciso 2); Proveer a la estabilidad rural (artículo 104 inciso 4).

. Autonomía política, administrativa, económica y financiera e institucional de todos los Municipios (Artículo 141).

.Serán municipios, todo centro poblado que cuente con un número mínimo de mil habitantes (artículo 140). Los centros poblados que no alcancen el número de mil habitantes estará a cargo de una Comisión de Fomento (artículo 148).

. Competencia Municipal: .Aplicar impuestos, contribuciones y tasas (artículo 150 inciso 2).

.Conservar, administrar y disponer de los bienes (artículo 150 inciso 4).

.Administrar y distribuir las tierras fiscales (artículo 150 inciso 5).

.Dictar ordenanzas que traten sobre el plan regulador del desarrollo urbano (artículo 150 inciso 7).

.Realizar convenios con la Provincia (artículo 150 inciso 12).

.Participar en la elaboración y ejercicio de los planos de desarrollo regional (artículo 150 inciso 13).

.Facultad impositiva exclusiva (artículo 152). Establecimiento de impuestos sobre inmuebles por si solas, excluyendo las mejoras (artículo 153).

LEY 55 - Orgánica de las Municipalidades: de igual forma, a continuación se consigna en apretada síntesis las normas contenidas en la referida Ley, correspondientes a Municipios y Comisiones de Fomento.

MUNICIPIOS: (Centro poblado de mil, ó más habitantes - artículo 1)

.Disposición de las tierras fiscales por sí (artículo 3)

.Regular las construcciones (artículo 2 a)

.Ajustar las obras a las normas reguladoras y de urbanización (artículo 2 b)

.Reglamentar el plan edilicio, apertura de calles, construcciones (artículo 2 c y d)

.Sancionar normas sobre hacienda municipal (artículo 4 a)

.Comprar, vender etc. bienes de la Municipalidad (artículo 4 f)

.Sancionar anualmente el presupuesto de gastos y calculo de recursos (artículo 4 g)

.Patrimonio constituido por bienes inmuebles (artículo 76)

.Son recursos municipales: impuesto inmobiliario, venta de tierras fiscales, etc. (Artículo 77 a y b)

COMISIONES DE FOMENTO: (Zonas pobladas que no alcancen el número de habitantes para ser municipalidad -artículo 83)

.Son atribuciones: fijar las tasa por prestación de servicios públicos de limpieza, alumbrado y otros (artículo 88 c)

.Las rentas se constituyen por: La contribuciones territorial sobre las propiedades (artículo 89 b)

.A los efectos de la valuación para el cobro del impuesto territorial se constituye una Junta Avaluadora (artículo 91)

2 - CATASTRO PROVINCIAL

2.1- BREVE RESEÑA HISTORICA

Hasta el año 1.957 en que se provincializa por Ley Nacional 14.408, el Ex Territorio Nacional, las actividades catastrales eran desarrolladas por la Ex Dirección nacional de Tierras.

A partir de ese año, y con motivo de la provincialización, fueron remitidas a la Provincia, todos los antecedentes catastrales vinculados con los inmuebles ubicados en la provincia. A los efectos de continuar con el mantenimiento y actualización de esa infraestructura documental, las autoridades encomendaron esa tarea a dos de las nuevas reparticiones creadas, a saber, las concernientes a los aspectos gráficos y jurídicos de los inmuebles al Consejo Provincial y las relacionadas con la valuación inmobiliaria a la Dirección General de Rentas. Cabe hacer notar que ambas reparticiones se ocuparon exclusivamente del procesamiento catastral de los inmuebles rurales, ya que el procesamiento de los bienes inmuebles urbanos, pertenecían constitucionalmente a la jurisdicción Municipal.

A continuación, se describen en forma agregada, las principales tareas y procesamientos utilizados por dichas reparticiones:

Consejo Agrario Provincial: La Ley 636, en concordancia con la Ley 230, al consignar las atribuciones del ente, en su artículo 9, inciso 16, establecía que el mismo deberá: "Estudiar, mensurar, subdividir, registrar, organizar y llevar el Catastro Provincial; aprobar ... las mensuras ... hasta la creación y puesta en funcionamiento de la Dirección de Catastro Provincial". Por otra parte la Ley 230, en su artículo 67, establecía que el Consejo deberá llevar dos registros: uno por inmueble y otro por personas, ordenándole de acuerdo al artículo 46 "...llevar una colección ordenada de duplicados de las

escrituras otorgadas" y por el artículo 67 llevar dos registros: uno por inmuebles y otro personal.

Asimismo por acuerdo número 234 del 10 de Marzo de 1.966, del Honorable Directorio del Consejo Agrario Provincial, se establecieron las normas y procedimientos a observarse para la confección de planos de mensuras.

Por último, el Consejo Agrario Provincial, elaboró un proyecto de Ley de Catastro, como demostración cabal de establecer un régimen catastral para el ordenamiento territorial de los bienes inmuebles.

Las funciones catastrales eran desempeñadas por el Departamento de Agrimensura, dependiente de la Dirección de Tierras del Consejo Agrario Provincial en lo atinente al aspecto geométrico parcelario, realizando a esos efectos tareas agrimensurales, topográficos, saneamiento, deslinde de fundos del dominio público.

Cumplimentando las tareas catastrales encomendadas, el Consejo Agrario Provincial, confeccionó un mapa esquemático de la Provincia a escala 1:1.000.000; mapas generales a escala 1:500.000 y planchetas a escala 1:300.000 (26 laminas) todos referidos al parcelamiento rural.

Dirección General de Rentas: Tuvo a su cargo, las tareas de valuación inmobiliaria, estatuidas por los Decretos Provinciales 1058/57, 1392/57, 194/59 y 668/59. Por Decreto 1402/67, se instituye como órganos transitorios a los fines de la actualización de los valores de la propiedad inmueble rural, la Junta Central de Valores y las Comisiones Valuadoras Departamentales, estableciendo el procedimiento de deliberación y la metodología para la determinación de los respectivos coeficientes. Las funciones específicas de valuación fueron efectuadas por el Departamento Inmobiliario dependiente de esta Dirección General. Como corolario de su actividad, el Departamento Inmobiliario, confeccionó un registro individual de propiedades rurales, sobre la base de los datos extractados de las declaraciones juradas resultantes de la Valuación General Inmobiliaria realizada en el año 1.959, en virtud de los decretos 1058/57 y 1392/57. Para implementar esa Valuación General, se requirió cooperación técnica a la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires, la que se concretó durante un período de aproximadamente de 7 meses, con la presencia de tres técnicos bonaerenses quienes determinaron los valores básicos de acuerdo al valor medio de mercado para cada departamento, según capacidad ganadera y distancia a centro de embarque de los establecimientos ganaderos, valores estos que contaron con la aprobación de las comisiones Valuadoras departamentales y de la Junta valuadora central.

Las características particulares de los inmuebles fueron individualizadas en orden fundamentalmente a receptividad ganadera y distancia al centro de comercialización de cada inmueble, de acuerdo a las declaraciones juradas que al efecto debieron presentar los propietarios u ocupantes.

Organización Catastral: Independientemente de los antecedentes anteriormente consignados, respecto al ámbito funcional de la actividad catastral, el primer intento serio de creación de la Dirección de Catastro, se plasmó en la Ley de Ministerios número 528, en donde se le hacía depender del Ministerio de Gobierno, pero en la práctica ese objetivo no se materializó.

