

43236

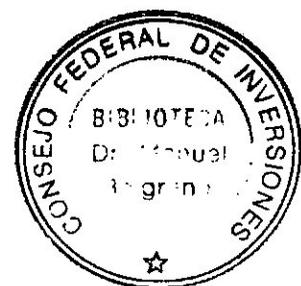
**CFI**

CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

"ESTUDIO DE PARTICIPACION Y  
COMPLEMENTACION DE CATASTRO  
Y RENTAS"

PROVINCIA MENDOZA

Coordinador  
Cdor. Fabián Antonio Guiñazú



Enero de 2002



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**CONTENIDOS**

<b>Nº</b>	<b>TEMA</b>	<b>Página</b>
I	• Análisis de leyes, decretos provinciales y resoluciones del Ministerio de Hacienda que dan sustento legal al Impuesto Inmobiliario	2
II	• Estudio y análisis del funcionamiento de la Dirección Provincial de Catastro.	14
III	• Estudio y análisis del funcionamiento de la Dirección Provincial de Rentas.	27
IV	• Estudio y análisis de la relación entre Catastro provincial y Catastro municipales.	58
V	• Estudio y análisis del funcionamiento del Registro Provincial de la Propiedad.	74
VI	• Análisis de la responsabilidad que tienen los escribanos en la transferencia de las parcelas.	86
VII	• Evaluar la eficiencia en la recaudación. Características de la evasión y morosidad en el pago.	92



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**I - ANÁLISIS DE LAS NORMAS QUE DAN SUSTENTO AL  
IMPUESTO INMOBILIARIO**

**Ley impositiva**

El impuesto inmobiliario se determina aplicando la fórmula que a continuación se detalla:

Importe impuesto anual = \$20 + avalúo anual{0,33%+[avalúo anual x (alícuota máxima-0,33%)/\$107.500]}

En su aplicación se debe considerar la alícuota máxima que se indica a continuación:

Inmuebles	Urbanos	Rurales
Alícuota máxima	1,5%	1,2%

1. Adicional al baldío: se determina aplicando la fórmula siguiente:

Adicional = 200%+[avalúo anualx200%/\$40.000]

Se exceptúa del pago del adicional al baldío correspondiente al año 2001 a:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

- 1.1. Los terrenos baldíos cuyo valor unitario de la tierra sea inferior a \$13 el m<sup>2</sup>.
- 1.2. Los inmuebles urbanos en los cuales se presten servicios de playas de estacionamiento, siempre que:
  - 1.2.1. Exista efectiva prestación de dichos servicios
  - 1.2.2. Se identifiquen adecuada e indubitadamente los inmuebles que están destinados a dicha prestación, y que cuenten con la respectiva autorización municipal
2. Para los inmuebles de alojamientos con certificado, asociaciones, entidades que agrupen profesionales como trabajadores, empresarios y fundaciones el impuesto se determina multiplicando el resultado que surge de la fórmula por el coeficiente 0,50.
3. Se exime del pago del tributo referido, a las asociaciones sindicales de los trabajadores por los inmuebles de su propiedad que estén destinados a cámpings y sean explotados por las mismas.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Ley de avalúo**

Es la ley número 4.286 de la provincia de Mendoza del 8 de septiembre de 1978. Tiene 9 artículos. Trata sobre el funcionamiento e integración de la comisión para el avalúo fiscal. La ley general vigente se comenta a continuación.

La comisión para el avalúo fiscal de carácter permanente está integrada por el subsecretario de recaudación y control, quien la preside, el director provincial de catastro, el director general de rentas, 1 representante del ministerio de hacienda especializado en tributación, 1 representante de los propietarios de bienes raíces urbanos, 1 representante de los propietarios de bienes raíces rurales, 1 técnico de la dirección general de rentas y 2 técnicos de la dirección provincial de catastro. Los miembros de la comisión se distribuyen en 2 salas, cada una de las cuales cuenta con 4 miembros siempre presididos por el presidente de la comisión, una de las cuales tendrá a su cargo lo relativo a avaluos de inmuebles urbanos y la otra de los rurales. Integran también las salas transitoriamente el intendente departamental y 1 funcionario de la comuna que este designe, cuando se trata de inmuebles ubicados en el departamento que aquel administre. Cada sala cuenta con 1 secretario. Los miembros permanentes y los secretarios de la



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

comisión son retribuidos en la forma establecida para los integrantes de los organismos colegiados.

Las salas atienden:

- a) Los recursos presentados por los contribuyentes respecto del avalúo fiscal atribuido a su propiedad;
- b) Los estudios y asesoramiento al poder ejecutivo relativos a la actualización de los valores de los inmuebles;
- c) Toda otra función que, dentro de sus competencias, le asigne el poder ejecutivo.

La comisión elabora tablas para la valuación de inmuebles que el poder ejecutivo debe aprobar por decreto. Para la aplicación del impuesto inmobiliario tal elaboración se hace anualmente. Para elaborar las tablas la comisión sigue las siguientes pautas:

- a) Estima la ubicación de los inmuebles, los servicios públicos con que cuenta la zona, las características y antigüedad de las mejoras, la renta



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

probable, los precios de compraventa de inmuebles y la opinión fundada de personas especializadas;

- b) Determina el valor del terreno urbano fijando un valor unitario por cuadra y un coeficiente que contempla la relación de las medidas del frente y del fondo y la forma de los inmuebles;
- c) Determina el valor del terreno rural fijando un valor unitario por zonas homogéneas, entendiéndose que poseen esa calidad aquellas en las cuales los valores unitarios no difieran en mas de un 20%;
- d) Los avaluos no pueden superar los valores venales;
- e) Determina coeficientes mediante los cuales son actualizados los valores, considerando la evolución de la zona, las mejoras generales introducidas en el sector y otros factores significativos de cambio.

El avalúo de cada propiedad que surge como consecuencia de la aplicación de las tablas de valuación, valores por cuadra, coeficientes según las medidas lineales del frente y del fondo y los criterios a aplicar según las formas de los inmuebles, debe ser aprobado por resolución de la dirección provincial de catastro y notificado a cada contribuyente o responsable por cualquiera de los medios previstos en el código fiscal.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Dentro de los 15 días hábiles, a contar de la fecha de notificación del avalúo, cada contribuyente puede manifestar su disconformidad presentando recurso ante la comisión para el avalúo fiscal. Transcurrido dicho plazo sin que el contribuyente haya manifestado su disconformidad por escrito, el avalúo atribuido a la propiedad queda firme. En el recurso deben exponerse todos los argumentos contra la resolución impugnada, como también ofrecerse y rendirse las pruebas que hagan al derecho del recurrente. No obstante, a solicitud del interesado y cuando las circunstancias lo justifiquen, dicha prueba puede producirse dentro del plazo de 20 días a contar desde el vencimiento. Vencido el termino de prueba se resuelve conforme a la que se rindió. Cuando el recurso se fundamenta en diferencias de superficie computada a los efectos fiscales solo procede si son superiores en mas de un 5% respecto de las reales que se prueben fehacientemente. La comisión para el avalúo fiscal debe expedirse dentro del plazo de 90 días de recibido el recurso. De las resoluciones dictadas por dicho cuerpo puede recurrirse en apelación ante el poder ejecutivo, dentro de los 15 días de notificadas. Transcurrido dicho plazo sin que se presente el recurso mencionado, la resolución queda firme. En todo reclamo el contribuyente



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

debe fijar domicilio especial en la ciudad capital o en la ciudad o villa asiento de la comuna municipal que corresponda a al ubicación del inmueble.

**Código fiscal**

*Principales características del impuesto inmobiliario*

El impuesto inmobiliario es de los impuestos más antiguos que se conocen. En nuestra provincia también ha sido llamado contribución directa. La facultas de imposición del mismo la conservan las provincias, a condición de respetar los principios y garantías establecidos en la constitución nacional.

La materia imponible se halla delimitada en el ámbito de la soberanía de la cual compete y evita los problemas de superposición de otros tributos. Es un impuesto que grava una manifestación de capacidad. Se encuentra legislado en este código, en el título I del libro segundo, artículos 142 a 158.

*Hecho imponible*

El hecho imponible de cada obligación es cada inmueble ubicado en el territorio de la provincia, tomando el valor del mismo.

*Sujeto pasivo*



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guíñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Son sujetos pasivos de la obligación, esto es contribuyentes, los propietarios de los inmuebles. Teniendo en cuenta el carácter del tributo, se establece que los inmuebles quedan afectados por los importes del mismo. La obligación de pagar es de las personas.

*Base imponible*

La base imponible del impuesto es el avalúo de los inmuebles, que surgen de las operaciones de catastro.

*Adicional al baldío*

Los recargos por baldíos consisten en aumentar el impuesto a aquellas tierras que no han sido objeto de mejoras por parte de sus propietarios.

*Exenciones*

En lo que respecta a exenciones para el impuesto inmobiliario, nada se establece en el Código Fiscal, por lo que le son aplicables las exenciones de los artículos 74 al 76 del código. La Dirección General de Rentas, mediante la resolución 57/96, establece una forma para solicitar la exención por parte de jubilados.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Conclusiones**

*Forma del tributo*

La provincia de Mendoza es la que cobra este tributo. Como su nombre lo indica, el impuesto inmobiliario surge de cobrar una proporción sobre el valor de las propiedades. Este impuesto tiene problemas de recaudación porque está asociado al valor que se asigna al bien, que suele ser desactualizado e inferior al precio de mercado. De este modo, el contribuyente termina abonando menos de lo que debería según la valuación de la propiedad.

*Tipo de sistema*

Nuestro sistema es del tipo declarativo porque para ser contribuyente debe declararse formalmente su voluntad de serlo, y para calcular su deuda debe partirse de su confesión sobre los actos gravados por impuestos. La renta es el crédito de la sociedad en su carácter de titular de dominio sobre el territorio.

*Efectos económicos*

El impuesto inmobiliario se clasifica entre los que gravan un componente del patrimonio. Este impuesto es real, tomando como base cada propiedad, con



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

independencia de las características del propietario. Se aplican alícuotas progresivas. Este tratamiento puede violar la equidad horizontal e incentivaría la subdivisión de inmuebles para reducir la carga tributaria. Como es un impuesto que grava el activo sin tener en cuenta pasivos asociados, se impone igual carga tributaria a contribuyentes con distinta capacidad efectiva.

El problema fundamental de los inmuebles rurales está dado por el valor fiscal a asignarle. Si se fija sobre el valor total se estaría castigando a explotaciones con mayores inversiones en mejoras. Por ello, se justifica aplicar el impuesto únicamente en función de la tierra libre de mejoras.

En los urbanos el valor de las mejoras es superior al valor de la tierra. Puede observarse en general cierta correlación entre el valor del terreno y de las construcciones. Para los inmuebles residenciales, a medida que se acercan al centro de la ciudad se observa una reducción de los terrenos no construidos, y para los lugares más céntricos, comienza la edificación en altura, que permite distribuir el costo del m<sup>2</sup> de terreno en varias viviendas u oficinas. En los locales comerciales el valor es proporcional a los metros lineales de frente. Deben distinguirse los impuestos inmobiliarios para vivienda del resto de estos tipos de impuestos para inmuebles urbanos, ya que los primeros gravan a las familias y los otros gravan a las empresas. Para los inmuebles vivienda, puede suponerse



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

que el exceso de carga no sea pronunciado, especialmente para los consumidores de bajos ingresos, ya que los consumidores de más altos ingresos, pueden sustituir en mayor medida el consumo de vivienda por otros bienes. El efecto distributivo puede significar regresividad para los niveles de bajos ingresos, dada la alta proporción de los ingresos gastados en alquiler de vivienda.

**Recomendaciones**

Una de las formas de superar el problema de que el contribuyente termina abonando menos de lo que debería según la valuación, es que el Estado sea quien compre el bien a los propietarios por el valor que ellos estipulan. De este modo, se verían forzados a declarar un valor cercano a la realidad. Esta práctica se aplicó con éxito en la ciudad de Bogotá.

Las tasas se deben fijar teniendo en cuenta la capacidad de pago, y con proporcionalidad. Se debe pagar una proporción del valor de la propiedad menos los pasivos asociados a ella.

Se debería gravar solamente la tierra porque es un factor inmóvil. Al ser un bien con oferta inelástica no se producen distorsiones en la asignación de recursos. El impuesto inmobiliario reduce la renta de la tierra en la medida que grava el



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

terreno libre de mejoras. Este impuesto sería equivalente a uno sobre la renta potencial de la tierra, ya que ambos significan un monto anual fijo de impuesto por hectárea independientemente del valor efectivo de explotación y por lo tanto representa un incentivo a las explotaciones que obtienen una mayor producción por hectárea.

Un efecto particular de este impuesto es el efecto de capitalización del impuesto y de amortización del mismo. Por ello la incidencia del impuesto recaerá sobre el propietario al momento del anuncio aun cuando quiera vender la propiedad antes de desembolsar la primera cuota del impuesto. Para compensar la disminución de recursos se debería aumentar la carga sobre la tierra. De esta manera, sin perjudicar la hacienda provincial, se favorecería la construcción.

Resultaría más conveniente un nivel de gobierno más descentralizado (municipalidades) para el tributo inmobiliario porque puede controlar mejor al contribuyente, quien por otra parte está fijo en el lugar. De esta manera aumentaría la eficiencia para recaudarlo. En cambio, la provincia debería seguir coordinando las alícuotas.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

## **II - FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN PROVINCIAL DE CATASTRO**

### **Estudio de leyes de su creación**

La ley 2374 de 1954 tiene 11 artículos y trata sobre la autorización para transferencias de títulos de inmuebles ubicados dentro de las zonas de seguridad y su relación con la dirección de catastro.

Las transferencias de derechos de dominio que versen sobre inmuebles dentro de las zonas de seguridad, en jurisdicción de la provincia, deben ser autorizadas por la comisión de zonas de seguridad, sin cuyo requisito no serán extendida.

La dirección de catastro de la provincia certificara cuando le sea solicitado por los escribanos que deban intervenir en transferencias de dominio de inmuebles, dentro de las zonas de seguridad, la ubicación de los inmuebles y todo dato que se estime oportuno para facilitar la apreciación que corresponda hacer sobre el inmueble.

La ley 4131 de 1977 tiene 10 artículos y trata sobre la creación de la dirección provincial de catastro en la jurisdicción del ministerio de hacienda.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Esta ley creó como repartición el catastro con las funciones de responsable del catastro y del poder de policía. Fijó como finalidades del catastro las siguientes:

1. Determinar la ubicación, límites, dimensiones y superficie de los inmuebles;
2. Establecer el estado de los inmuebles;
3. Conocer la riqueza;
4. Elaborar datos para la legislación y el planeamiento.