Recién con la sanción del Decreto 454 del 11 de Abril de 1.978, se crea la Dirección General de Catastro de la Provincia, bajo la dependencia de la Secretaria de Estado de Gobierno, del Ministerio de Gobierno. La misión asignada por dicha Ley fue la de ejercer el poder de policía inmobiliaria, entendiendo en la individualización y caracterización de la propiedad inmueble, pública y privada, con referencia a los títulos de dominio o posesión correspondientes, a fin de proporcionar la publicidad de sus estados de hecho y sus avalúos y en general a la acción de planeamiento territorial, de los poderes públicos.

Su estructura básica, respondió a los lineamientos del Decreto Ley nacional 20440/73 creando las siguientes unidades operativas: Consejo de Profesionales, Dirección de Registros Parcelarios, Departamentos Técnicos y Económicos y Dirección Despacho.

2.2- ORGANIZACION ACTUAL

El régimen establecido por el mencionado decreto, se mantuvo en líneas generales hasta el año 1.988, en que se sanciona el día 4 de marzo de ese año la Ley 1966, por medio de la cual se establece el régimen del Catastro Provincial, el que estará a cargo de la Dirección Provincial de Catastro, fijándole en su artículo 5 las siguientes atribuciones:

- a) Registrar documentos que exterioricen el estado parcelario.
- b) Clasificar las parcelas.
- c) Atender el régimen catastral.
- d) Determinar el avalúo parcelario.
- e) Ser autoridad cartográfica y de archivo histórico.

En cumplimiento de las competencias establecidas por dicha Ley, la Dirección Provincial de Catastro, ha desarrollado hasta el presente, las siguientes actividades básicas catastrales, circunscriptas como se ha expresado anteriormente, al tratamiento y procesamiento de los inmuebles rurales, y algunos nucleamientos urbanos que por escasa magnitud, no han adquirido el status constitucional de municipio o por encontrarse el respectivo fraccionamiento, fuera del radio del ejido municipal, como ocurre actualmente en la zona aledaña a la Ciudad de Río Gallegos.

Dentro de ese esquema operativo básico, no regulado por manual alguno de procedimiento y de funciones, los servicios catastrales son realizados dentro de una secuencia cronológica ordenada por la práctica reiterada y la aplicación de normas e instructivos, contenidos en distintas disposiciones normativas locales y de otras jurisdicciones.

El grado de desarrollo alcanzado respecto a la conformación de los registros y servicios esenciales previstos en la Ley, son los siguientes:

2.2.1.- Registro Parcelario: El mismo, a los efectos del presente diagnóstico, se lo considera conformado por: *Soporte Administrativo de Constancias Catastrales y Cartografía Catastral*; a saber:

Respecto al ***Soporte Administrativo***, cabe señalar que si bien la Dirección no posee un soporte administrativo que a la manera de la cédula o folio parcelario, resume en forma integral, las constancias jurídicas, físicas y económicas de las parcelas rurales, se conformó una Base de Datos Electrónica que contiene la siguiente información: Nomenclatura Catastral, Valuación Parcelaria, Inscripción en el Registro de la Propiedad, Número del Plano de Mensura, Nombre del establecimiento, datos personales del Titular o Responsable, Porcentaje del Condominio, Datos Personales del Productor, Número de Partida del Impuesto Inmobiliario. La información almacenada, corresponde a 1.978 establecimientos o unidades de uso o explotación, que comprenden aproximadamente a 5.000 parcelas. Además la provincia tiene registradas 11.400 parcelas, cuyo destino potencial es "Urbano" que pertenecen a un fraccionamiento colindante al ejido municipal de Río Gallegos, de las cuales están incorporados a la base de datos aproximadamente 800 parcelas. A los efectos de someterlas a la jurisdicción urbana, se está estudiando la ampliación del ejido del Municipio de Río Gallegos.

Legajos Parcelarios: La información incorporada a la base de datos, ha sido extractada de los legajos individuales de los establecimientos, los cuales, en carpetas colgantes contienen todos los antecedentes legales, cartográficos, económicos, registrables, de cada uno de ellos, por ejemplo, entre otros, los siguientes: declaraciones juradas de

avalúos de los años 1.980 y 1.981, planos de mensura, duplicados de minutas de inscripción, copia de matrículas, etc. Se accede a este archivo por una nomenclatura, integrada por número de código del Departamento y de Partida de Impuesto Inmobiliario.

La Cartografía Catastral: comprende: a) El Registro Gráfico Parcelario Rural y b) La Cartografía de Base.

Respecto al primero, Registro Gráfico Parcelario Rural, que contiene las constancias catastrales de aproximadamente 16.500 parcelas, se ha confeccionado a escala 1:100.000, para cada uno de los 124 sectores catastrales en los que se ha dividido la Provincia. Se encuentra actualizado al año 1.998, quedando solo pendiente de vuelco aproximadamente 10 planos que son los que corresponden al año actual. En el mismo se consigna la nomenclatura, el número del plano de mensura y los datos del plano y del título de propiedad. Atento a la autonomía municipal, establecida por la Constitución Provincial, los registros gráficos parcelarios urbanos, son confeccionados y actualizados por los respectivos municipios, salvo el correspondiente a los municipios de Río Gallegos, Calafate y Caleta Olivia, que por convenio con la Provincia, los confecciona y actualiza la Dirección Provincial de Catastro. De los restantes municipios, solo se posee la información catastral derivada de los planos de mensura, por ser la Dirección Provincial, la autoridad de registración de los mismos.

En lo atinente a la Cartografía de Base, la Provincia posee la del Instituto Geográfico Militar a escalas 1:500.000 y 1:250.000 que cubren la totalidad del territorio. Asimismo existe otra cartografía a escala 1:100.000 que no cubre todo el territorio y esta además desactualizada.

Se cuenta además con cartografía editada por la Comisión Nacional de Límites a escala 1:50.000, correspondiente a la zona del límite internacional con Chile y cartografía de la costa marítima, editada por el servicio de Hidrografía Naval.

Nomenclatura Catastral: Se asigna Nomenclatura a las parcelas, en base a las coordenadas del baricentro de cada una de ellas y en relación a los sectores catastrales, asignándoles un número que se integra, los tres primeros dígitos corresponden al número de sector (en total son 124 sectores) y los cuatro dígitos restantes a las respectivas coordenadas.

2.2.2.- Registro Valuatorio: Para determinar la valuación fiscal de los inmuebles rurales, se utilizó de acuerdo a la Ley 1966, el valor de productividad o sea, que se capitalizó la renta media de la explotación lanar, sobre la base de la receptividad ganadera y emplazamiento de las explotaciones, declarada por los propietarios u

ocupantes en las tareas de valuación general, realizada en el año 1.981. Con posterioridad se fueron actualizando las valuaciones por medio de coeficientes anuales, hasta el año 1.992, Decreto 977/92) en que se efectuó un nuevo revaluo (Decreto 2532/92) que al no condecir los valores básicos obtenidos con la realidad económica del sector agropecuario provincial, fueron sustituidos de acuerdo al Decreto 476/93, por coeficientes provisorios de actualización, más afines con esa realidad.

Dado que el sector pecuario de la provincia arrastra una emergencia económica desde hace varios años, como consecuencia de distintas causas (persistente caída del precio de la lana en el mercado internacional, avance incesante del proceso de desertificación, influencia desmedida por la erupción del volcán Hudson, etc) el aporte tributario de este sector ha sido prácticamente nulo, motivando ello una cierta despreocupación catastral en mantener y actualizar el registro valuatorio.