El poder de policía comprende las siguientes atribuciones:

1. Practicar de oficio levantamientos;
2. Registrar levantamientos;
3. Velar por marcas;
4. Exigir declaraciones a los propietarios;
5. Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos o verificar infracciones;
6. Expedir certificaciones;



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

7. Ejecutar la cartografía;
8. Formar el archivo.

Los profesionales que revisten en la planta de catastro que cumplen tareas vinculadas a la agrimensura tienen incompatibilidad para ejercer dicha actividad.

### **Análisis organizacional**

#### **Misión**

La Dirección de Catastro se creó para que desempeñe la función de responsable del catastro y de poder de policía catastral. Detrás de esta función encontramos una doble misión:

1. Determinar el avalúo fiscal y comunicarlo a Rentas para que cobre el impuesto inmobiliario
2. Brindar información sobre el territorio a otras unidades organizativas.

Para cumplir su misión realiza las siguientes funciones:

1. Determinar la ubicación de las propiedades
2. Practicar levantamientos
3. Expedir certificaciones cuando le es solicitado por los escribanos



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

4. Crear la cartografía provincial

5. Archivar los planos de medida

*Operaciones*

A continuación se describen las operaciones que son necesarias realizar para cumplir con la misión de la Dirección.

Las operaciones de la dirección comienzan con la realización del trámite de aprobación de medidas en el Departamento de Mensuras de la Subdirección Técnica.

Previo a la transferencia se deberá contar con el plano de medida, que incluye aspectos físicos, jurídicos y económicos. Deberá estar visado y archivado en la dirección para poder escriturar. El domicilio donde se puede realizar el trámite es la casa de gobierno. Los días de atención son de lunes a viernes. El costo para cumplimentar el trámite es hasta 10 fojas \$10, y por cada hoja subsiguiente \$1.

El tiempo estimado de gestión es para:

- **Mesuras urbanas y rurales:** el proceso de revisión dura cuatro días hábiles y el proceso de visado un día.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

- **Mesuras de zona de secano: el proceso de revisión dura siete días hábiles y el proceso de visado un día.**

La Subdirección Técnica registra los aspectos físicos de las parcelas a partir de los planos visados que archiva. Con estos datos realiza la cartografía.

La Subdirección Catastral registra los aspectos jurídicos y económicos de las parcelas. El aspecto jurídico incluye el dominio de la propiedad que es obtenido del Registro de la Propiedad Raíz. A partir de relevamientos que realiza determina los avalúos de las propiedades en valores menores que los del mercado, teniendo en cuenta el terreno y las mejoras.

El Área de Relaciones Municipales mantiene contactos con los Catastros Municipales con el objeto de obtener datos físicos sobre las cubiertas de las parcelas, a las que luego se le añaden los datos económicos respectivos en la Dirección.

El Área de Apoyo Informático opera y programa el sistema de información que integra todos los departamentos de la Dirección. Además es el área encargada de comunicar los datos sobre los avalúos a Rentas.

La administración de la dirección es realizada por el Director y los Subdirectores, Habilitación y el Departamento Administrativo. Sus actividades son:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guíñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

1. Desarrollo y determinación de procesos y procedimientos
2. Obtención y aplicación de recursos
3. Control de la ejecución

*Recursos*

La dirección cuenta con 160 empleados distribuidos de la siguiente manera:

1. Subdirección General: 40
2. Subdirección Catastral: 70
3. Subdirección Técnica: 50

Además la Dirección cuenta con un presupuesto de \$1.515.440, distribuido de la siguiente manera:

1. Bienes de Consumo: \$171.454
2. Servicios: \$975.733
3. Bienes de Capital: \$320.733

*Organización*



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Para realizar las operaciones antes mencionadas, la Dirección se organiza según se grafica en el organigrama.



En la siguiente tabla se describen los principales parámetros de diseño de la estructura.

Agrupamiento en unidades	Se realiza tomando como base la división administrativa de trabajo como se ve en el Organigrama
--------------------------	---



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guíñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Planeamiento y control	El planeamiento de las acciones es limitado. No hay sistemas de control.
Dispositivos de enlace	El enlace entre las unidades se produce a través de reuniones de los subdirectores y jefes de departamentos. Además, el sistema informático integra a todas las unidades.
Descentralización	Por la división administrativa de trabajo observamos una Descentralización horizontal selectiva y limitada.  Para tomar decisiones se obtiene la información del área de apoyo informático para saber que es lo que puede hacerse. Si la decisión versa sobre un tema de loteos, el consejo de loteos aconseja que es lo que debe hacerse.

Las partes de la organización son las que se indican en la siguiente tabla:

Cumbre estratégica	Está integrada por la Dirección y las Subdirecciones, y realizan el trabajo administrativo
Línea media	Está integrada por los Jefes de Departamentos. Se



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

	ocupa de la resolución de conflictos, enlace entre unidades, y administración de las operaciones
Tecnoestructura	Está integrada por el Área Informática, y el Departamento de Administración. Se encargan de la formalización del trabajo.
Staff de apoyo	Está integrado por la Asesoría Legal y el Consejo de Loteos.
Núcleo operativo	Lo constituyen los empleados, sean profesionales o no.

El funcionamiento de la Dirección se describe en el siguiente cuadro:

Autoridad	Está dada por la jerarquía que incluye a toda la Dirección
Sistema regulado	Casi todas las operaciones son reguladas por el sistema informático
Comunicación informal	Este tipo de comunicación se da con relación al trabajo en los niveles más altos



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Constelaciones de trabajo	Se forman en algunas ocasiones en los niveles más altos
---------------------------	---

Los siguientes factores describen el aspecto situacional de la Dirección:

Sistema técnico	El sistema no es sofisticado, y regula bastante el accionar de los empleados
Ambiente	Es estable pero dispar
Poder	El control es ejercido por el Director, y por el Ministerio. Además, los profesionales y el personal de contacto con el público y los informáticos poseen poder

La estructura de la organización se configura como una Burocracia (en el sentido positivo de la palabra). Las burocracias son estructuras para funcionar como máquinas. Se trata a la gente como medios, como categorías más que como individuos, lo que tiene como consecuencia la destrucción del trabajo.

En la estructura se ha observado: tareas especializadas, procedimientos en el núcleo operativo, reglas en la organización y control externo a la misma. Para coordinar el trabajo de las distintas unidades se recurre a la Estandarización de procesos de trabajo.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Por esto las partes claves de la organización son las Subdirecciones y los analistas del Área de Apoyo Informático, los que comparten poder con los directores, en virtud de su rol de estandarizar el trabajo. El proceso de estrategia es de arriba - abajo. Cuando necesitan emplear el tiempo logrando el detalle, los directores están sobrecargados con decisiones que suben por la jerarquía para ser resueltas.

### **Conclusiones y recomendaciones**

La Dirección no es coherente del todo con el objetivo global del Ministerio de optimizar la recaudación del Impuesto Inmobiliario porque:

1. La Dirección de Catastro tiene tendencia a defender su poder dominante interno.
2. Es difícil dar coherencia desde una dirección a un objetivo definido por un ministerio.

Por otro lado las burocracias son estructuras que se avienen mal a cambiar sus estrategias.

En cuanto a la organización, se recomienda que para resolver los problemas de coordinación que se originan entre los departamentos se debe recurrir a un aumento de la supervisión. Los directores deben ejecutar la estrategia para



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

poder reformularla en el camino. Pero, las estrategias deben ser formuladas fuera de la estructura de la Dirección para que sean realistas.

Se recomienda elevar la motivación de los agentes de contacto para hacer que mejoren su servicio. Para reequilibrar los poderes internos en beneficio del objetivo global es necesario:

1. Integración de Rentas y Catastro.
2. Descentralizar los centros para realizar trámites
3. Control de la calidad del servicio
4. Desarrollar una organización matricial por zonas
5. Creación de grupos de trabajo para investigar innovaciones
6. Marketing interno.

Además, se recomienda un sistema que elimine las dificultades del catastro. Este sistema exige que el estado observe el valor que la cosa tiene a través de los comisionistas. Esto podría hacerse observando el valor de mercado al momento de realizar el visado de planos que es un requisito indispensable para la transferencia, e intensificando el relevamiento de propiedades. Dado que el valor



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

de mercado es superior al avalúo fiscal, se debería disminuir las alícuotas para no aumentar la presión impositiva.

Finalmente se debería crear una pequeña unidad con empleados de Catastro Económico e Informática que tengan como actividad principal la comunicación con la Dirección de Rentas, sobre todo en lo referente al avalúo fiscal. Hay que tener en cuenta que la principal misión de Catastro es la determinación de avalúo pero si el mismo no es bien comunicado no tiene sentido toda la tarea anterior.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

### **III - ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE LA**

#### **DIRECCIÓN PROVINCIAL DE RENTAS**

##### **Estudio de la Ley Provincial de creación de la repartición**

Esta ley crea la Dirección General de Rentas como oficina dependiente del Ministerio de Hacienda, que funciona a cargo de un jefe con el título de Director de Rentas y demás empleados que le asigna la ley de presupuesto.

Son atribuciones y deberes de la Dirección de Rentas:

1. Confeccionar los registros y padrones correspondientes a los conceptos de la renta.
2. Emitir el papel, estampillas, boletas de contribución y valores que correspondan a esta oficina.
3. Dirigir la recaudación de los impuestos de conformidad a las leyes y reglamentos y controlar las operaciones de las oficinas encargadas de la percepción de la renta.
4. Llevar la contabilidad de cada uno de los ramos de la renta y por cada departamento.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

La Dirección de Rentas pasa en el mes de marzo, al Ministerio de Hacienda, una memoria sobre el resultado de su administración, indicando los inconvenientes que hubiere notado en lo referente a evaluaciones y percepciones de renta.

La Contaduría forma cargo a la Dirección de Rentas por el importe de los valores emitidos a los efectos de la percepción de la renta, cuya cuenta se cierra al terminar la liquidación del ejercicio.

La percepción de la renta se hace en la capital por Tesorero, y en los departamentos por los receptores, quedando los valores bajo la dirección y control de la Contaduría.

Al efecto, la Dirección de Rentas pasa a la Contaduría un resumen de las planillas de recaudación para formar cargo a las oficinas.

En cada departamento de la provincia, y donde el poder ejecutivo lo determina, hay un receptor de rentas que es el agente del Ministerio de Hacienda como habilitado y como representante de la Dirección de Rentas.

Como representante de la Dirección de Rentas, tiene a su cargo:

1. Recaudar la renta de conformidad a los registros, boletas de emisión y valores que recibe de la Dirección.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guifazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

2. Llevar la contabilidad del departamento o distrito a que corresponda.
3. Rendir cuenta de las operaciones que efectúa, de conformidad a los reglamentos del caso.
4. Llevar, además, un libro, donde se consigna el inventario de los muebles, útiles y existencias de la rectoría.

Las oficinas pasan a la Contaduría y a la Dirección de Rentas sus cuentas, de caja y emisión, y dependen en la misma forma de ambas reparticiones. Los receptores son responsables de las cantidades cuya percepción les esta encomendada y se les hace cargo de lo que dejan sin cobrar, a no ser que justifiquen que no ha habido negligencia por su parte y que han practicado las diligencias para su cobro.

Ningún receptor de rentas jefe de repartición o empleado puede otorgar documentos, de cualquier naturaleza que sea, con sello o en las formulas del gobierno, fuera de los ordenados por el reglamento y disposiciones del jefe de la repartición a que se corresponden.

La contravención a esta disposición es penada con la exoneración del empleo. Los agentes encargados del cobro de cualquier impuesto tienen el deber de llevar el nombramiento que los acredita en tal carácter y los contribuyentes



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

pueden exigirles la exhibición de este documento al hacer el pago de los impuestos que les cobre.

El personal de la Dirección de Rentas está sujeto a penas por faltas en el cumplimiento de sus deberes, que son impuestas por el Ministerio de Hacienda, sin perjuicio de las acciones a que hubiere lugar.

De las cantidades que van percibiendo los receptores, de deudores, aquellos van dando cuenta a la Dirección de Rentas en planillas, que deben contener los datos para el descargo.

**Impuesto inmobiliario**

Toda propiedad gravada con el impuesto, es responsable por las cantidades devengadas por este impuesto, cualquiera que sea su poseedor o dueño, teniendo este el derecho de repetir contra los deudores por quienes hubiera pagado.

La contribución correspondiente a una propiedad que pertenece a varias personas o que está indivisa es exigida a aquellos que la posean.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Todo propietario esta obligado a pagar en Tesorería o en la oficina del receptor del departamento, en el termino que el poder ejecutivo designa, la contribución directa que le corresponde; vencido este plazo se cobra el impuesto con mas la multa del 2% por cada mes; un plazo de 15 días se computa como un mes, para los efectos de la multa.

Cuando una propiedad se divide entre 2 o más dueños, los interesados solicitan de la Dirección de Rentas, con la copia del titulo, con el objeto de que quede anotada la división en los padrones y dividido el impuesto.

Con el mismo objeto, en los casos de modificación del dominio por contratos entre partes, solicitan la transferencia de la propiedad a favor del adquirente, debiendo los notarios exigir este requisito antes de extender la escritura.

La Dirección de Rentas pasa a la superintendencia de irrigación un resumen de las transferencias con las indicaciones para que haga las anotaciones del caso en sus padrones. Cuando una propiedad esta dividida en 2 o más departamentos, la percepción del impuesto se hace por el receptor del lugar donde reside la administración.

No se puede expedir boleto de contribución directa por un año sin que haya sido pagado el del año anterior.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Los boletos son firmados por el Director de Rentas con el sello de la oficina y una vez efectuado su pago por el contribuyente el receptor pone en el "pagado", fecha, firma y sello de la rectoria, haciéndose en el acto la anotación en el registro.

Cuando la Dirección de Rentas tiene duda sobre la superficie de la propiedad sujeta al pago de la contribución directa, o exonerada de ella, lo hace saber al Ministerio de Hacienda, quien dispone su mensura. Si resulta exceso sobre la superficie, los gastos de mensura son por cuenta del interesado y en caso contrario se satisfacen por el fisco.

Los dueños de las propiedades sujetas a impuestos de contribución directa que por cualquier causa no están valuadas o no figura en el boleto de avalúo la superficie del terreno que posee, edificios y plantaciones, deben dar aviso en la capital a la Dirección de Rentas y en el resto de la provincia a la rectoria de rentas.

Los que dan aviso pagan el impuesto que corresponde al año en vigencia, aplicándose a los contraventores el impuesto correspondiente al avalúo que se efectúa con mas el doble del mismo. El Ministerio de Hacienda puede verificar el avalúo de las propiedades en la forma que lo determine y al efecto de la percepción del impuesto.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Toda inscripción o modificación en los padrones de contribución directa se hace por decreto del Poder Ejecutivo, y las modificaciones en los registros, solicitudes e informes de cualquier naturaleza que sean, por resolución del Ministerio de Hacienda.

No pueden extenderse escrituras, ya sea permutas, protocolizaciones, ventas u otras que importan transmisión de dominio o establecen gravamen sobre la propiedad, ni divisiones, sin que se justifique ante el notario, con un certificado de la Dirección de Rentas o de la propiedad no adeuda contribución directa hasta el año en vigencia, debiendo el notario, el primero de cada mes, pasar una relación a la Dirección de Rentas de los contratos de esta naturaleza que ha autorizado, y de los que ha efectuado, manifestado el numero de la propiedad, según el boleto de contribución directa, los linderos, ubicación, superficie, nombre de los contratantes y valor por el cual se transfiere la propiedad.

Las adjudicaciones en general justifican haber pagado el impuesto por la propiedad o fracción.

El notario o jefe de oficina que no da cumplimiento a lo dispuesto sufre una multa de \$200 y suspensión de sus funciones por 3 meses, sin perjuicio de pagar el impuesto y multa de dicha propiedad adeude.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

La Dirección de Rentas no expide el certificado sin que se haya pagado el impuesto, hasta el año en vigencia, con arreglo al avalúo que tenga la propiedad.

No se exige el certificado en los casos en que se trata de la venta de acciones o derechos, o en que ninguna de las partes se hallase en posesión de los bienes a que se refiere.

Los jueces al aprobar todo remate mandan abonar los impuestos con el precio de este, y no dan posesión ni autorizan actuación sin que se haya llenado este requisito, salvo la de obligar al comprador a hacer la oblación del precio.

*Apremio*

El fiscal tiene la facultad para hacer efectivo los impuestos, procediendo para su cobro sobre bienes del deudor en cualquier estado en que se encontrase.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Se considera deudor moroso al fisco a todo aquel que no ha satisfecho los impuestos determinados por el poder ejecutivo. Vencido el plazo, la Dirección de Rentas procede a ejecutar a los deudores.

Toda ejecución seguida contra cada deudor al fisco, debe constar en una pieza, debiendo incorporarse a ella, la liquidación de los impuestos que adeude.

En la ejecución por cobro de impuestos no se admite mas excepción que la de pago y exoneración del mismo impuesto, fundado en ley anterior o posterior y el encargado del cobro o agente fiscal que sigue la ejecución, no suspende sus procedimientos sino en virtud de orden superior o en el caso que se le presente por el contribuyente documento autentico del pago o exoneración.

Todo embargo de bienes en ejecución contra deudores morosos al fisco, queda sin efecto si el ejecutado paga su deuda y gastos de cobranza antes que el remate haya tenido lugar.

Los que creyeren damnificados en sus derechos por cobro de impuestos, efectuados por el fisco, pueden concurrir ante la justicia ordinaria a usar sus acciones en el juicio correspondiente, siendo parte en este caso el fiscal publico.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**



Las costas y costos originados en ejecución contra deudores morosos al fisco, son de cuenta del deudor.

Para los efectos de la ejecución el Director de Rentas firma un mandamiento de pago contra cada deudor moroso, con apercibimiento de ejecución y embargo por el importe del impuesto y multa que se adeude al fisco, con cuyo documento el encargado del cobro requiere de pago al deudor leyéndose su contenido. Dicho mandamiento es refrendado con la firma del tesorero general o receptor de rentas respectivo, debiendo expresarse en el nombre del deudor, su domicilio, la clase de impuesto que adeuda, su importe liquido y el numero del registro respectivo.

Si los deudores del impuesto son incapaces o son de propiedad de estos los bienes embargados, se da noticia del apremio al ministerio pupilar, siguiéndose este con los representantes legales de dichos incapaces.

Cuando los bienes pertenecen a una testamentaria indivisa o a un concurso, se hace saber el mandamiento al administrador y sindico, respectivamente. Si estas personas no residen en el lugar en que se ha iniciado la gestión, la notificación se hace por intermedio del juez de paz del lugar de su residencia.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Si residen fuera de la provincia la citación se hace por edictos que se publican en un diario por el termino de 30 días.

Hecha la notificación, en la forma prevenida, o vencido el termino de los edictos, en su caso, si los citados no se presentan en el termino de 6 días posteriores, el tramite se continua sin necesidad de nueva citación.

En caso de ausencia del deudor o de no encontrársele en su domicilio, se deja un cedulon citándolo para que concurra dentro de los 6 días siguientes a la Dirección de Rentas en la capital o receptoria de la localidad en la campaña, a hacer efectivo el pago del valor que en el mismo cedulon se expresa, debiendo hacerse constar dicha diligencia, al pie del mandamiento respectivo y bajo la firma del agente fiscal y la de cualquier persona de la casa, y cuando este no supiere o no quisiere firmar, con la de los funcionarios o personas expresadas en seguida.

Si la citación no se puede hacer de esta manera ya por encontrarse ausente la familia del deudor o su representante, ya porque rehúsan en recibir la notificación, el agente fiscal fija el cedulon en la puerta del domicilio del deudor, haciendo constar en la forma prescripta la diligencia practicada por medio del decurión del barrio, o algún empleado de policía o vecino caracterizado.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Si el deudor no hace efectivo el pago en el termino fijado en el cedulon, al día siguiente de vencido este, se presenta el agente de la Dirección de Rentas ante el juzgado de paz respectivo pidiendo inmediato embargo de bienes bastante del deudor para cubrir la cantidad del impuesto y multa que adeude al fisco, prefiriendo para el embargo los muebles o semovientes de mas fácil realización.

Practicado el embargo, se depositan los bienes en poder de la persona o en la localidad que el agente fiscal determina.

Si 3 días después de trabado el embargo el deudor no ha hecho efectivo el pago en la tesorería o receptoria respectiva o no comprueba la excepción que le corresponde, el agente fiscal pide y el juez de paz ordena se proceda a la venta publica de los bienes embargados, con el anuncio anticipado en un diario o periódico de la provincia y en las puertas del juzgado, receptoria o subdelegación, por 8 días si fuesen muebles y 15 días si fuesen inmuebles, sin necesidad de tasación en cuanto a muebles.

Cuando los bienes embargados son inmuebles, la base para la venta en remate publico es la mitad del avalúo oficial para el pago del impuesto, y si no hay oferta se anuncia nuevamente el remate por el mismo termino expresado,



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

debiendo partir en este caso la primera oferta de la cuarta parte, por lo menos, del avalúo de los bienes.

La determinación de la parte o área del inmueble que haya de embargarse, se hace en la capital por el juez de paz y agente fiscal, y en los departamentos por el juez de paz y receptor de rentas de la localidad, cuya determinación se fija dentro de los términos indicados.

El remate tiene lugar en la oficina del juzgado de paz, el día y hora designados en el anuncio respectivo, al contado y la mayor oferta, debiendo asistir al acto en la capital el agente fiscal que siga la ejecución, y en los departamentos, el receptor de rentas.

Efectuado el remate de los bienes embargados, el juez ordena al comprador entregue en el acto al receptor, el 10% del valor de aquel. No verificando la entrega se reabre la subasta.

Verificada la entrega, se levanta el acta correspondiente del remate, en el expediente respectivo, en la que se consigna la entrega hecha y la obligación del comprador de pagar dentro de 3 días el 90% restante en tesorería general, si es en la capital o en la rectoría si es en otro departamento, suscribiéndola el juez de paz, el receptor, el adjudicatario y 2 testigos.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

El juez de paz da conocimiento por escrito del contenido de esta acta a la tesorería general en la capital o al receptor en los departamentos, para que perciban el valor y expidan al interesado el correspondiente certificado de pago efectuado que este fuese.

En caso que el comprador no verifica el pago en el termino fijado, el remate queda sin efecto, y el juez de paz ordena nueva subasta, perdiendo aquel la cantidad entregada como seña.

Obrado el importe de los bienes rematados, el juez de paz manda dar posesión de ellos al interesado si fueren muebles, haciendo constar dicha diligencia en el mismo expediente.

Cuando los bienes rematados son inmuebles, el juez pasa los autos originales a un escribano publico para que otorgue la correspondiente escritura a favor de quien se adjudicaron aquellos, con inserción en dicho instrumento de las piezas principales de lo obrado, efectuado lo cual vuelve el expediente al juzgado de su procedencia, a los efectos de dar la posesión.

En los departamentos donde no hay escribano publico, el expediente es remitido por el juez al Ministerio de Hacienda, quien ordena la extensión de la escritura correspondiente.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Dada la posesión de los bienes, el juez remite el expediente a la Dirección de Rentas, o a la rectoría de rentas, en su caso, a efecto de practicar en el la liquidación correspondiente, dándose el respectivo ingreso a las partidas que adeuden al fisco, y en cuanto a los gastos, son satisfechos a los interesados previa constancia en el mismo expediente.

Si paga los impuestos origen de la ejecución y gastos de ella, resulta algún sobrante, se devuelve al interesado con constancia en el mismo cuerpo de autos, y si se encuentra ausente o rehúsa recibir dicho saldo, se deposita a su orden en tesorería general, publicándose avisos en los diarios o periódicos de la capital durante 20 días.

Si a los 3 meses, contados desde la primera publicación de dicho aviso, el interesado no ha reclamado el sobrante, se manda dar ingreso en áreas fiscales, sin perjuicio de su devolución.

Cuando exceda de \$50, se deposita en el banco destinado por la ley a los depósitos judiciales.

### **Análisis organizacional**

La Dirección General de Rentas funciona con el objeto de recaudar los recursos de la Provincia, entre ellos el impuesto inmobiliario. Este impuesto fue tributado



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

en 1997 por casi 440.000 padrones, por lo que en promedio cada padrón tributo \$110. En la actualidad la cantidad de parcelas empadronadas se ha elevado a 504.278, con un avalúo total de \$8.173.400.000, por lo que en promedio cada parcela tiene un avalúo de \$16.208. Por lo tanto en promedio cada padrón tributó \$151, siendo la presión fiscal del 0,93%. El resultado del accionar de la Dirección se mide en pesos recaudados. A continuación se muestran los ingresos totales de la Dirección, y la participación del impuesto inmobiliario en el total.

<b>En millones de pesos</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>
<b>Ingresos totales</b>	<b>318</b>	<b>380</b>	<b>416</b>	<b>361</b>	<b>354</b>	<b>403</b>	<b>425</b>	<b>395</b>
Impuesto Inmobiliario	32	38	38	37	37	48	53	45
Participación	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>12%</b>	<b>13%</b>	<b>11%</b>

En la actualidad la Dirección de Rentas provincial recauda \$76 millones al año con tasas que fluctúan entre 0,327% y 1,5%, aunque en promedio la presión fiscal asciende al 0,93%. En la tabla anterior vemos que en la última década han aumentado los ingresos propios de la provincia, ha aumentado lo



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

recaudado como impuesto inmobiliario por un aumento del avalúo total y una disminución de la morosidad, y ha aumentado la participación del impuesto inmobiliario en el total de recursos. Esta última tendencia se revirtió en los últimos años por problemas de certezas en los datos, por lo que la participación del impuesto inmobiliario sigue siendo baja si tenemos en cuenta que es el impuesto menos distorsivo de los 4 principales que cobra la provincia (Automotor, Ingresos Brutos y Sellos).

Como ya hemos dicho se deben gravar principalmente la tierra porque es un factor inmóvil, es decir, un bien con oferta inelástica. En la actualidad de los \$8.173 millones de avalúo total el 30% corresponde al valor del terreno y el 70% a la cubierta. Pero la cubierta es un bien con demanda y oferta elásticas, por lo que gravar es distorsionar la asignación de bienes actuando contra los sectores de la construcción, cultivos y bodegas, que son industrias claves para el crecimiento. Además, el valor de las cubiertas y de los terrenos se encuentran fuertemente relacionados, es decir, una vivienda costosa está construida generalmente sobre un lote costoso en términos de m<sup>2</sup>. Por esto se podría gravar, como ya dijimos, sólo el terreno. En este caso, para mantener los ingresos fiscales habría que cuadruplicar las tasas del impuesto.

Además, como ya precisamos, las tasas se deben fijar con proporcionalidad teniendo en cuenta la capacidad de pago que se representa por el valor del activo. Con respecto a este punto, los avalúos fiscales deberían ser similares a los valores reales de los inmuebles modificando la ley de avalúo que establece como máximo que el avalúo sea del 70% del valor de mercado. En la actualidad el



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

avalúo sólo llega al 50% del valor de mercado. Si surge de una revaluación una sobrecarga impositiva habría que bajar las tasas pero no el avalúo. De esta manera al deprimirse el mercado inmobiliario, el impuesto inmobiliario también disminuirá por lo que no agravará la crisis el sector.

Por otro lado, se han ido creando una serie de medidas en los planes de pagos contenidos en Rentas, que hacen que la mayoría de los contribuyentes que se tienen que someter a un plan de pago, se vea afectado según el tope estipulado por uno de sus decretos en el avalúo de la vivienda que manifiesta que no puede acogerse a un plan. Además, en muchos casos a los contribuyentes les sería más factible solicitar un préstamo y pagar de contado sus deudas, en vez de someterse a planes con cuotas que representan un alto porcentaje del sueldo, altos índices aplicados como punitivos, más los honorarios cobrados por los profesionales del Departamento de Apremio.

A través de determinados planes tributarios, se llegó a los resultados antes expuestos en términos de recaudación. Pero, los planes en materia impositiva del gobierno provincial se implementan a través de una determinada estructura organizacional. Para que esos planes tengan éxito la estructura debe estar diseñada adecuadamente. Se han detectado inconsistencias y la existencia de rutinas que son el resultado de normas que no se cumplen. Pueden observarse problemas y deficiencias tanto en la comunicación como en la coordinación entre la Dirección General de Rentas y la Dirección General de Catastro.