2.3- REGIMEN DE MENSURAS:

En la actualidad, la Dirección Provincial de Catastro es la "autoridad de mensuras", registrando la totalidad de los planos (rurales y urbanos) que se confeccionan por parte de los profesionales de la agrimensura, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, sancionados por el organismo catastral, tomando para ello como base, las normas nacionales en la materia, adaptadas a las características de la Provincia.

Los planos de mensura, una vez registrados en la Dirección Provincial de Catastro, si son rurales, son archivados ordenadamente por Departamento y número y se vuelcan en los planos catastrales, para su actualización. Si son planos de mensura urbanos, son archivados por Municipio y número, remitiéndose una o dos copias al respectivo municipio.

Cabe hacer notar que del total de parcelas rurales en la Provincia, el 85% de las mismas, están delimitadas por plano de mensura y solamente el 15% restante, reconoce como antecedente gráfico, el deslinde consignado en el título de dominio.

2.3.1- Procedimiento, Registración y Vigencia Legal de un Plano de Mensura:

Previo a su registración, el plano de mensura reconoce una serie de trámites, que en apretada síntesis son las siguientes: 1º) El proyecto de plano de mensura, ingresa para su visado, al respectivo Municipio o a la Dirección Provincial de Catastro, según se trate de inmueble urbano o rural. 2º) Con el proyecto visado, más el Informe de

Dominio, el sellado de Ley y la memoria descriptiva, se ingresa a la Dirección Provincial de Catastro, para el control de las formas extrínsecas y posterior registración, si correspondiere. Dicha tramitación se consuma en un plazo máximo de 20 días. Anualmente se efectúan, término medio: 400 planos de mensura urbanos y de 10 o 15 planos de mensura rural. Cabe señalar que cuando se indica planos de mensura, se incluyen en ese concepto los planos de división, modificación o unificación de parcelas.

El plano de mensura, se legitima, a partir de su ingreso formal al Registro de la Propiedad, que se materializa con la inscripción de la primera escritura pública que exteriorice su existencia, actuando a partir de dicha registración, como una restricción al dominio. Cabe hacer notar que el Registro de la Propiedad, está informado de la existencia del plano, por la remisión del duplicado de mensura registrado, por parte de la Dirección Provincial de Catastro.

Sistema de Publicidad Catastral: Si bien la Ley 1.966 prevee en su contexto la exigencia del certificado catastral, como medio de publicidad de las constancias catastrales, hasta el día de la fecha el mismo no fue instituido como obligación formal, previo a la transmisión, modificación o constitución de derechos reales, solicitando solo los escribanos un Certificado de Valuación, que explicita parcialmente las constancias parcelarias y que su omisión no impide ni obstaculiza la inscripción del respectivo título, en el Registro de la Propiedad.

2.4- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Sin perjuicio de las consideraciones que se formularon a medida que se fue desarrollando el análisis particularizado de los servicios y/o procedimientos catastrales, en este acápite, se consignarán las conclusiones y recomendaciones que en orden al régimen legal, se considera de interés señalar:

Como primera medida, no se puede ignorar, lo que representa a nivel catastral, la existencia simultánea de dos ordenes de competencia sobre este tema, por un lado la potestad provincial respecto a sus facultades de ordenamiento, administración e imposición de los inmuebles emplazados en el ámbito de la Jurisdicción Provincial y por otro lado, la potestad municipal para esas mismas finalidades de los inmuebles ubicados en los ejidos municipales.

Para lograr el máximo de eficacia de la actividad catastral, se impone compatibilizar esfuerzos y objetivos entre ambos niveles de gobierno, en razón del alto costo de instalación de un moderno sistema de registración catastral y por la escasez de recursos

humanos idóneos en esa especialidad, debiéndose arbitrar por ello, un accionar conjunto, que sin cercenar las potestades propias de cada uno, permita el máximo de aprovechamiento de la experiencia adquirida a nivel provincial, para su aplicación a nivel municipal, mediante la suscripción de convenios de Cooperación Horizontal. Para ello, el proyecto de la nueva Ley Catastral a elaborar, contendrá las normas básicas que posibilitan el cumplimiento de esos objetivos.

Por otra parte, es de importancia señalar, que la Ley catastral vigente a nivel provincial (Ley 1966) constituye un cuerpo normativo adecuado a las necesidades catastrales de la época de su sanción (Año 1980), pero dado el tiempo transcurrido desde la fecha y especialmente los constantes avances tecnológicos producidos durante ese periodo, en particular en los sistemas de relevamientos parcelarios, procesamiento y almacenamiento de información, de comunicaciones, etc., así como las limitaciones resultantes en su aplicación, requiere modernizar su contenido, el que se logrará formulando un nuevo e integral anteproyecto de Ley, que contenga en forma integrada todos los institutos, que la experiencia y legislación vigentes en otras jurisdicciones, aconsejan adoptar previa adecuación a las modalidades y condiciones propias locales.

En definitiva el anteproyecto de Ley a formular, debe girar alrededor del principio fundamental que gobierna cualquier actividad, el máximo de aprovechamiento con los recursos humanos y financieros disponibles. Para ello, se debe legislar con un concepto de centralización normativa y descentralización operativa, con criterio unívoco y de aprovechamiento integral, respetando las potestades que en materia catastral, tienen el gobierno provincial y el municipal, respectivamente.

Los postulados enunciados, están ampliamente contemplados en los objetivos del Programa Integral de Actualización y Perfeccionamiento Catastral, que de acuerdo a sus metas, posibilitará conformar la base cartografía y el registro catastral, tanto urbano como rural, que coadyuvarán al saneamiento financiero y al desarrollo económico de la jurisdicción provincial y municipal respectivamente.

El mencionado programa, que se implementará mediante una línea de financiamiento del Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento (BIRF) requerirá sin lugar a dudas, contar con un marco legal integral, que respalde jurídicamente la multiplicidad de actividades a realizar o productos a lograr, tales como: Base Cartografía Digitalizada y Registros Parcelarios Urbanos y Rurales, Sistema de Información Territorial de Base Parcelaria, Relevamientos Aerofotogrametricos de áreas urbanas y subrurales, Recursos Humanos Provinciales y Municipales Capacitados, etc.

La existencia de un cuerpo legal catastral que enmarque con un criterio de integralidad las acciones y metas de un programa general como el que se pretende instrumentar, legitimará el desarrollo normal de las actividades programadas y de los productos

obtenidos y convertirá a la Provincia de Santa Cruz, de lograrse sus metas, en una jurisdicción catastral modelo, que asegurará el tráfico inmobiliario, racionalizará el régimen impositivo inmobiliario, coadyuvará al ordenamiento territorial y orientará las inversiones de acuerdo al valor patrimonial de la zona de su emplazamiento.

En definitiva, lo que se propondrá es una nueva Ley catastral, que al ponderar todas las circunstancias señaladas, otorgue la cobertura legal necesaria a todas las actividades catastrales a desarrollar a través del mencionado programa, como así su permanente mantenimiento y actualización mediante un sistema de coordinación e interacción de los demás registros inmobiliarios existentes en la provincia.

3 - REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Hasta la sanción de la Ley Nacional 17.801, promulgada el 28/VI/68 la registración de derechos de los bienes inmuebles se realizaba de conformidad con los procedimientos clásicos para este tipo de publicidad, utilizando las prácticas registrales aplicables para los ex-territorios nacionales, complementados con algunas disposiciones locales como la Ley 441/65 y el decreto 192/67 que estaban referidas a determinados actos inscribibles.