### **Estructura organizacional**

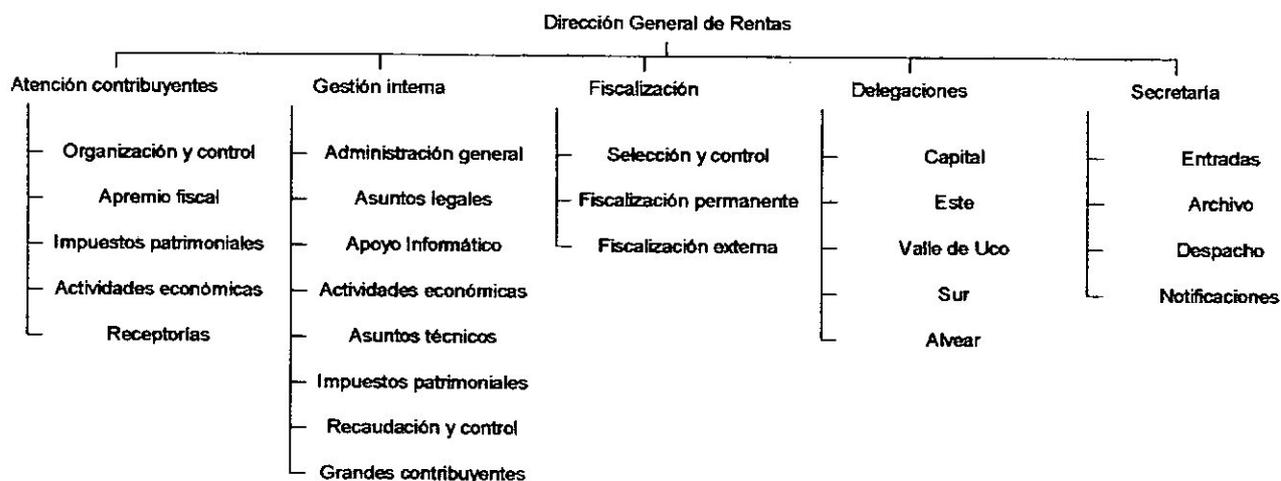


**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Al finalizar el año 2000 la Dirección General de Rentas contaba con 368 agentes y 5 niveles jerárquicos. El siguiente organigrama grafica la forma en que estos agentes se organizan.



El rol de la estructura organizacional es doble:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

1. coordinar las actividades de los empleados de manera que trabajen juntos para implementar de forma más efectiva los planes provinciales en materia impositiva
2. motivar a los empleados y proporcionarles los incentivos para lograr estratos superiores en eficiencia, calidad e innovación.

La estructura configura la forma como las personas se comportan y determina como actuarán en el escenario organizacional.

Un buen diseño organizacional produce ahorros en los costos burocráticos de la estructura organizacional.

La Dirección General de Rentas presenta una estructura alta porque cuenta con 5 niveles jerárquicos para sólo 368 empleados. Las jerarquía altas ocasionan los siguientes problemas que son fuentes de costos burocráticos:

1. problemas de coordinación
2. distorsión de la información
3. problemas de motivación
4. gran cantidad de agentes de nivel alto: hay 62 agentes que son jefes o directores sobre un total de 368 empleados. Por lo tanto, hay menos



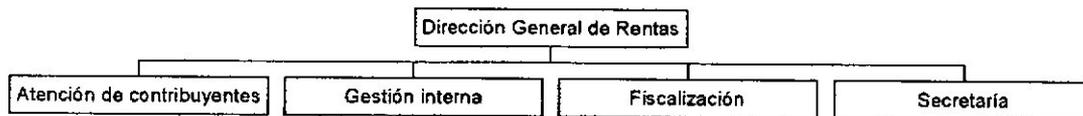
**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guíñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

de 5 empleados por jefe, y los agentes de nivel representan aproximadamente el 20% del total del personal.

La estructura organizacional sigue a los planes de crecimiento de la organización, o, en otras palabras, el rango y variedad de tareas que escoge seguir. La organización pasa por etapas de cambios planificados y estructurales a medida que crece. La organización presenta una parte de la estructura (74% si se mide por la cantidad de agentes) con diferenciación horizontal funcional como muestra la siguiente figura:



Las estructuras funcionales presentan algunos problemas:

1. de comunicación que provienen de la orientación funcional
2. de medición
3. de ubicación
4. de planificación.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Por el contrario una estructura multidivisional implicaría una división para cada impuesto. Las ventajas de este tipo de estructuras son las siguientes:

1. amplio control financiero de la dirección
2. amplio control de los planes
3. búsqueda de eficiencia interna

Por otro lado una estructura multidivisional ocasionaría los siguientes problemas:

1. competencia por los recursos
2. distorsión de la información
3. establecimiento de la relación de autoridad directiva – divisional
4. concentración a corto plazo
5. costos burocráticos

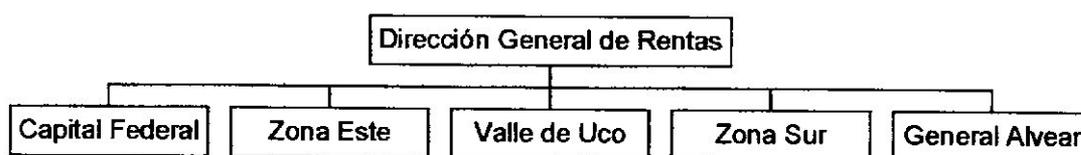


**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

La Dirección de Rentas también presenta para el 26% de sus agentes una estructura de tipo geográfica, la que se muestra en la siguiente figura:



El proceso de entrada de información al sistema es la obligación definida en el impuesto inmobiliario. Esta obligación forma subsistemas que dan origen a distintos procesos que registran varias salidas. El impuesto inmobiliario contiene gran volumen de registros y una marcada recaudación por lo que debe tener los registros depurados y con el respectivo CUIT. Los proveedores de la información del sistema son la Dirección Provincial de Catastro, que elabora los avalúos de las propiedades inmuebles, la prefacturación del impuesto y los pagos del impuesto. Los usuarios de la información en el sistema son los agentes de la Dirección que tienen acceso a parte de la administración del sistema.

La entrada de información al sistema del impuesto inmobiliario se produce en el Departamento de Impuestos Patrimoniales de la Subdirección de Gestión Interna. En este departamento se emiten los boletos impresos. Se observa un



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

alto número de boletos devueltos por domicilios mal consignados, problemas específicos del correo y al mal uso del campo de información del sistema que corresponde al CUIT. De la misma manera el sistema no puede contemplar las fechas de las actas de remate. A su vez Rentas trabaja con sistemas diferentes a los de los Municipios que es donde nacen las altas de las propiedades.

La salida de información del sistema del impuesto inmobiliario se produce en el Departamento de Organización y Control Interno de la Subdirección de Atención a Contribuyentes. Según este departamento hay 482.468 sujetos pasivos del impuesto inmobiliario, de los cuales al 14% no se les puede recaudar por devolución de boletos. Se registra erróneamente al hacer imputaciones entre personas físicas y no físicas. Por otro lado, este departamento tiene a su cargo las inspecciones a los contribuyentes y a los bancos involucrados.

El Centro de Apoyo Informático que depende de la Subdirección de Gestión Interna es el sector que suministra información de acuerdo a la secuencia de la organización. Este departamento informó que el impuesto inmobiliario cuenta con 465.207 registros. Hay movimientos de inmuebles que no cuentan con registros y personas fallecidas que figuran como contribuyentes. De esta



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

problemática del impuesto inmobiliario surge la diferencia de éstos registros de Rentas con las 493.993 parcelas que tributan según Catastro.

El Departamento de Grandes Contribuyentes de la Subdirección de Gestión Interna tiene a su cargo el control de pago y la gestión de cobro del impuesto para grandes contribuyentes y el asesoramiento sobre el gravamen. Es sometido a controles de la recaudación y de los datos. El sistema ofrece problemas en los aplicativos que este sector necesita al momento de identificar a los Grandes Contribuyentes. Este departamento trabaja con 1.336 registros correspondientes a contribuyentes sobre un total de 2.500. El volumen de recaudación es de \$6.300.000.

El Departamento de Recaudación y Control de la Subdirección de Gestión Interna tiene problemas de desarrollo y parámetro en el sistema, y conflictos que llevan a que la recaudación sea inferior al 50% de lo real.

Las formas en que se pueden integrar las distintas áreas son:

1. contacto directo: jefes funcionales
2. roles de vinculación: jefes de departamentos funcionales
3. equipos de trabajo temporales: representantes de cada área funcional



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

4. equipos de trabajo permanentes: con representantes de cada área funcional
5. roles integradores: jefes para la planeación que integran divisiones
6. departamentos integradores: staff de la dirección general
7. estructura matricial: todos los roles son integradores

En la Dirección de Rentas las áreas se integran a través del contacto directo entre los jefes de las mismas, y de la Secretaría General que es un departamento integrador.

### **Adecuación de la estructura**

Para implementar los planes impositivos el gobierno provincial debe adecuar la estructura de la Dirección de Rentas a los mismos.

Para recaudar con el menor costo se debe dividir la Dirección en divisiones para cada impuesto y lograr sinergias entre las divisiones mediante roles de integración.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

El impuesto inmobiliario es uno de los que involucra mayor recaudación y compone un subsistema de relación, por tanto debe recibir un tratamiento individual.

Se debe crear un vínculo con el Catastro provincial, y establecer estrategias de trabajo precisas en relación de horas de máquina para los operadores. Se debería trabajar desde el Catastro provincial en forma paralela a la Dirección de Rentas en lo que se refiere a este impuesto. Se debe respetar los criterios de carga de datos en ambas dependencias, haciendo que los mismos preserven una cierta compatibilidad. De esta forma se puede volcar sin preocupación el contenido en la Dirección de Rentas. El ingreso del dato debe realizarse en Catastro y originar el vuelco en la Dirección de Rentas, pero debe haber un intercambio de información no sólo un arrastre de Catastro a Rentas, sino pueden surgir doble entradas cuando se producen reclamos por avalúos mal consignados que son realizados en Catastro.

Se pueden producir registros depurados y con CUIT si el sistema empleado incluye las 2 condiciones. Del organismo oficial que expide la certificación de CUIT se puede obtener este dato de los sujetos pasivos que los identifica en forma unívoca, para consolidar el sistema a través de un cruce de bases de datos.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

También se podría mejorar la base de datos con los vencimientos de las Declaraciones Juradas de Ingresos Brutos, el Censo Rural de Catastro y el plan de inspecciones resultante de las diferencias por los vuelos fotogramétricos.

Por el mismo motivo, es importante una resolución que torne obligatoria la presentación de la CUIT para cualquier trámite a ser llevado a cabo en Rentas.

Luego se debe elegir una estructura funcional para el 100% de las divisiones, como la que se posee en la mayor parte de la Dirección. También se debe organizar un equipo de trabajo con representantes de cada área funcional para que implementen un programa que integre la gestión interna de cada división con las demás áreas en busca de mejorar la calidad en la administración. Esto permitiría continuos mejoramientos en las reglas y procedimientos para estandarizar las actividades, lo cual constituye una fuente de ahorro en costos.

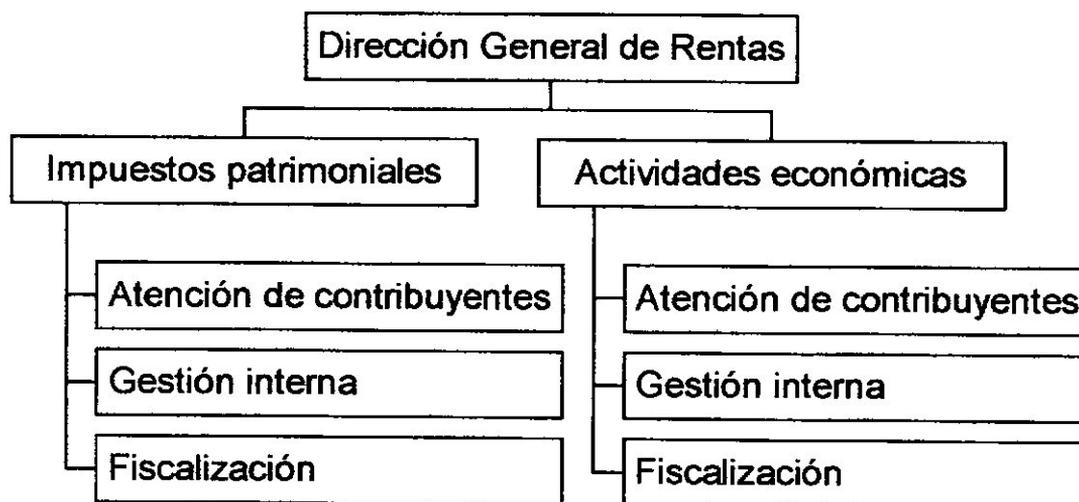


**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

La siguiente figura muestra la posible organización de la Dirección:



**Implementación del cambio**

La implementación de las decisiones tomadas se deberán hacer mediante la negociación, el regateo y el compromiso porque la información no es total, y esto ocasiona desacuerdos en las metas y en los medios apropiados para lograrlas.

Las área que poseen poder son las que controlan la información, los recursos y las eventualidades. También tienen poder las que son irremplazables, las



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

que están centralizadas y las que tienen habilidad para enfrentar la incertidumbre. El área de Gestión Interna es la que posee mayor poder en la Dirección, siendo la que cuenta con la mayor cantidad de agentes.

Los conflictos afectan el desempeño de la Dirección. Hay un nivel óptimo de conflicto que maximiza el desempeño organizacional. Las fuentes de conflicto en la Dirección son:

1. diferencias en las orientaciones de las subáreas
2. inconsistencias en el estatus
3. superposición de la autoridad
4. interdependencias de tareas
5. escasez de recursos

Las etapas en el proceso de conflicto organizacional son:

1. fuentes latentes de conflicto
2. conflicto percibido
3. conflicto sentido
4. conflicto manifiesto



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**5. consecuencias del conflicto**

Los directores pueden regular el proceso de los conflictos utilizando prácticas efectivas de solución al conflicto de tal modo que generen beneficios en vez de costos. Los conflictos que se genera la estructura actual pueden ser resueltos con las siguientes estrategias:

1. uso de la autoridad de los subdirectores
2. cambio de las relaciones de tareas según la estructura propuesta

Las etapas en el proceso de implementación del cambio son:

1. determinación del estado actual y de la necesidad de cambio
2. determinación de los obstáculos para el cambio
3. implementación del proceso cambio
4. evaluación del cambio en función del estado ideal

Este trabajo de investigación ha llevado adelante las dos primeras etapas. Se han identificado importante fuentes de conflicto que pueden ser resueltas si se implementa la estructura aconsejada. Pero lograr esto se deben superar los obstáculos que representan la falta de información y el alto poder que posee el área de gestión interna.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**IV - ESTUDIO Y ANÁLISIS DE LA RELACIÓN ENTRE EL  
CATASTRO PROVINCIAL Y LOS MUNICIPALES**

**Análisis del funcionamiento de un catastro urbano (Godoy Cruz)**

**Misión**

La misión de la dirección de catastro de Godoy cruz es: suministrar información territorial de casi 50.000 padrones en actuaciones de las direcciones de rentas, obras municipales, obras privadas y planificación urbana.