Es a partir de dicha Ley, que la provincia adopta su procedimiento normativo, sancionando de conformidad a la facultad contenida en la misma, el Decreto 302/71 que adopta los aspectos esenciales de la misma, o sea, las vinculadas con la organización y funcionamiento del Registro, sus procedimientos de registración, impugnaciones y recursos, etc.

Por otra parte cabe señalar que en la actualidad, el Registro de la Propiedad, forma parte como Dirección General, de la Dirección Provincial de Registros Públicos, que dependen a su vez del Ministerio de Gobierno.

Las funciones técnicas y administrativas que no se hallan explicitadas en ningún manual de procedimientos, son desarrolladas en base a distintas disposiciones por las dependencias superiores que a continuación se detallan: Direcciones de "Anotaciones y Embargos" y de "Dominio e Hipoteca" y los Departamentos de "Informes y Certificados" y de "Matricula y Folio Real"; la dotación actual de personal es de 20 agentes.

Las funciones específicas del Registro de la Propiedad están básicamente referidas a dos tareas genéricas o sea registrar y publicitar: a) Los títulos referidos al dominio y demás derechos reales y b) todas las medidas que limitan la capacidad o inhiben a las

personas para disponer libremente de sus bienes. Dichas funciones no difieren de los procedimientos clásicos en este tipo de servicio y que esencialmente se refieren a:

Inscripción de:

a) Documentos que se refieren al dominio o que transmitan, constituyan, modifiquen o extingan derechos reales sobre los inmuebles.

b) Medidas Cautelares (embargo, inhibición, anotación de litis, etc.) que limitan la libre disposición de los bienes.

.Expedición de certificados e informes de las constancias existentes en los registros a solicitud de los legítimos interesados.

. Asesorar al Poder Administrador, en materia de su competencia.

.Técnica Registral Utilizada

Como consecuencia de la sanción de la Ley nacional 17.801, la Provincia en el año 1.971, sancionó el Decreto 302, mediante el cual incorporó a la provincia el régimen inscriptorio contenida en esa Ley o sea, el Sistema de Registración Real. El mismo se practica a rogación o sea, a medida que se presenten los títulos que constituyan, transmitan o declaren derechos reales relativos a los inmuebles. Dicha normativa, deja abierta la posibilidad de proceder a la registración de oficio, al establecer que "La Dirección General establecerá el momento en que se incorporen de oficio los inmuebles aún no volcados al folio real".

En la actualidad, sobre un total real de aproximadamente 70.000 inmuebles en toda la Provincia, se encuentran matriculados con el sistema de folio real 48.000, o sea, el 68,50% que representa uno de los porcentajes mayores del país.

Asimismo, posee fichero, índice electrónico, al cual se puede acceder por: apellidos y nombres de los titulares, documentos de identidad, número de Matrícula y por nomenclatura catastral, el que se actualiza diariamente de acuerdo a los documentos que se presentan para su inscripción.

Conclusiones y Recomendaciones: El sistema de registración vigente, enmarcado en la Ley Nacional 17.801, satisface plenamente las exigencias normativas legales para instrumentar las registraciones de derecho de los bienes inmuebles y su personal cumple a satisfacción sus funciones específicas.

Sin perjuicio de ello y dado el valor y jerarquía que la registración de derechos posee y por la superabundancia de información que de sus archivos se puede extraer, se considera que su actual dependencia de la Dirección Provincial de Registros Públicos, no condice con esos objetivos, que sin lugar a dudas, requieren para su optimización, contar con una estructura administrativa y una organización funcional autónoma, que le

permita desarrollar su función registral y de publicidad, sin interferencias de otras actividades que no encuadran con las funciones y finalidades propias de los registros inmobiliarios.

Por último, cabe señalar que si bien, existe un procedimiento de intercambio de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, a través de la remisión recíproca de los duplicados de minutas y de los planos modificatorios del estado parcelario respectivamente, se considera conveniente prever a nivel legal, un régimen de coordinación operativa entre ambos registros, que asegure la transferencia en tiempo real, de la información que necesariamente se deben indistintamente intercambiar, para actualizar y publicitar correctamente la situación registral y catastral de sus respectivos archivos documentales.

Provincia de SANTA CRUZ.-

. Proyecto de Ley de Catastro Provincial

. Mensaje de Elevación Poder Legislativo

**Esc. Luis César Marinelli.
1.999.-**

PROYECTO DE LEY DE CATASTRO PROVINCIAL

PROVINCIA DE SANTA CRUZ

CAPITULO I - FINALIDADES DEL CATASTRO

Artículo 1: El Catastro Territorial, es el registro de las constancias jurídicas, físicas y económicas de los inmuebles existentes en todo el territorio provincial y será la base de su sistema inmobiliario, desde el punto de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio, con las siguientes finalidades:

- a) Establecer y publicitar el estado parcelario de los inmuebles.
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones y linderos de los inmuebles, de acuerdo a los planos de mensura registrados o en su defecto de los respectivos títulos de dominio.
- c) Establecer las bases y procedimientos necesarios para mantener permanentemente actualizado el Catastro Provincial, a cuyo efecto elaborará un Sistema de Coordinación Operativa entre el organismo catastral y las reparticiones públicas provinciales vinculadas con la propiedad inmobiliaria.
- d) Determinar la valuación fiscal de los inmuebles sujetos a jurisdicción provincial.
- e) Conformar una base de datos catastrales de base parcelaria y fines múltiples a través de un sistema integral de información territorial, que coadyuve a la planificación de la política tributaria inmobiliaria provincial, al planeamiento territorial y al conocimiento de la riqueza territorial y su distribución.
- f) Asesorar y asistir en temas de su competencia.

- g) Coadyuvar a la organización, ejecución y actualización de los Catastros Municipales, a cuyo efecto podrá, previa autorización del Poder Ejecutivo, suscribir convenios de cooperación catastral.
- h) Ejercer la autoridad cartográfica y formar el archivo historico cartográfico.
- i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

Artículo 2: El poder de policía inmobiliario catastral, comprende las siguientes atribuciones:

- a) Registrar los planos de mensura, división o unificación que determinen o modifiquen estados parcelarios.
- b) Exigir la presentación de los títulos de dominio que acreditan la existencia de los inmuebles.
- c) Determinar de oficio estados parcelarios.
- d) Exigir la presentación de declaraciones juradas a los propietarios o poseedores de inmuebles.
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones ó cualquier otro acto acorde con las finalidades de esta Ley.
- f) Confeccionar el Registro Gráfico Parcelario de la Provincia.
- g) Expedir certificaciones e informes sobre constancias catastrales registradas.
- h) Establecer y velar por la conservación de marcas y mojones catastrales.
- i) Asignar la nomenclatura catastral y el número de partida para la individualización parcelaria y tributaria de los inmuebles de jurisdicción provincial o municipal cuando ha sido delegada.
- j) Regular, supervisar y reglamentar la ejecución de mensuras y trabajos geotopofocartograficos con fines parcelarios.
- k) Registrar y controlar las divisiones de inmuebles por el régimen de Propiedad Horizontal.
- l) Dictar normas de procedimiento, relacionadas con el ordenamiento territorial, respando los alcances jurisdiccionales de las organismos competentes y las de caracter administrativo relativas al cumplimiento de los objetivos y fines previstos en la presente Ley.

Artículo 3: La aplicación de la presente Ley, estará a cargo de la Dirección Provincial de Catastro, cuyo titular deberá ser un funcionario habilitado para el ejercicio profesional de la Agrimensura en la Provincia, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión y será el responsable de resolver las cuestiones que se susciten como consecuencia de la aplicación e interpretación de las normas que regulan la materia.



CAPITULO II - DEL ESTADO PARCELARIO

Artículo 4: Se considera parcela, a todo inmueble de extensión continúa, deslindado por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio cuya determinación conste en un plano registrado en el organismo catastral ó en su defecto en uno o más títulos de propiedad, que permitan individualizar los elementos esenciales de las parcelas, a fin de establecer su estado parcelario.

Artículo 5: Para establecer el estado parcelario, se tendrán en cuenta concurrentemente, los antecedentes documentales de los inmuebles (planos o en su defecto títulos) y las construcciones, obras accesorias, instalaciones y demás mejoras incorporadas a los mismos para complementar su destino.

Artículo 6: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Las medidas lineales, angulares y de superficie.
- c) La valuación fiscal inmobiliaria.

Los elementos mencionados constituyen el estado parcelario del inmueble el que debe ser establecido mediante un acto de determinación parcelaria ejecutado de conformidad a esta Ley y representado en un documento gráfico en el Organismo Catastral.

Artículo 7: Son actos de determinación parcelaria los siguientes:

- a) Los que resulten de planos de mensura confeccionado por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura.
- b) Los practicados de oficio, con o sin mensura, por el organismo catastral.

Artículo 8: (Alternativa 1°) Deberá efectuarse plano de mensura cuando se transmita el dominio de inmuebles ubicados en el territorio provincial y no existiera plano aprobado o registrado por Organismo administrativo competente. En este supuesto, la obligación de hacer plano de mensura, podrá ser dispensada, por acuerdo con el adquirente del dominio, quedando este obligado a hacerlo antes de transmitir nuevamente.

(Alternativa 2°) Cuando la determinación del estado parcelario, no se ha efectuado en base a plano aprobado o registrado, subsistirá ese estado, hasta cuatro años posteriores a la fecha de entrada en vigencia del respectivo régimen catastral. Si durante dicho lapso, se produjera una transmisión de dominio, se dejará constancia en los respectivos asientos catastrales y registrales, de la obligación de hacer plano de mensura, como requisito previo para una nueva transmisión.

Artículo 9: La determinación del estado parcelario será dispuesto por el Organismo Catastral mediante la afectación progresiva al régimen catastral de los distintos Departamentos ó Municipios de la Provincia, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.

Artículo 10: Toda subdivisión, anexión o unificación de parcelas, será efectuada por mensura, cuyo plano deberá registrarse en la Dirección Provincial de Catastro previo a la inscripción en el Registro de la Propiedad de los documentos públicos portadores de derechos sobre los inmuebles resultantes de esos actos. La Dirección Provincial de Catastro propondrá un Reglamento de Mensura, que el Poder Ejecutivo pondrá en vigencia por el correspondiente Decreto.

Artículo 11: Con posterioridad a la determinación del estado parcelario, y a los efectos de mantenerlo actualizado, se deberá, previo a cualquier acto de transmisión, constitución o modificación de derechos reales, realizar por intermedio de un profesional con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura en la forma que establezca la reglamentación de la presente, verificación de la subsistencia de las construcciones y otras accesiones existentes en la parcela, toda vez que entre la fecha de determinación del estado parcelario o de su última verificación y la fecha de solicitud del certificado catastral medie un plazo mayor de:

- a) Cuatro (4) años para parcelas ubicadas en las plantas urbanas que se encuentren baldíos.
- b) Seis (6) años para parcelas ubicadas en las plantas urbanas que se encuentren edificados.
- c) Diez (10) años para parcelas rurales y subrurales.
- d) Diez (10) años para unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de propiedad horizontal ubicados en planta baja y para las unidades funcionales ubicadas en las restantes plantas serán exigibles si así lo determinan las ordenanzas municipales.

El organismo catastral denegará la Certificación Catastral, cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el artículo anterior, no se hubiere cumplido la actualización del estado parcelario.

Artículo 12: Si del acto de actualización, se constatase que el inmueble subsiste tal como figura registrado en el Catastro, el profesional sólo debe presentar un informe técnico que acredite esa circunstancia, en la forma que disponga el Organismo Catastral.

Artículo 13: Los que practiquen actos de determinación o actualización parcelaria podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar a la propiedad privada y transitar por ella para el cumplimiento de su misión.

CAPITULO III - DE LA REGISTRACION PARCELARIA

Artículo 14: La registración de los documentos que determinan el Estado Parcelario, se hará:

- a) A solicitud del profesional actuante o su reemplazante legal.
- b) A solicitud de quien tenga interés legítimo.
- c) De oficio, cuando hubieren sido practicados por el Organismo Catastral.

Artículo 15: La Dirección Provincial de Catastro, examinará la formalidad extrínseca de los documentos cuya registración se solicite, y rechazará fundadamente los que no estén conformes con esta Ley. La registración de los documentos, no convalida los defectos técnicos de que adolecieren.

Artículo 16: La cédula catastral es el documento administrativo, que representa la parcela catastral y en ella se asentarán, mediante breves anotaciones, los datos geométricos, jurídicos y valuatorios que concurren a la determinación del estado parcelario, de acuerdo a lo que establezca la reglamentación de la presente Ley. Dicha cédula podrá estar confeccionada sobre soportes manuales o electrónicos, debiendo garantizarse la inviolabilidad, mantenimiento y actualización de la información registrada. La serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo a esta Ley, constituye el Registro Parcelario.

Artículo 17: Cuando una unidad de uso ó explotación, se componga de dos ó más parcelas, por razones de ordenamiento territorial o de uso del suelo, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales, mediante asientos de referencias reciproca.

Artículo 18: Cuando se dividan o unifiquen parcelas se habilitación tantas nuevos cédulas catastrales como parcelas resulten, correlacionándose con las anteriores mediante asiento de referencia reciproca.

Artículo 19: El estado parcelario resultante de documentos registrados a solicitud de parte interesada o por orden judicial, no podrá ser modificado de oficio por el Organismo Catastral.

Artículo 20: Si se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles vecinos, se pondrán notas de referencia en las respectivas cédulas catastrales.

Artículo 21: Los documentos en que se fundan los asientos de las cédulas catastrales, deberán ser preservados por el organismo catastral en la forma que la autoridad disponga y que las modernas técnicas de almacenamiento lo permitan, asegurando estabilidad, perdurabilidad, inalterabilidad y fidelidad de su contenido. Se incorporarán por lo menos los documentos que seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad.
- b) Informes técnicos, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de determinación parcelaria.
- c) Las declaraciones juradas y planillas del censo inmobiliario y avalúo.
- d) Los demás datos que otros organismos o dependencias de la administración pública comuniquen.

Artículo 22: La Dirección Provincial de Catastro, llevará el número y especie de índices, que sean necesarios para individualizar administrativamente las parcelas, tanto por su ubicación territorial como por el nombre del titular, partida tributaria y cualquier otro índice que considere necesario incorporar.

Artículo 23: En caso de pérdida de la documentación original, los asientos hechos en las cédulas catastrales servirán de prueba de su existencia a los fines de su reconstrucción.