**Organización**

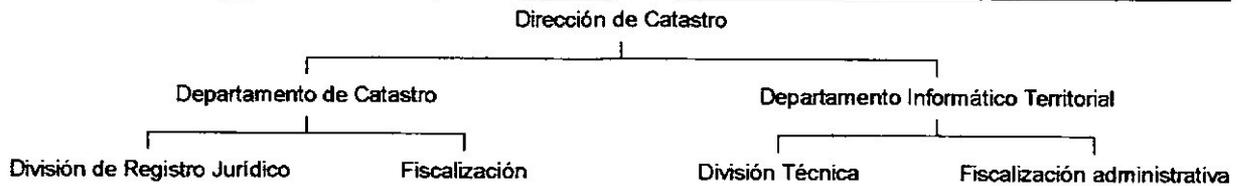
La organización de la dirección se grafica en el siguiente organigrama:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdr. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**



El director y los 4 jefes (2 de departamento y 2 de división) administran la dirección. Sus actividades son:

- Desarrollo de procesos
- Determinación de procedimientos
- Obtención y aplicación de recursos
- Control de la ejecución

La división de registro jurídico cuenta con 7 actualizadores y realiza la actualización de los registros. Es decir, cada actualizador se ocupa en promedio de 7.000 padrones.

Fiscalización de catastro cuenta con 6 inspectores y realiza las inspecciones de los datos. Es decir, cada inspector tiene 8.000 padrones para controlar. Si se realizara una inspección al año, cada inspector debería inspeccionar 30 padrones por día.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

El departamento informático cuenta con 3 personas y optimiza la información territorial.

Todas las unidades prestan el servicio de suministro de datos.

### Operaciones

El departamento de catastro realiza las siguientes actividades:

1. Actualizar los registros procesando e incorporando novedades (3 actualizadores y 4 dibujantes): 36000 novedades anuales. Esto dato supone que se cambian anualmente el 70% de los padrones.
2. Inspeccionar para obtener y comprobar datos (6 inspectores): 11000 datos anuales. Por lo tanto se inspecciona cada padrón una vez cada 5 años.

El departamento informático territorial optimiza la información territorial (1 técnico y 1 administrativo).



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Servicio**

Los 2 departamentos suministran información territorial actualizada, inspeccionada y optimizada a otras unidades (6 inspectores, 7 actualizadores, 1 administrativo y 1 técnico): 40000 datos en 4000 actuaciones por año. En promedio, se suministra un dato por padrón.

**Recursos humanos**

En las siguientes tablas se describe al personal de la dirección, identificando cantidad, sueldo bruto promedio estimado y relación laboral.

El personal de la dirección es el siguiente:

Director de catastro	1	Agrimensor	2000	Superior
----------------------	---	------------	------	----------

El personal de catastro es el siguiente:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Jefe del departamento de catastro	1	Arquitecto	1500	Permanente
Jefe de la división de registro jurídico	1		1000	Permanente
Inspectores de fiscalización	6		700	Permanentes (4) Temporarios (2)
Actualizadores gráficos	4	Dibujantes	1000	Permanentes (3) Temporario (1)
Actualizadores económico jurídico	3		1000	Permanentes
Operadores	3		700	Temporarios (3)

El personal de informática territorial es el siguiente:

Jefe del departamento informático territorial	1	Agrimensor	1500	Permanente
---	---	------------	------	------------



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Jefe de la división técnica	1		1000	Permanente
Administrativo – técnico de fiscalización	1		700	Permanente

**Costos**

Los costos por unidad son los siguientes:

	Informático	Catastro	Dirección	Total
Personal	100000	200000	50000	350000
Bienes	5000	4000		9000
Servicios	1000	20000		21000
Total	106000	224000	50000	380000

Los costos por actividad son los siguientes:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

	Optimización	Actualización	Inspección	Suministro	Administración	Total
Personal	60000	100000	50000	40000	100000	350000
Bienes	5000	1000	1000	0	2000	9000
Servicios	1000	4000	6000	0	10000	21000
Total	66000	105000	56000	40000	112000	380000

Los costos se dividen en fijos y variables de la siguiente manera:

	Personal	Bienes	Servicios	Total
Fijo	300000	2000	1000	303000
Variable	50000	7000	20000	77000
Total	350000	9000	21000	380000

El costo anual total de la dirección es de \$380000. El costo por dato suministrado a otra unidad es de \$9. El costo por actuación de otra unidad a la que se le suministraron datos es de \$94. El costo fijo es de \$303000, el costo variable por dato es de \$2, y por actuación de \$19. Por último, el costo por padrón anual asciende a \$7.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Relación con el catastro provincial**

Relación directa: La relación con el catastro de la provincia se da a través del intercambio de información territorial. Esta labor la realiza el departamento informático territorial optimizando la información que posee con los datos brindados por la provincia. El alta y las inspecciones de las construcciones en Godoy Cruz nacen en el Catastro del Municipio. Este, a su vez le provee de esta información al Catastro provincial porque concierne al impuesto inmobiliario, pero los sistemas son diferentes. Tres personas del departamento son las que establecen esta relación, para la cual fue creado a través del decreto municipal 874/97. El principal problema que se presenta es que el municipio no cuenta con datos referido a la antigüedad de los inmuebles (parcela y cubierta), información que la provincia utiliza para determinar el avalúo fiscal de las propiedades.

Relación indirecta: Por otro lado los propietarios de inmuebles solicitan en el catastro municipal el certificado de obra, con un costo de \$25, para presentarlo



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

en la provincia y así acceder a un menor impuesto inmobiliario por poder acreditar que su inmueble a dejado de ser un baldío. De esta manera, el catastro provincial actualiza la base imponible del impuesto inmobiliario en uno de sus aspectos.

**Análisis del funcionamiento de otros catastros**

**Funciones**

La misión de las direcciones de catastro es: suministrar información territorial de los padrones en actuaciones de otras direcciones y de la Dirección Provincial de Catastro. Cada municipio posee herramientas diferentes para llevar a cabo su función. A continuación se presenta una tabla con la cantidad de padrones de 1997 discriminada por departamento.

<b>Departamento</b>	<b>Padrones</b>
<b>TOTAL</b>	<b>439.847</b>



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Capital	54.367
General Alvear	17.342
Godoy Cruz	48.221
Guaymallén	61.952
Junín	8.902
La Paz	2.541
Las Heras	39.876
Lavalle	8.454
Luján de Cuyo	29.096
Maipú	32.811
Malargüe	5.926
Rivadavia	14.220
San Carlos	8.052
San Martín	30.252



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

San Rafael	55.749
Santa Rosa	5.613
Tunuyán	10.388
Tupungato	6.085

En la actualidad la provincia de Mendoza cuenta con 504.278 parcelas (unidades de terreno), las que tienen un avalúo fiscal de \$8.173.400.000. La cantidad de parcelas ha aumentado un 4% anual. En la actualidad dichas parcelas se distribuyen de la siguiente manera:

Zona	Parcelas	Porcentaje	Avalúo (millones de pesos)	Porcentaje
Urbana	417.862	83	7.283	89
Rural	86.416	17	891	11
Total	504.278	100	8.174	100

La principal función de los catastros municipales es suministrar el avalúo municipal de los padrones a las respectivas direcciones de Rentas. La determinación del avalúo difiere de una zona a otra por las distintas características de las cubiertas de cada parcela, según se puede ver en la siguiente tabla expresada en millones de pesos.

Zona	Construcción	Terreno	Bodegas y cultivos
------	--------------	---------	--------------------



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Urbana	5.075	70	2.146	29	63	1
Rural	183	37	180	41	528	122

La función desarrollada por los catastros municipales es deficiente porque se observa inseguridad frente a la certeza de los catastros que se toman de base para los cálculos de recursos, lo que puede provenir de la antigüedad de los mismos y de la ineficiencia de los sistemas de contralor de las construcciones.

#### Relación con el catastro provincial

El ejercicio del poder de policía inmobiliario catastral pertenece a la Dirección Provincial, que es el responsable del catastro territorial. El dominio de la parcela es del Catastro provincial. Los catastros municipales toman los datos sobre las parcelas del catastro provincial. Los únicos municipios que pueden ejecutar consultas vía Internet son Godoy Cruz, Guaymallén y Capital. La unidad organizacional del Catastro provincial que se encarga de establecer esta conexión es el Área de Relaciones Municipales, pero esta conexión no es directa al momento de la actualización.

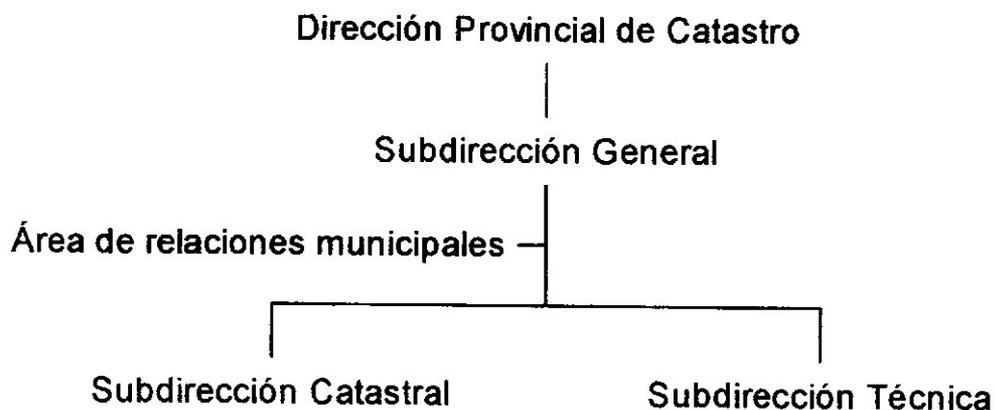


**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Organigrama Dirección Provincial de Catastro**



Las características físicas del inmuebles corresponden al dominio del municipio. Los propietarios de inmuebles solicitan en los catastros municipales el certificado de obra para presentarlo en la provincia y así acceder a un menor impuesto inmobiliario por poder acreditar que su inmueble a dejado de ser un baldío. De esta manera, el alta y las inspecciones de las construcciones nacen en los Catastros municipales. Estos, a su vez le proveen de esta información al Catastro provincial porque concierne al impuesto inmobiliario, pero los sistemas son diferentes, por lo que las altas no se toman automáticamente. De esta manera, el catastro provincial actualiza la base imponible del impuesto inmobiliario en uno de sus aspectos. Se debe convertir el vínculo entre el Catastro provincial y los municipales en un efecto de envío – retorno. Los resultados de 4 municipios de prueba son los siguientes:

<b>Departamento</b>	<b>Padrones según Provincia</b>	<b>Padrones según Municipio</b>
---------------------	---------------------------------	---------------------------------



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Capital	54.367	59.836
Guaymallén	61.952	75.012
Luján de Cuyo	29.096	36.133
San Rafael	55.749	39.468

Las diferencias se deben a que en los municipios hay parcelas que se han dado de baja en la provincia, hay distintos padrones, titulares y superficies. El único campo medianamente confiable es la nomenclatura. Además, en Guaymallén hay registros con superficie en cero. Por lo tanto en los municipios hay parcelas con valores diferentes a los de la provincia. Sin embargo, no existen leyes que otorguen el poder del avalúo territorial y de policía parcelaria a las Direcciones de Catastro municipales. Esto se agrava al valuar las propiedades horizontales. En conclusión, como regla la provincia debe enviar al municipio los registros parcelarios, y éste cargarle el catastro físico que el contribuyente declare, más sus mejoras, y actuar en forma de proveedor de estos datos sobre la provincia. Además se debería ejecutar un apareamiento con los municipios a través del nomenclador, lo que permitiría al Catastro Provincial utilizar los números de documentos que cargan los municipios y de esta manera mejorar la identificación de sus registros.

Como se puede ver este sistema es del tipo declarativo, opuesto en 180° a los sistemas objetivos. Un sistema es declarativo cuando los contribuyentes deben declarar su voluntad de serlo, y para calcular su deuda debe partirse de su confesión. Los sistemas objetivos exigen trabajo del Estado para observar el



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

valor de mercado que la cosa tiene. El más torpe de los comisionistas lo conoce en su zona y un buen catastro del Estado en cada lugar puede ser llevado sin dificultad.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

## **FUENTES DE LA DOCUMENTACIÓN**

1. Mendoza, Ley de Creación de la Dirección General de Rentas
2. Dirección General de Rentas de Mendoza, Documentos varios
3. Dirección de Estadísticas e Informes Económicos de Mendoza, Página Web
4. Dirección Provincial de Catastro de Mendoza, Documentos varios
5. Dirección de Catastro de Godoy Cruz, Entrevista con el Director



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guíñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

## **V - ESTUDIO Y ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO PROVINCIAL DE LA PROPIEDAD**

### **Introducción**

El Registro Provincial de la Propiedad es un organismo que depende de la Dirección de Registros del Poder Judicial, que se encarga de registrar los aspectos jurídicos del dominio de las propiedades inmuebles.

Según la Ley 6363 de Mendoza (año 1995), cuando se da de baja datos que inciden sobre el avalúo se solicita al contribuyente constancia del Registro Provincial de la Propiedad. Cuando se trata de dar de baja parte de la superficie de terreno, por donación, expropiación, o cualquier otro caso particular se solicita al contribuyente constancia del Registro que demuestre que dicha superficie ha sido transferida de dominio.

Además la Dirección de Catastro obtiene el aspecto jurídico que incluye el dominio de la propiedad del Registro de la Propiedad Raíz.

Por lo tanto, el Registro de la Propiedad participa en la confección del padrón del Impuesto Inmobiliario y se relaciona con la Dirección Provincial de Catastro.