Artículo 24: Las constancias del Registro Parcelario deberán ser permanentemente actualizados, a cuyo efecto, se tomará razón de:

- a) Los actos de determinación parcelaria realizados con el fin de ratificar o modificar el estado parcelario.
- b) Los actos practicados para determinar la valuación fiscal inmobiliaria.
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los responsables, en oportunidad de efectuarse avalúos o censos inmobiliarios.
- d) Los duplicados de la minuta de dominio, anotaciones marginales rectificatorias y duplicados de minutas de Reglamento de Copropiedad y Administración, que la Dirección del Registro de la Propiedad remitirá dentro de los cinco (5) días de la inscripción de los documentos respectivos.
- e) Todo otro documento ó actuación que ratifique ó modifique los asientos que debe contener la cédula catastral.

Artículo 25: La Dirección Provincial de Catastro, confeccionará sobre la base de los documentos que determinan parcelas, un Registro Gráfico Parcelario.

Artículo 26: Los inmuebles cuya existencia conste por antecedentes distintos a los planos de mensura, se asentarán en el Registro Gráfico, con una característica de representación diferenciada.

Artículo 27: La Dirección Provincial de Catastro, determinará: la cartografía de apoyo, las escalas, sistemas de proyección, formato de hojas y demás características del registro gráfico; como así también la forma y sistemas de almacenamiento y actualización permanente de sus constancias.

Artículo 28: El mapa oficial de la Provincia, a cargo de la Dirección Provincial de Catastro, estará integrado por una carta básica general y un atlas complementario. En ellos deberán estar representados los detalles planialtimétricos, políticos, culturales y todas las características territoriales de interés provincial.

CAPITULO IV - DE LA INDIVIDUALIZACION Y CLASIFICACION PARCELARIA

Artículo 29: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inamovible que establecerá y asignará el Organismo catastral. Los inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.5112) serán individualizados con una designación especial.

Artículo 30: Cuando las parcelas estén comprendidas en dos o mas departamentos, la nomenclatura a los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, será la del departamento que contiene mayor superficie de las mismas.

Artículo 31: A los efectos de esta Ley, se consideran con carácter general:

- a) Parcelas urbanas: las que de acuerdo a los documentos registrados, integran manzanas o unidades equivalentes, a cuyo destino real o potencial es la de servir de soporte de actividades urbanas (vivienda, comercio, industria, recreación, etc.).
- b) Parcelas Subrurales: las que su destino real o potencial, fuere la realización de actividades agropecuarias intensivas.
- c) Parcelas Rurales: las que su destino real o potencial, fuere realizar actividades agropecuarias extensivas o extractivas.

Artículo 32: El Organismo Catastral podrá clasificar como urbanos, subrurales o rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a)

b) y c) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo o su ubicación.

CAPITULO V - DEL REGIMEN CATASTRAL

Artículo 33: Constituye el Régimen Catastral, las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos que se realicen ante y por la Dirección Provincial de Catastro, con la finalidad de cumplimentar lo establecido en la presente Ley.

Artículo 34: El certificado catastral, expedido por la Dirección Provincial de Catastro, será el documento básico del régimen catastral, que podrá consistir en una copia autenticada de la cédula catastral o en un extracto de la misma de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

Artículo 35: Los Escribanos Públicos, los Jueces y cualquier otro funcionario que autorice actos de constitución, transmisión ó modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la provincia y sometidos a su jurisdicción deberán:

a) Requerir de la Dirección General de Catastro, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando todos los datos de su dominio vigente y la denominación, medidas lineales, superficie y linderos extraídos del documento (título o plano), en base al cual se otorgará el acto, así como los números de inscripción que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario, o en los establecidos por leyes especiales.

b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes , inclusive en los expedidos en juicios sucesorios e inscripciones de declaratoria de herederos o testamentos, la nomenclatura catastral, y las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado respectivo.

Artículo 36: De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en el artículo 16.

Artículo 37: No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales.

Artículo 38: A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de documentos portadores de derechos reales a que se hace mención en el artículo 35, los escribanos públicos y demás funcionarios acompañarán a la documentación

correspondiente el respectivo Certificado Catastral, sin cuya exhibición, se procederá a inscribir provisoriamente el documento, hasta tanto se cumplimente esa obligación.

Artículo 39: El certificado catastral, deberá ser emitido por el organismo catastral, en un plazo máximo que no podrá ser mayor a la mitad del plazo, establecido por el artículo 24 de la Ley Nacional 17.801.

Artículo 40: Las constancias catastrales serán publicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de los bienes inmuebles.

CAPITULO VI - DE LA VALUACION PARCELARIA

Artículo 41: Constituye la valuación parcelaria, las operaciones de justiprecio de las parcelas. Con tal propósito, en cada parcela se valorará la tierra y las mejoras (construcciones, obras accesorias e instalaciones complementarias) efectuadas en la misma.

Artículo 42: A los efectos establecidos en el artículo anterior, se determinarán separadamente la valuación de la tierra y la de las mejoras. De la suma de ambas valuaciones, resultará la valuación fiscal de cada parcela.

Artículo 43: En los casos de inmuebles afectados al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) la valuación de cada una de las unidades resultantes, se determinará sumando al valor de la propiedad exclusiva, el valor proporcional que le corresponde en las partes de propiedad común.

Artículo 44: La valuación de la tierra y la de las mejoras, se obtendrá sobre la base de los valores unitarios básicos establecidos en la última Valuación General, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley y de las características particulares de las parcelas, individualizadas de conformidad a lo establecido en el artículo 50 de esta Ley.

Artículo 45: Para determinar la valuación de la tierra libre de mejoras, se procederá de la siguiente manera:

a) Para las parcelas urbanas: la valuación de cada parcela se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado sobre la base del promedio de los valores del mercado inmobiliario en la zona, durante el último año. Dicho valor unitario básico, referido a una parcela tipo ubicada en cada frente de manzana ó unidad equivalente,

será corregido por coeficientes de ajuste, según forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de la misma, determinará su valuación.

b) Para las parcelas subrurales: la valuación de cada parcela se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado por un suelo de aptitud óptima, de acuerdo al promedio de los valores del mercado inmobiliario en la zona, durante el último año. Dicho valor unitario básico, corregido por coeficientes de ajuste, según características agroeconómicas de las parcelas, aplicado a la superficie de la misma, determinará su valuación.

c) Para las parcelas rurales: la valuación de cada parcela, se obtendrá a partir de un Valor Unitario Básico, determinado según su receptividad ganadera y emplazamiento, de acuerdo a:

1- Los valores promedios del mercado inmobiliario durante el último año.

2- Los valores de productividad, resultantes de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus explotaciones significativas, de acuerdo con los rendimientos físicos medios que arrojen las estadísticas oficiales en los cinco años inmediatos anteriores al año de ordenamiento de la valuación general y los precios promedios de los insumos y productos, durante el último año. El valor así obtenido, aplicado a la superficie de la parcela, determinará su valuación.

Los procedimientos indicados en los apartados 1 y 2 del presente inciso, podrán ser utilizados conjunta o separadamente.

Artículo 46: La valuación de las mejoras (construcciones, obras accesorias e instalaciones) se obtendrá a partir de Valores Unitarios Básicos, según destinos, tipos y características, determinados sobre la base del promedio del costo de las mismas, durante el último año. Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste, según antigüedad y estado de conservación, aplicados a la superficie de la construcción ó a la cantidad de instalaciones, determinará su valuación.

Artículo 47: La valuación de las plantaciones permanentes, se obtendrá a partir de valores unitarios básicos determinados según los costos de implantación durante el último año ó en base al valor resultante de capitalización al tipo 100/6 la renta media normal de este tipo de explotación, de acuerdo con los rendimientos físicos medios de los últimos cinco años y los precios de los productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción durante el mismo período y el valor de la tierra libre de mejoras. Los valores así obtenidos, serán corregidos por coeficientes de ajuste, según estado sanitario de las plantaciones.

Los procedimientos establecidos anteriormente podrán ser utilizados conjunta o separadamente.

Artículo 48: Se considerará como último año, el inmediato anterior al de la fecha de la Ley, que disponga la Valuación General Inmobiliaria en toda la Provincia.

Artículo 49: Los valores unitarios básicos y los coeficientes de ajuste individual a que se refieren los artículos 45, 46 y 47 de la presente Ley, serán calculados y/o determinados por la Dirección Provincial de Catastro.

Artículo 50: Las características particulares de las parcelas, se individualizarán de acuerdo a:

- a) Las constancias obrantes en el Organismo Catastral ó en cualquier otro organismo oficial.
- b) Las determinaciones de oficio realizadas por dicho Organismo.
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño.

Dichos procedimientos podrán ser utilizados conjunta o separadamente.

Artículo 51: La Valuación General a que se refieren los artículos precedentes, se efectuará como mínimo, una vez cada 10 años y su realización implica la determinación de los valores unitarios básicos y la individualización de las características particulares de las parcelas. Estas operaciones, podrán ser practicadas en forma conjunta o separadamente. El Poder Ejecutivo al disponer la Valuación General, establecerá los procedimientos a utilizar, de conformidad a las previsiones contenidas en los artículos 45 inciso c), 47, 50 y en el presente, debiendo asimismo establecer la fecha de vigencia impositiva de las valuaciones resultantes.

Artículo 52: En oportunidad de ordenar la Valuación General, el Poder Ejecutivo constituirá Comisiones Asesoras, en los lugares y forma que la reglamentación de la presente establezca. Dichas Comisiones Asesoras, tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos cálculos por la Dirección Provincial de Catastro, debiendo expedirse en forma fundada, en caso contrario se tendrán como válidos los calculados por el Organismo Catastral. Los valores unitarios básicos así determinados quedarán firmes, una vez aprobados por el Poder Ejecutivo.

El desempeño de las funciones de los miembros de las Comisiones Asesoras, constituye carga pública y será "Ad-Honorem".

Artículo 53: La valuación parcelaria, podrá ser modificada únicamente en los casos que a continuación se establecen:

- a) Modificación parcelaria por mensura, división o unificación. En tal caso la valuación de las parcelas resultantes, se determinará de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 45, tomando como valores unitarios básicos los establecidos en la última valuación general.

En los casos de nuevas aperturas de vías de comunicación o cambio de la clasificación catastral, los valores unitarios básicos a asignar, se establecerán de acuerdo con los básicos determinados en la última Valuación General para zonas próximas o similares. De no contarse con elementos suficientes para determinar los nuevos valores básicos sobre la base del párrafo anterior, la Dirección Provincial de Catastro, calculará los nuevos valores de acuerdo como le hubiesen correspondido en la última valuación general, por aplicación de las normas contenidas en el artículo 45 inciso a.

b) Incorporación o supresión de mejoras:

1- Incorporación de mejoras: La valuación de las mejoras resultantes se determinará de conformidad a lo establecido en el artículo 28, adicionándola a la valuación vigente, aún en los casos de unidades de inmuebles afectados a propiedad horizontal.

2- Supresión de mejoras: la valuación de las mejoras suprimidas será deducida de la valuación vigente.

c) Error de concepto o de cálculo. Las rectificaciones correspondientes podrán ser realizadas a solicitud del propietario del inmueble o poseedor a título de dueño o de oficio por el Organismo Catastral, en los casos y forma que determine la reglamentación.

d) Actualización de las valuaciones fiscales básicas, provocadas por factores económicos locales y/o generales con posterioridad a la última valuación general, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

En los casos de los incisos a), b) y d) las nuevas valuaciones tendrán vigencia a partir del primero de Enero del año siguiente a aquel en que se produjeran los hechos allí indicados.

En el caso del inciso c) las nuevas valuaciones reemplazarán a las anteriores desde la fecha de las valuaciones que se modifican.

Artículo 54: Cuando por factores económicos de valorización, se produzcan alteraciones en las relaciones de los valores unitarios básicos, el Poder Ejecutivo, por intermedio de la Dirección Provincial de Catastro, podrá actualizar las valuaciones fiscales básicas, resultantes de la última valuación general, mediante la aplicación de coeficientes de actualización general o zonal, que se obtendrán al relacionar los valores unitarios básicos calculados a estos fines, de acuerdo con lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 según muestras representativas, y los valores unitarios básicos de la última valuación general. Los coeficientes de actualización resultantes, tendrán vigencia a los fines impositivos, a partir del 1ro. de Enero del año siguiente, a aquel en que fuera ordenada dicha operación por el Poder Ejecutivo.

Artículo 55: Los propietarios de inmuebles, poseedores a título de dueño y responsables de inmuebles privados del Estado, estarán obligados a denunciar cualquier modificación

que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión u ocupación, conforme a lo que establezca la reglamentación de la presente.

Artículo 56: Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el declarante o de oficio por el Organismo Catastral, servirá de base imponible para determinare el monto de las obligaciones fiscales.

Artículo 57: La Dirección Provincial de Catastro, podrá verificar las declaraciones juradas que presenten los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de inmuebles, a fin de comprobar su exactitud.

Artículo 58: Todos los organismos de la Administración Pública Provincial, Entes Autárquicos y Descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo Catastral, en el cumplimiento de los objetivos y fines establecidos en la presente Ley.

Artículo 59: El Poder Ejecutivo podrá establecer anualmente, coeficientes de actualización de los valores de las parcelas, las que surgirán de la relación entre los valores unitarios básicos, que resulten de la aplicación de los artículos 45, 46 y 47 de la presente, según muestras representativas, y los correspondientes a la última valuación general.

CAPITULO VII - DE LA AUTORIDAD CARTOGRAFICA

Artículo 60: Como autoridad cartografica, le compete entender en:

- a) Levantamientos geodésicos y topográficos.
- b) Aerofotogrametría.
- c) Fotointerpretación, en base a información obtenida mediante sensores u otras metodologías.
- d) Toponimia, escalas, precisiones y tolerancias, para la confección y publicación de la cartografía oficial, y de la privada que se realice para cumplir finalidades de uso público.
- e) Organización del Archivo Histórico de la Provincia.

Artículo 61: Las publicaciones cartográficas que se ejecuten o contraten, por intermedio de otras reparticiones de orden provincial o municipal, cualquiera sea su índole, así como los levantamientos fotogramétricos, deberán ajustarse a las instrucciones técnicas que dicte la autoridad cartográfica.

Artículo 62: La autoridad cartográfica deberá mantener actualizadas la fototeca y la mapoteca Provinciales, para consultas de particulares y de organismos nacionales, provinciales, municipales y privados.

Artículo 63: Será requisito para la cartografía provincial, que involucre total o parcialmente el territorio de la Provincia, con la excepción de la elaborada por los organismos competentes de orden nacional, previa a su impresión, la conformidad de la autoridad cartográfica provincial. Para su liberación al uso público, deberá entregarse a la autoridad cartográfica, a los efectos establecidos en el artículo 62, la cantidad de ejemplares impresos que la misma determine.