### **Derecho inmobiliario registral**

El derecho inmobiliario registral es una rama jurídica autónoma. El derecho registral regula todo lo referente a la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

inmuebles. Con carácter excepcional, el derecho registral admite también la registración de algunos derechos de crédito. El derecho inmobiliario registral afecta a los bienes inmuebles. Nuestro derecho admite distintas clases de inmuebles:

1. inmuebles por naturaleza
2. inmuebles por accesión
3. inmuebles por su carácter representativo

Los caracteres esenciales del derecho registral se pueden reducir a los siguientes:

1. Es una rama que contiene instituciones de naturaleza sustantiva y de naturaleza objetiva.
2. Es un derecho limitativo.
3. es un derecho esencialmente formalista, en un doble sentido:
  - i. Exigiendo que los actos o contratos registrables consten en títulos públicos;
  - ii. Prescribiendo en la redacción de los asientos circunstancias.

Las relaciones que mantiene el derecho registral con otras disciplinas jurídicas son:

1. El derecho civil es la rama jurídica con la que guarda mayor conexión.
2. El derecho comercial mantiene vínculos con el derecho registral.

**CFI****TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS****EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú****PROVINCIA: Mendoza**

3. El derecho administrativo se ocupa de los entes administrativos, los cuales en determinadas circunstancias pueden ser sujetos de derechos inmobiliarios.

El Código Civil argentino exige la inscripción de las hipotecas en un registro especial. Las primeras leyes en la materia datan en nuestro país de 1879.

El registro de la propiedad puede estudiarse desde tres puntos de vista: como institución, como oficina y como conjunto de libros.

El registro de la propiedad como institución tiene por objeto la publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción del dominio y derechos reales sobre inmuebles. Pero el fin último del registro es la legitimación, a la cual tienden todas las legislaciones.

El registro se puede unificar territorialmente en una sola oficina u organizarse en varias. En Argentina cada una de las entidades locales tiene un registro. Cada registro se divide a su vez en secciones.

En cada sección se llevan libros diferentes, en los cuales se extienden los asientos registrales.

### **Inscripción en los sistemas inmobiliarios registrales**

En el registro de la propiedad se inscriben los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales inmobiliarios. La legislación argentina se halla en el grupo de sistemas inmobiliarios registrales en que a la inscripción se le asigna la función de perfeccionar la transmisión. Nuestro Código Civil aceptó la teoría de título y el modo. El sistema de transmisión de la propiedad aceptado por el Código Civil, tuvo importantes



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

derivaciones en materia de inmuebles, con la creación de los Registros de la Propiedad, pues sus respectivas leyes orgánicas de tribunales exigieron la inscripción en el registro para que los derechos tuvieran efectos contra terceros. El artículo 280 de la ley orgánica de tribunales, 552, de la provincia de Mendoza, sancionada el 1 de diciembre de 1910 establece que sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Civil respecto de las hipotecas, los actos a que se refiere esa ley, sólo tienen efecto contra terceros desde la fecha de su inscripción en el Registro. Dentro de esta concepción hay que distinguir dos tipos de terceros:

1. terceros en general
2. Terceros que por estar en relación con la cosa a que se refiere el acto pueden ser afectados por ésta.

El artículo 577 del Código Civil dice que el acreedor no adquiere derecho hasta que se efectúe la tradición. El derecho así formado produce efectos entre partes y contra terceros. Las leyes locales, subordinadas a las nacionales, no pueden exigir un requisito más para que el derecho produzca efectos contra terceros, ya que tales efectos le son otorgados por el Código Civil, que es una ley dictada por el Congreso. La Corte Suprema ha declarado la inconstitucionalidad de la exigencia de la inscripción. El artículo 463 del Código de Comercio dice que se considera tradición la declaración en el libro a favor del comprador. Nuestro Código Civil determina la función de la inscripción en el derecho real de hipoteca: la constitución de la hipoteca no perjudica a terceros, sino cuando se ha hecho pública por su inscripción en los registros tenidos a ese efecto. La inscripción crea una presunción de verdad de lo que publican los asientos.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Los libros de inscripciones se llevan por departamento. Las hojas de los libros de inscripciones se dividen en tres cuerpos. En el cuerpo central de las hojas se efectúan las inscripciones de transmisión del inmueble. Las inscripciones de constitución de los demás derechos se efectúan en el cuerpo central de las hojas. En el cuerpo izquierdo se hacen constar los demás actos inscribibles, por medio de notas. El cuerpo derecho de las hojas se divide en dos columnas: en la primera se refleja la existencia de las hipotecas, y en la segunda las anotaciones preventivas. Tales libros se forman con los extractos de los títulos correspondientes.

La Ley Orgánica establece que ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos por las leyes. La falta de pago del impuesto no autoriza a denegar el asiento de presentación.

**Ley orgánica de tribunales**

En el Registro de la Propiedad se inscriben:

1. Los títulos traslativos de inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituya, reconozcan, modifiquen o extingan derechos reales.
3. Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlo a otro, o invertir su importe en objetos determinados.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

4. Las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otras causas, reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles.

5. Los contratos de arrendamientos de bienes raíces por tiempo determinado, que excedan de un año.

6. las inscripciones de inmuebles que se acojan a la ley del hogar no 10.284

Anexo al Registro de la propiedad, se creó un registro de promesas de venta, en el cual se inscribe y archiva un ejemplar de todas las promesas de venta de inmuebles. La inscripción se sujeta a las disposiciones siguientes:

1. Los propietarios que deseen subdividir deberán acompañar, al solicitar la inscripción los detalles que permitan determinar el registro de inmueble creado por el art. 265 de la ley orgánica de tribunales, y un plano de subdivisión, aprobado por la municipalidad del lugar de ubicación. Las calles proyectadas tendrán un ancho mínimo de 20 metros. En todo fraccionamiento de terreno que tenga de cinco a diez hectáreas, y destinado a loteo, el propietario deberá hacer donación gratuita al municipio respectivo de 5.000 metros cuadrados destinados a plaza pública; y pasando de diez hectáreas la superficie a fraccionarse lo donado con aquel objeto deberá ser de una hectárea. Los fraccionamientos de terrenos realizados por instituciones oficiales destinados a atender necesidades de vivienda, cederán a beneficio de las municipalidades respectivas una superficie para plazas según la proporción siguiente: de 10 a 15 hectáreas 5.000 metros cuadrados, de 15 a 20 hectáreas cederán 1 hectárea. Pasando de 20 hectáreas la cesión de terrenos para plazas se hará guardando la



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

misma relación antedicha. en estos mismos terrenos, las calles tendrán un ancho mínimo de 16 metros. La línea de edificación estará separada en 20 metros como mínimo; los 2 metros entre línea de edificación y línea municipal de calle, se destinaran a espacio verde y al muro de deslinde del ancho de los 16 metros de calle, no podrá tener mas de 0,80 cms. De alto.

2. Las ventas privadas o en subasta publica, desde la promulgación de la presente ley, deben realizarse con la clara determinación de la libre disposición del inmueble, o los gravámenes que tenga y que el prominente no tiene interdicción para disponer de ellos. En caso de venta en subasta publica el rematador deberá citar en el anuncio de venta el numero del certificado, la fecha y el nombre del escribano que solicito del registro el informe del cual debe rehusar la libre disposición.

3. Contra la presentación de la promesa, el encargado del registro anotara en la ficha creada por el inc. 1) la operación.

4. El registro de la propiedad deberá informar todas las promesas a los escribanos que soliciten certificados para contratar sobre estos bienes. La trasmisión del dominio deberá hacerse al ultimo cesionario de la libreta o promesa, a cuyo efecto deberá presentarse esta con el titulo respectivo al registro de la propiedad.

5. Los derechos por la inscripción que cobrara el registro de promesas, quedan fijados por arancel.

6. El promitente que omita el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, en el termino de un mes de suscripta la promesa de venta. Será posible de una multa, que será aplicada por la suprema corte de justicia y su



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

cobro se perseguirá por vía de apremio. Ingresando los importes a rentas generales. Las promesas de venta a que se refiere esta ley estarán exentas del pago del sellado.

Para que puedan ser inscriptos los títulos expresados, deben estar consignados en escritura publica ejecutoriada, y si el titulo es un documento privado, debe ser autentico. Si se hace constar un contrato de locacion deberá ser reconocido por los otorgantes, ante el encargado del registro, quien lo agregara con la debida constancia del reconocimiento.

La inscripción se hace en el libro correspondiente del departamento en cuya jurisdicción este situado el inmueble. En el libro correspondiente a cada departamento se hará un registro particular a cada uno de los inmuebles, situados dentro de sus limites, asentando por primera partida la primera inscripción que se pida y agregando a continuación todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores, sin dejar claros entre uno y otro asiento.

Cuando un inmueble que aparece formando un solo cuerpo se extiende de un departamento a otro, las inscripciones se hacen en el libro de cada departamento donde se halla parte del inmueble.

Cuando un inmueble anotado como de un solo dueño se divide materialmente entre varios el encargado del registro cierra con una nota, el abierto a dicho inmueble, abriendo a cada fracción un registro especial. En la nota se hará constar los nombres de los nuevos dueños y el folio del libro donde se abre a cada fracción su registro particular.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Los asientos relativos a cada inmueble se numeran y son firmados por el jefe de sección y el director general.

El que tiene sobre un inmueble un derecho real que no es el de hipoteca y el dueño de un inmueble cuando sus títulos no se hallan registrados, pueden en cualquier tiempo, solicitar que se practique la correspondiente inscripción. En tal caso se pondrá al margen del título o al pie, que este se halla registrado, expresando la fecha, numero de orden, folio del registro, derechos cobrados, y la firma del jefe de sección y director general.

Toda inscripción debe contener, bajo pena de nulidad, las circunstancias siguientes:

1. La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora.
2. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos de los inmuebles y objeto de la inscripción.
3. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargos de cualquier especie del derecho que inscriba.
4. La naturaleza del título que se inscriba y su fecha.
5. El nombre, apellido y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.
6. El nombre, apellido y domicilio de la persona de quien provienen inmediatamente los bienes o derechos que se deban inscribir.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

7. La designación de la oficina, archivo o protocolo en que exista el título original.

8. El nombre y jurisdicción del juez o tribunal que haya expedido la ejecutoria u ordenado la inscripción.

9. Los defectos que contenga el título.

10. Las firmas del encargado de sección y del director general.

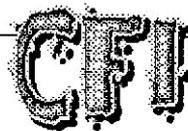
En la inscripción de los contratos en que ha mediado precio o entrega de dinero, se hace mención del que resulta del título así como la forma en que se ha hecho o convenido el pago.

Si la inscripción es de traslación de dominio, expresa si esta se ha verificado a título gratuito u oneroso y si se ha pagado el precio al contado o si se ha estipulado plazos; en el primer caso, si se ha pagado todo el precio o que parte de el; y en el segundo, la forma y plazo en que se haya estipulado el pago. Iguales circunstancias se expresaran también si la traslación de dominio se verificase por permuta o adjudicación en pago, y si cualquiera de los adquirentes quedase obligado a abonar al otro alguna diferencia en dinero o en efectos.

Las inscripciones de servidumbres se hacen constar:

1. En la inscripción de propiedad del predio sirviente.
2. En la inscripción de propiedad del predio dominante.

El cumplimiento de las condiciones resolutorias o rescisorias de los actos inscriptos, se hace constar en el registro, bien por una nota marginal firmada por el encargado del registro, si se consuma la adquisición del derecho, o bien por



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

una inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse. También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen o el juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que haga el adquirente o deudor después de la inscripción.

Inscrito en el registro cualquier título traslativo de los inmuebles, no se puede inscribir ningún otro de fecha anterior por el cual se tramite o grave la propiedad del mismo inmueble.

Las inscripciones en el registro de la propiedad, sirven de títulos supletorios en caso de que se hubiesen extraviado los protocolos o escrituras matrices y en tal caso tendrán el mismo valor que la copia sacada del original que se inscribió.

Las escrituras publicas de actos o contratos que deben inscribirse, expresan por lo menos todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a los bienes y a los derechos inscriptos.

Los actos y contratos a que se refiere el presente titulo, solo tienen efecto contra terceros desde la fecha de inscripción en el registro.

Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de la misma fecha, relativas al mismo bien, se atiende a la hora de presentación en el registro de los títulos respectivos.

Se considera como fecha de la inscripción para todo los efectos que esta deba producir, la fecha de asiento de la presentación, que debe constar en la inscripción misma.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Las inscripciones de los títulos a que se refiere esta ley, son nulas cuando carecen de las circunstancias.

Ninguna inscripción en el registro no revalida los actos o contratos que son nulos con arreglo a las leyes y determinan por el orden de su fecha la preferencia del título.

Los notarios, después de extender una escritura presentan la primera copia al encargado de registro para que haga la anotación correspondiente. Al margen de la copia, el director general pondrá la nota respectiva.

El registro de propiedad, es llevado en la misma forma que los protocolos de los escribanos de registro, pudiendo hacerse tantos tomos como sea necesario para la mayor comodidad en las inscripciones y para mayor rapidez en la expedición de certificados, etc.

Los jueces, tribunales, o cualquier autoridad pública de la provincia, no dan curso a ninguna solicitud o presentación en que figuren títulos no registrados, sin que previamente se verifique esta formalidad. El particular que hubiere presentado el título no registrado incurrirá en una multa.

El director y subdirector son responsables de los perjuicios que causan por culpa o negligencia.

El subdirector reemplaza al director general en los casos de muerte, ausencia o impedimento de este, teniendo las mismas responsabilidades con relación a la marcha de la oficina y el cumplimiento de los deberes de los empleados de la misma.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

## **VI - RESPONSABILIDAD QUE TIENEN LOS ESCRIBANOS EN LA TRANSFERENCIA DE LAS PARCELAS**

Los escribanos públicos participan indirectamente en la confección del padrón del impuesto inmobiliario porque tienen responsabilidades en la registración y transferencia de las parcelas catastrales. La ley exige la participación de los escribanos públicos en la transferencia de las parcelas. A partir de ese hecho se genera un circuito administrativo por el cual la Dirección de Catastro registra la generación de nuevas parcelas y las transferencias de las ya existentes. A su vez existe una relación entre los escribanos y el Registro de la Propiedad.

### **Actividad registral del escribano**

El notario debe cumplir con la función documentadora pero, además, tiene que observar las exigencias impuestas por las leyes de registro, sea en las actividades anteriores al otorgamiento del acto, sea con posterioridad a su celebración. Estos deberes de conducta, son también deberes de resultado. En tal sentido, el notario ha de tener presente, al confeccionar una escritura, lo que surge de los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad, los cuales tienen diversos plazos de vigencia a contar desde la hora cero de su emisión.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

La escritura debe celebrarse dentro de los plazos de eficacia de los certificados, ya que ello es vital para que el acto posea prioridad de reserva.