Artículo 64: La Dirección Provincial de Catastro vigilará la conservación de todos los hitos, mojones, marcas y señales, o puntos fijos catastrales, sean permanentes o transitorios, estableciendo su control periódico. Las entidades públicas o privadas y los particulares, quedan obligados a informar a dicha Dirección, con la anticipación debida, los casos y circunstancias en que, por virtud de construcción o reconstrucción de obras públicas o privadas, se prevea que puedan sufrir daño dichos puntos fijos.

Artículo 65: Quien destruya, remueva o dañe en cualquier forma un punto fijo catastral, o cualquier otra señal necesaria para las operaciones del Catastro, o se oponga u obstaculice las labores de los funcionarios catastrales debidamente autorizados, incurrirán en las sanciones establecidas en el Código Penal, independientemente de su obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que ocasionare.

Artículo 66: Organizará un Archivo Histórico y reglamentario de la Provincia, en el que se registrarán:

- a) Todos los datos auténticos que se conservan sobre el origen de los pueblos y ciudades existentes.
- b) Toda acta de fundación de los pueblos que se establezcan en adelante.
- c) Todas las disposiciones generales y especiales, que se hayan expedido o que se expidan en adelante, sobre la traza y distribución de tierras en todos y cada uno de dichos pueblos.

CAPITULO VIII - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 67: La Dirección Provincial de Catastro, mantendrá permanentemente actualizados el Catastro, a cuyo efecto coordinará con otros organismos públicos y

privados, los procedimientos necesarios para el suministro de información y/o documentación que se requieran para tales fines.

Artículo 68: Cada una de las Municipalidades de la Provincia, podrá convenir con la Dirección Provincial de Catastro, programas conjuntos de ejecución y cooperación catastral, en cuyo caso se le suministrará a cada Municipio, un duplicado de las constancias catastrales correspondientes a su jurisdicción y cuya actualización deberán prever de conformidad a esta Ley. Con este propósito la Dirección Provincial de Catastro comunicará oportunamente a las Municipalidades las modificaciones del estado parcelario, referentes al dominio, configuración geométrica y valuación de las parcelas de los respectivos ejidos y las Municipalidades comunicarán a la Dirección Provincial de Catastro toda modificación por incorporación o supresión de mejoras materiales, experimenten las parcelas de su jurisdicción, acompañando los elementos pertinentes.

Artículo 69: El Organismo Catastral comunicará a la Dirección Provincial de Rentas los avalúos determinados y las modificaciones que a los existentes se efectúen, a fin de que ésta mantenga actualizada la base impositiva inmobiliaria de la Provincia.

Artículo 70: Las normas establecidas en la presente Ley serán de aplicación gradual y progresiva por Departamento o Municipios en la medida que la Dirección Provincial de Catastro, así lo disponga.

La Ley deberá encontrarse en total y plena aplicación en un plazo máximo no mayor a cinco (5) años, contados a partir de la fecha de vigencia de la presente Ley.

La Dirección Provincial de Catastro establecerá la fecha a partir de la cuál se aplicará el régimen de esta Ley para el Departamento o Municipio que en cada caso determine. Tal decisión deberá producirse con un mínimo de seis meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales, etc. y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

Artículo 71: Derógase la Ley 1.966 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

Artículo 72: Comuníquese al Poder Ejecutivo, etc.

PROYECTO DE LEY: CATASTRO PROVINCIAL

MENSAJE DE ELEVACION AL PODER LEGISLATIVO

Tengo el agrado de dirigirme a Vuestra Honorabilidad, con el objeto de someter a su consideración un proyecto de ley de Catastro Integral, tendiente a normatizar esa importante actividad estatal en todo el territorio provincial.

La importancia y trascendencia del proyecto que se somete a vuestra consideración, se deriva de la naturaleza y fines de esta actividad estatal, cuya meta principal es la de registrar documentos que permitan individualizar correctamente los inmuebles ubicados en el territorio provincial, desde los puntos de vista jurídico, geométrico y económico, a fin de lograr un adecuado ordenamiento territorial de la propiedad inmobiliaria, a partir del cual se podrá racionalizar la política impositiva, garantizar el tráfico inmobiliario y programar las inversiones tanto públicas como privadas de acuerdo a un conocimiento real y actualizado de la riqueza inmobiliaria provincial.

Para la elaboración del presente proyecto, se tuvo en cuenta, la experiencia lograda a través de la aplicación de la Ley vigente número 1.966, la que por razones de obsolencia e inadecuación a las nuevas tecnologías catastrales surgidas y aplicadas a partir de su sanción, como asimismo a la falta o ausencia de ciertos presupuestos normativos básicos, nos obligó a elaborar este Proyecto Integral de Legislación Catastral, en lugar de proponer una parcial reforma a dicha Ley, pretendiendo con ello concretar una obra catastral que pondere por igual los avances de la informática, electrónica, etc. e instrumentar una estructura catastral multifuncional, que satisfaga con celeridad y eficiencia las múltiples necesidades que de su existencia se puede lograr.

Un capítulo especialmente importante de este Proyecto, es el referido a la forma como se determina la parcela y se constituye su estado parcelario; que si bien, en principio exige la concurrencia alternativa de cualquiera de los dos antecedentes documentales que determinan parcelas (título o plano), el objetivo final es el de contar a través de las sucesivas mutaciones de los inmuebles, con un registro gráfico parcelario catastral, de base mensural, cuando la descripción y deslinde de los inmuebles en los respectivos títulos de propiedad, se realiza sin reconocer o mencionar la existencia de plano antecedente alguno.

Asimismo, en el contexto legal proyectado, se establecen las normas y procedimientos necesarios para conformar el Registro Parcelario y el Régimen Catastral, manteniéndose y vigorizándose en este último, la exigencia del Certificado Catastral, como requisito previo a toda transmisión o modificación de derechos reales, que permitirán conocer la real situación catastral del inmueble motivo de transacción.

Por otra parte, si bien se mantienen los principios valuatorios contenidos en la Ley 1.966, el nuevo texto propuesto sobre este aspecto del Catastro, pretende otorgarle al régimen valuatorio, el máximo de garantías, para afianzar su exactitud y equidad, protegiendo por igual a los contribuyentes como al Estado, manteniéndose para los primeros en forma concreta y previsoramente sus derechos de reclamación y para el segundo sus facultades de mantenimiento y actualización a través del Organismo Catastral.

El régimen catastral que se propone, además de traducir con máxima fidelidad, la experiencia recogida en la materia durante casi cuatro décadas, sistematiza la función catastral, aclara los conceptos, las normas y procedimientos conducentes a su adecuada conformación y hace de la individualización parcelaria, de su valuación y publicitación, los pilares básicos de su organización.

Provee cumplidamente, cuanto concierne a la conservación y mantenimiento de la obra catastral, articulando un sistema de relacionamiento obligatorio entre instituciones afines que permitirá su mantenimiento y actualización en forma orgánica y permanente.

El proyecto de ley que el Poder Ejecutivo somete hoy a la consideración de Vuestra Honorabilidad, ha sido redactado de manera que permita la eficaz colaboración del Poder Ejecutivo en la formación y sanción de decretos reglamentarios, que fuere necesario elaborar, a fin de operativizar sin alterar la letra y el espíritu de la Ley, de acuerdo a las variantes que ofrece el transcurso del tiempo, el progreso de la ciencia y los actos y necesidades administrativas catastrales.

El Poder Ejecutivo confía que Vuestra Honorabilidad, interpretará una vez más, los altos propósitos de bien público perseguidos, con el proyecto de ley que se acompaña y en tal virtud solicita su consagración legislativa.