También el escribano debe inscribir el título puntualmente en el Registro, para lo cual cuenta con 45 días si se trata de traspasos nominales o con 6 días para anotar la constitución del derecho real de hipoteca (artículo 3137 del Código Civil).

La jurisprudencia con relación a estas cuestiones ha dicho que el sistema de reserva de prioridad de los registros impone, no solamente que la escritura se otorgue dentro del plazo de validez de los certificados, sino que se inscriba en el plazo previsto en la ley.

Al perderse la reserva de prioridad por el hecho del escribano, se produce la posibilidad de que terceros lleguen antes al registro, colocando al solicitante de la escritura en la imposibilidad de presentarse públicamente como titular registral del derecho contenido en el documento, aunque lo sea, por ejemplo, por la posesión del bien.

Con relación al incumplimiento del escribano del deber de inscribir la escritura de compra en el Registro de la Propiedad Inmueble:

1. Si de las constancias de la causa surge que el escribano incumplió el deber de inscribir la escritura de venta en tiempo y forma celebrada por el actor y el comprador, y con posterioridad ingresó otra enajenación, lo que implicó la pérdida de la reserva emergente de las normas aplicables al caso, no caben dudas de la responsabilidad que le cabe al notario por tal proceder, debiendo



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

cargar con las consecuencias dañosas que se derivaron del actor para tal incumplimiento.

2. Las obligaciones complejas a cargo del escribano constituyen una obligación de resultado, razón por la cual, probado el incumplimiento, el factor de imputación de responsabilidad se descarta y, por consecuencia, incumbe al deudor como eximente válida la prueba del caso fortuito.

3. Si en el caso, el previo pago de los impuestos no era una condición impuesta expresamente por las partes, la obligación legal del escribano de inscribir la escritura no puede ser excusada con tal fundamento; se trata ésta de un "deber legal" del notario que no puede ser dispensado por la inserción de cláusula alguna, con pretendidos efectos entre las partes del negocio y el notario. De no reputarla tal - "obligación ex lege del notario" - la eximición de responsabilidad se convertiría en una cláusula usual de toda escritura en desmedro del relevante rol que la ley le atribuye, con connotaciones que - más allá de los debates sobre su naturaleza jurídica - importan la delegación por el Estado de funciones propias de índole pública.

Por último corresponde destacar que la responsabilidad del escribano es, lógicamente, independiente del deber que pesa sobre el registrador por las deficiencias que se configuren en los asientos registrales, pues dicho sujeto es un funcionario público (artículo 1112 del Código Civil).



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Esta circunstancia permite responsabilizar al Estado, "indistintamente", para algunos de manera indirecta (artículos 43 y 1113 del Código Civil) y para otros de modo directo (artículo 43).

Con relación al tema la jurisprudencia ha resuelto:

1. La eventual responsabilidad del escribano, no excusa ni total ni parcialmente la de la provincia, derivada de la omisión de consignar en las certificaciones expedidas por el Registro de la Propiedad la existencia de una hipoteca, permitiendo la enajenación del bien como libre de gravámenes y provocando la frustración de la garantía; ello sin perjuicio de las acciones que ulteriormente pudiera ejercer la provincia contra el escribano para obtener su contribución en la deuda.

2. Aún cuando se probare la falta de diligencia del notario, ello no obstaría a la responsabilidad que corresponde adjudicar al Estado Provincial en la deficiente prestación del servicio registral, la que encuentra fundamento en la aplicación del art. 1112 del Código Civil.

3. La negligencia del escribano interviniente, no obsta al reconocimiento de la responsabilidad de la provincia por los daños y perjuicios ocasionados al acreedor hipotecario derivados de una certificación errónea expedida por el Registro de la Propiedad.

A fin de reclamar a la provincia los daños y perjuicios derivados de una certificación errónea expedida por el Registro de la Propiedad, no es requisito que se hayan agotado las vías para reclamar el crédito del deudor originario ni demostrado su condición de insolvente.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**Ley Orgánica de Tribunales**

Anexo al registro de la propiedad, se creó un registro de promesas de venta, en el cual se debe inscribir y archivar un ejemplar de todas las promesas de venta de inmuebles. La inscripción se sujeta a:

- las ventas privadas o en subasta publica, desde la promulgación de la presente ley, se realizan con la clara determinación de la libre disposición del inmueble, o los gravámenes que tenga y que el prominente no tiene interdicción para disponer de ellos. En caso de venta en subasta publica el rematador deberá citar en el anuncio de venta el numero del certificado, la fecha y el nombre del escribano que solicito del registro el informe del cual debe rehusar la libre disposición.

- el registro de la propiedad debe informar todas las promesas a los escribanos que soliciten certificados para contratar sobre estos bienes. La trasmisión del dominio deberá hacerse al ultimo cesionario de la libreta o promesa, a cuyo efecto deberá presentarse esta con el titulo respectivo al registro de la propiedad.

El registro de propiedad, es llevado en la misma forma que los protocolos de los escribanos de registro, haciendo tantos tomos como es necesario para la mayor comodidad en las inscripciones y para mayor rapidez en la expedición de certificados, etc.

La cancelación de toda inscripción contiene el nombre del juez o tribunal que lo ha expedido, o del escribano ante quien se ha otorgado.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Es nula la cancelación cuando no expresa el documento en cuya virtud se hace la cancelación, su fecha, los nombres y domicilios de los otorgantes y del escribano o del juez en su caso.

### **Reglamentación para el registro de embargos**

El registro de embargos es llevado por escribano publico en tantos legajos como departamentos tiene la provincia y están formados por los oficios en que las autoridades competentes los ordenan. Cuando se ordenan embargos en diferentes departamentos, se hacen tantos oficios como departamentos se consignan.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

## **VII - EVALUAR LA EFICIENCIA EN LA RECAUDACIÓN. EVASIÓN Y MOROSIDAD EN EL PAGO**

La búsqueda de la eficiencia tributaria es un objetivo de primera prioridad. Para lograrlo, se debe tener en cuenta las características del perfil económico provincial y los distintos sectores sociales que componen el universo imponible. Además, el logro de ese objetivo es superior al simple concepto de maximización de recaudación pues toda política tributaria debe estar diseñada en un contexto que permita el cumplimiento de otro objetivo de igual importancia como es el de la equidad en la aplicación, de tal modo que permita repartir las cargas en forma equilibrada, logrando que quien más tiene, más pague.

La eficiencia en la recaudación de un impuesto se divide en 2 aspectos:

1. eficiencia productiva: es el costo de cada peso recaudado
2. eficiencia asignativa: es el costo social producido por las distorsiones que causa el impuesto en la asignación de bienes.

La eficiencia productiva se puede evaluar teniendo en cuenta la recaudación por el impuesto inmobiliario y el costo de obtenerla.

En cuanto al costo se podría determinar sumando el porcentaje de las erogaciones de la DGR y de la Dirección de Catastro que tienen su motivo en el impuesto inmobiliario. Además, hay que tener



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

en cuenta las erogaciones de la comisión para el avalúo fiscal de carácter permanente.

Por otro lado a continuación se muestra lo recaudado en los últimos años. Este impuesto podría tener una mayor recaudación si se actualizan los valores de los bienes de acuerdo al precio de mercado. Además, el impuesto inmobiliario debería tener los registros depurados y con el respectivo CUIT. El volumen de recaudación a grandes contribuyentes es de \$6 millones. La DGR tiene problemas en el sistema, y otros conflictos que llevan a que la recaudación sea inferior al 50% de lo real.

En millones de pesos	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
<b>Impuesto Inmobiliario</b>	<b>32</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>37</b>	<b>37</b>	<b>48</b>	<b>53</b>	<b>45</b>

En la actualidad la Dirección de Rentas provincial recauda \$76 millones. En la tabla anterior vemos que en la última década ha aumentado lo recaudado como impuesto inmobiliario por un aumento del avalúo total y una disminución de la morosidad.

El cálculo de la eficiencia asignativa escapa a los fines de este trabajo. Sin embargo, es de destacar que al estar compuesto el avalúo por el valor de las mejoras, el impuesto crea un incentivo para no asignar recursos a la construcción.

La evasión se calcula como la facturación del impuesto menos la recaudación. En este sentido se debe tomar las dos magnitudes para



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

un mismo período de tiempo, y calcular la recaudación con el criterio de lo percibido. Teniendo en cuenta este marco calculamos que la evasión asciende a más del 50%, la cual se debe en gran parte a los problemas internos ya comentados (falta de CUIL, domicilio mal consignado, etc.) y a exenciones impositivas.

Además, hay una alta morosidad en el pago del impuesto. Por esto en el 2001 se sanciona la LEY 6.922 - RÉGIMEN DE FACILIDADES DE PAGO. A continuación se describen los principales puntos relacionados al impuesto inmobiliario.

A los contribuyentes del impuesto inmobiliario que se encuentren con sus obligaciones fiscales debidamente canceladas al 31 de agosto del año 2001 se les otorga un beneficio consistente en un descuento adicional del cinco por ciento en el tributo anual correspondiente al ejercicio 2002, a los otorgados por la Ley 6.865.

Se faculta al Poder Ejecutivo a otorgar a los contribuyentes y / o responsables, del impuesto inmobiliario, respecto de las deudas vencidas al 31 de diciembre del año 2000, un régimen especial de pago conforme a los beneficios y condiciones que se preveen.

Cuando la cancelación se efectúa al contado se otorgan los beneficios siguientes:

a) Condonación del ciento por ciento de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento de las multas establecidas en el Código Fiscal, se encuentren firmes o no.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Cuando la cancelación se efectúa mediante la concertación de un plan especial de facilidades de pago, el mismo no podrá exceder las noventa y seis cuotas.

Las cuotas son mensuales, iguales y consecutivas, y el monto no es inferior a pesos veinte.

El plan de facilidades de pago consiste en alguna de las modalidades que se indican:

1. Planes de hasta seis cuotas:

a) Condonación del ochenta por ciento de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento de las multas establecidas en el Código Fiscal, se encuentren firmes o no.

c) Sin interés de financiación.

2. Planes de hasta doce cuotas:

a) Condonación del setenta por ciento de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento de las multas establecidas en el Código Fiscal, se encuentren firmes o no.

c) Tasa de interés: seis por ciento de interés anual sobre saldos.

3. Planes de hasta sesenta cuotas:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

a) Condonación del sesenta por ciento de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento de las multas establecidas en el Código Fiscal, se encuentren firmes o no.

c) Reducción del número de cuotas.

d) Tasa de interés: doce por ciento de interés anual sobre saldo.

4. Planes de hasta noventa y seis cuotas:

a) Condonación del sesenta por ciento de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento de las multas establecidas en el Código Fiscal, se encuentren firmes o no.

c) Reducción del número de cuotas.

d) Tasa de interés: doce por ciento de interés anual sobre saldos.

e) Garantía: real o caución de títulos públicos suficientes a criterio de la Dirección General de Rentas. La constitución de la misma se otorga previa concertación del plan de pago respectivo.

Los contribuyentes y / o responsables que posean una deuda por objeto / impuesto total a regularizar de hasta pesos diez mil, que optan por planes de pago de hasta noventa y seis cuotas, quedan excluidos de la obligación de constituir la garantía.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

El contribuyente y / o responsable que pague en término las cuotas de este plan especial de pagos, que concerte según el presente, se beneficiará con una reducción en el número total de las cuotas a cancelar, conforme se indica:

<b>Cantidad de cuotas solicitadas</b>	<b>Cantidad de cuotas que se reducen</b>	<b>Número de cuotas que se cancelan</b>
	(*)	
De 13 a 24	2	<b>11 - 22</b>
De 25 a 36	4	<b>21 - 32</b>
De 37 a 48	6	<b>31 - 42</b>
De 49 a 60	8	<b>41 - 52</b>
De 61 a 72	10	<b>51 - 62</b>
De 73 a 84	12	<b>61 - 72</b>
<b>De 85 a 96</b>	<b>14</b>	<b>71 - 82</b>

(\*) La reducción opera por cuota completa, comprende las últimas cuotas correspondientes al plan concertado bajo condición de que las anteriores se hayan cancelado en su totalidad.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Se faculta al Poder Ejecutivo a otorgar planes especiales de pago de hasta noventa y seis cuotas para las deudas por tributos cuya recaudación se halla a cargo de la Dirección General de Rentas, vencidas al 31 de diciembre del año 2000, para los casos excepcionales que se indican:

1. Los contribuyentes y / o responsables cuyas propiedades se encuentran o hayan sido afectadas en zonas declaradas con emergencia agropecuaria.

2. Los contribuyentes y / o responsables comprendidos en procesos concursales, exclusivamente por las deudas tributarias comprendidas en el mismo.

3. Los contribuyentes y / o responsables por impuestos inmobiliario que hayan devengado por año y por impuesto hasta pesos cien.

4. Los contribuyentes y / o responsables del régimen de consolidación espontánea y del plan especial de facilidades de pago de las deudas vencidas al 31 de diciembre de 1994. A tal efecto se considerará el neto entre el capital consolidado y las cuotas de capital pagadas a la fecha de concertación del presente.

En caso de incumplimiento opera la caducidad automática del plan de pago y los Títulos de Consolidación suscriptos oportunamente mantienen su vigencia. Para estos casos la cuota mensual no puede ser inferior a pesos diez y la tasa de interés anual de financiación es de hasta el nueve por ciento.

Los contribuyentes y responsables del régimen de consolidación espontánea y del plan especial de facilidades de pago de las deudas vencidas al



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

31 de diciembre de 1994 pueden cancelar al contado la deuda neta resultante, otorgándosele sobre dicho monto una quita del cincuenta por ciento.

Se faculta a la Dirección General de Rentas para instrumentar la percepción de las cuotas de amortización de la deuda consolidada a través de las entidades autorizadas para el cobro de tributos, y efectuar la acreditación a cada organismo en función del coeficiente de apropiación que por contribuyente o usuario le haya correspondido.

Los contribuyentes acogidos a planes de pago en cuotas de regímenes anteriores pueden refinanciar sus obligaciones, gozando en la parte de las obligaciones no canceladas de los beneficios.

Se invita a las Municipalidades, al Departamento General de Irrigación, Dirección Provincial de Vialidad, a adherir a la presente, por estar comprendidos en el régimen de consolidación.

Se faculta al Poder Ejecutivo a la venta de las deudas y / o cesión de créditos. A tal efecto debe realizar los concursos públicos que considere convenientes para la mejor gestión de cobro. Se exceptúa de la venta de las deudas y / o cesión de créditos de impuestos provinciales que tenga la base imponible a las siguientes categorías o clasificaciones que a continuación se detallan:

•a) Vivienda y / o parcela única con nomenclatura catastral urbana cuyo avalúo fiscal no supere los pesos veinte mil.

b) Las parcelas con nomenclatura catastral suburbana cuyo avalúo fiscal no supere los pesos cinco mil.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

c) Las parcelas con nomenclatura catastral rural cuyo avalúo fiscal no supere los pesos ocho mil.

d) Las parcelas con nomenclatura catastral de secano cuyo avalúo fiscal no supere los pesos cinco mil.

Las parcelas que se ubican catastralmente en complejos turísticos no quedan exceptuadas de la cesión de dicha cartera, cualquiera sea su avalúo.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**DOCUMENTACIÓN**

**1. TÍTULO XX DE LA LEY ORGANICA DE TRIBUNALES 0552 -  
MENDOZA, 18 DE NOVIEMBRE DE 1910**

**Del registro de la propiedad inmueble**

\*Articulo 265 - en esta oficina se inscribirán:

1o - los títulos traslativos de inmuebles o derechos reales impuestos sobre los mismos.

2o - los títulos en que se constituya, reconozcan, modifiquen o extingan derechos reales.

3o - los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación por parte del adjudicatario de transmitirlo a otro, o invertir su importe en objetos determinados.

4o - las sentencias ejecutoriadas que por herencia, prescripción u otras causas, reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre inmuebles.

5o - los contratos de arrendamientos de bienes raíces por tiempo determinado, que excedan de un año.

6o - las inscripciones de inmuebles que se acojan a la ley del hogar no  
10.284



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

(texto según ley 1106, art. 2o)

\*Art. 265 1/2: anexo al registro de la propiedad, crease un registro de promesas de venta, en el cual deberá inscribirse y archivarse un ejemplar de todas las promesas de venta de inmuebles. "la inscripción se sujetara a las disposiciones siguientes:

"A) los propietarios que deseen subdividir deberán acompañar, al solicitar la inscripción los detalles que permitan determinar el registro de inmueble creado por el art. 265 de la ley orgánica de tribunales, y un plano de subdivisión, aprobado por la municipalidad del lugar de ubicación. Las calles proyectadas tendrán un ancho mínimo de 20 metros.

\*En todo fraccionamiento de terreno que tenga de cinco a diez hectáreas, y destinado a loteo, el propietario deberá hacer donación gratuita al municipio respectivo de 5.000 metros cuadrados destinados a plaza publica; y pasando de diez hectáreas la superficie a fraccionarse lo donado con aquel objeto deberá ser de una hectárea.

(texto según ley 1197, art. 2o)

Los fraccionamientos de terrenos realizados por instituciones oficiales destinados a atender necesidades de vivienda, cederán a beneficio de las municipalidades respectivas una superficie para plazas según la proporción siguiente: de 10 a 15 hectáreas 5.000 metros cuadrados, de 15 a 20 hectáreas cederán 1 hectárea. Pasando de 20 hectáreas la cesión de terrenos para plazas se hará guardando la misma relación antedicha.



**TÍTULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

\* en estos mismos terrenos, las calles tendrán un ancho mínimo de 16 metros. La línea de edificación estará separada en 20 metros como mínimo; los 2 metros entre línea de edificación y línea municipal de calle, se destinaran a espacio verde y al muro de deslinde del ancho de los 16 metros de calle, no podrá tener mas de 0,80 cms. De alto.

(texto según ley 1728, art.1o)

B) las ventas privadas o en subasta publica, desde la promulgación de la presente ley, deben realizarse con la clara determinación de la libre disposición del inmueble, o los gravámenes que tenga y que el prominente no tiene interdicción para disponer de ellos. En caso de venta en subasta publica el rematador deberá citar en el anuncio de venta el numero del certificado, la fecha y el nombre del escribano que solicito del registro el informe del cual debe rehusar la libre disposición.

C) contra la presentación de la promesa, el encargado del registro anotara en la ficha creada por el inc. A) la operación.

D) el registro de la propiedad deberá informar todas las promesas a los escribanos que soliciten certificados para contratar sobre estos bienes. La trasmisión del dominio deberá hacerse al ultimo cesionario de la libreta o promesa, a cuyo efecto deberá presentarse esta con el titulo respectivo al registro de la propiedad.

E) los derechos por la inscripción que cobrara el registro de promesas, quedan fijados por el siguiente arancel:



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

1o) a los efectos de formar la ficha descriptiva creada por el inc. A) según la tasación fiscal del inmueble, si el valor es:

De \$ 1. - a \$ 1.000 - \$ 2. - m/l.

De \$ 1.001. - a \$ 3.000 - \$ 4. - m/l.

De \$ 3.001. - a \$ 10.000 - \$ 6. - m/l.

De \$ 10.001. - a \$ 50.000 - \$ 10. - m/l.

De \$ 50.001. - en adelante \$ 20. - m/l.

2o) por inscripción de promesas por cada cancelación, \$1.

3o) por cada inscripción de cesión, \$ 0,50.

4o) por cada informe, certificado o embargo de promesa, \$ 0,50.

F) el promitente que omita el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, en el termino de un mes de suscripta la promesa de venta.

Será posible de una multa de \$ 100 a \$ 1.000 m/n., que será aplicada por la suprema corte de justicia y su cobro se perseguirá por vía de apremio. Ingresando los importes a rentas generales.

Las promesas de venta a que se refiere esta ley: estarán exentas del pago del sellado".

(texto según ley no 1197, art. 2o)

Articulo 266 - para que puedan ser inscriptos los títulos expresados en el articulo anterior, deberán estar consignados en escritura publica ejecutoriada, y



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

si el titulo fuese un documento privado, debe ser autentico. Si se hace constar un contrato de locacion deberá ser reconocido por los otorgantes, ante el encargado del registro, quien lo agregara con la debida constancia del reconocimiento.

**De la forma y efectos de la inscripción**

(Nota de redacción: ver además ley no 1748)

Articulo 267 - la inscripción se hará en el libro correspondiente del departamento en cuya jurisdicción este situado el inmueble. En el libro correspondiente a cada departamento se hará un registro particular a cada uno de los inmuebles, situados dentro de sus limites, asentando por primera partida la primera inscripción que se pida y agregando a continuación todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores, sin dejar claros entre uno y otro asiento.

Articulo 268 - cuando un inmueble que aparece formando un solo cuerpo se extiende de un departamento a otro, las inscripciones se harán en el libro de cada departamento donde se halla parte del inmueble.

Articulo 269 - cuando un inmueble anotado como de un solo dueño se divide materialmente entre varios el encargado del registro cerrara con una nota, el abierto a dicho inmueble, abriendo a cada fracción un registro especial. En la nota se hará constar los nombres de los nuevos dueños y el folio del libro donde se abre a cada fracción su registro particular.

Articulo 270 - los asientos relativos a cada inmueble se numeraran y serán firmados por el jefe de sección y el director general.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Artículo 271 - el que tenga sobre un inmueble un derecho real que no sea el de hipoteca y el dueño de un inmueble cuando sus títulos no se hallen registrados, pueden en cualquier tiempo, solicitar que se practique la correspondiente inscripción.

En tal caso se pondrá al margen del título o al pie, que este se halla registrado, expresando la fecha, número de orden, folio del registro, derechos cobrados, y la firma del jefe de sección y director general.

Artículo 272 - toda inscripción deberá contener, bajo pena de nulidad, las circunstancias siguientes:

1o. La fecha de la presentación del título en el registro, con expresión de la hora.

2o. La naturaleza, situación, medida superficial, linderos de los inmuebles y objeto de la inscripción.

3o. La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargos de cualquier especie del derecho que inscriba.

4o. La naturaleza del título que se inscriba y su fecha.

5o. El nombre, apellido y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción.

6o. El nombre, apellido y domicilio de la persona de quien provienen inmediatamente los bienes o derechos que se deban inscribir.

7o. La designación de la oficina, archivo o protocolo en que exista el título original.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

8o. El nombre y jurisdicción del juez o tribunal que haya expedido la ejecutoria u ordenado la inscripción.

9o. Los defectos que contenga el titulo.

10o. Las firmas del encargado de sección y del director general.

Articulo 273 - en la inscripción de los contratos en que haya mediado precio o entrega de dinero, se hará mención del que resulte del titulo así como la forma en que se hubiese hecho o convenido el pago.

Articulo 274 - si la inscripción fuese de traslación de dominio, expresara si esta se ha verificado a titulo gratuito u oneroso y si se ha pagado el precio al contado o si se ha estipulado plazos; en el primer caso, si se ha pagado todo el precio o que parte de el; y en el segundo, la forma y plazo en que se haya estipulado el pago. Iguales circunstancias se expresaran también si la traslación de dominio se verificase por permuta o adjudicación en pago, y si cualquiera de los adquirentes quedase obligado a abonar al otro alguna diferencia en dinero o en efectos.

Articulo 275 - las inscripciones de servidumbres se harán constar:

1o. En la inscripción de propiedad del predio sirviente.

2o. En la inscripción de propiedad del predio dominante.

Articulo 276 - el cumplimiento de las condiciones resolutorias o rescisorias de los actos inscriptos, se hará constar en el registro, bien por una nota marginal firmada por el encargado del registro, si se consuma la adquisición del derecho,



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

o bien por una inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse.

También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo reclamen o el juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que haga el adquirente o deudor después de la inscripción.

Artículo 277 - inscripto en el registro cualquier título traslativo de los inmuebles, no podrá inscribirse ningún otro de fecha anterior por el cual se tramite o grave la propiedad del mismo inmueble.

Artículo 278 - las inscripciones en el registro de la propiedad, servirán de títulos supletorios en caso de que se hubiesen extraviado los protocolos o escrituras matrices y en tal caso tendrán el mismo valor que la copia sacada del original que se inscribió.

Artículo 279 - las escrituras publicas de actos o contratos que deban inscribirse, expresaran por lo menos todas las circunstancias que bajo pena de nulidad debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a los bienes y a los derechos inscriptos.

Artículo 280 - los actos y contratos a que se refiere el presente titulo, solo tendrán efecto contra terceros desde la fecha de inscripción en el registro.

\*Artículo 281 - (derogado por decreto ley no 3029/57, art. 62o)

Artículo 282 - para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de la misma fecha, relativas al mismo bien, se atenderá a la hora de presentación en el registro de los títulos respectivos.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Artículo 283 - se considera como fecha de la inscripción para todo los efectos que esta deba producir, la fecha de asiento de la presentación, que deberá constar en la inscripción misma.

Artículo 284 - las inscripciones de los títulos a que se refiere esta ley, serán nulas cuando carezcan de las circunstancias comprendidas en el artículo 272.

Artículo 285 - la inscripción en el registro no revalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes y determinaran por el orden de su fecha la preferencia del título.

Artículo 286 - ninguna inscripción en el registro no revalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes y determinaran por el orden de su fecha la preferencia del título.

Artículo 287 - los notarios, después de extender una escritura presentaran la primera copia al encargado de registro para que haga la anotación correspondiente. Al margen de la copia, el director general pondrá la nota respectiva.

Artículo 288 - el registro de propiedad, será llevado en la misma forma que los protocolos de los escribanos de registro, pudiendo hacerse tantos tomos como sea necesario para la mayor comodidad en las inscripciones y para mayor rapidez en la expedición de certificados, etc.

Artículo 289 - los jueces, tribunales, o cualquier autoridad publica de la provincia, no darán curso a ninguna solicitud o presentación en que figuren títulos no registraos, sin que previamente se verifique esta formalidad.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

El particular que hubiere presentado el titulo no registrado incurrirá en una multa de cien pesos moneda nacional.

Articulo 290 - el director y subdirector son responsables de los perjuicios que causaren por culpa o negligencia.

Articulo 291 - el subdirector reemplaza al director general en los casos de muerte, ausencia o impedimento de este, teniendo las mismas responsabilidades con relación a la marcha de la oficina y el cumplimiento de los deberes de los empleados de la misma.

**De las anotaciones previas**

Articulo 292 - podrán pedir anotaciones preventivas de sus respectivos derechos:

\*1o el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, o ejercitare acciones vinculadas a inmuebles.

El juez ordenara la anotación e litis, cuando se demostrare que se han cumplido los requisitos exigidos por el art. 36 de la ley no 434.

La anotación de litis caducara a los tres años de haber sido anotada, debiendo cancelarse de oficio. Para reinscribirla será necesario acreditar nuevamente los extremos exigidos en la primera parte de este inciso. El termino empezara a correr desde la promulgación de la presente ley para la litis que a esa fecha se encuentren anotadas.

(texto según ley no 1197, art. 3o)



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

2o el que en juicio ejecutivo, obtuviere en su favor mandamiento de embargo.

3o el que en cualquier juicio obtuviere sentencia favorable que afecte derechos reales.

4o el que en juicio ordinario obtuviere providencia que ordene el embargo preventivo o prohíba la enajenación de bienes raíces.

5o el que presente algún título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable.

6o el que en cualquier caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva de acuerdo con las leyes generales o en virtud de resolución judicial.

\*artículo 293 - no podrá hacerse anotación preventiva sino por mandato judicial la dirección de registros públicos inmobiliarios y archivo judicial de la provincia, a petición e las partes interesadas, podrá practicar en un registro especial que se abrirá al efecto, anotaciones preventivas relacionadas con operaciones de anticipos de prestamos con garantía hipotecaria acordados por instituciones bancarias y al solo efecto de conocimiento por terceros". Esta anotación caducara:

A) por el transcurso de cuarenta y cinco días contados desde la inscripción, pudiendo renovarse por igual termino cuantas veces sea necesario;

B) por el pago del anticipo y sus intereses y gastos que comunicare el acreedor por oficio directo o que comprobara el deudor; y



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

C) por la inscripción de la escritura publica de la hipoteca que garantice el crédito total".

(texto según ley no 1697, art. 1o)

Articulo 294 - serán faltas subsanables en los títulos presentados a inscripción, para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten a la validez del mismo titulo, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en el constituida. Serán faltas no subsanables que impidan la anotación las que produzcan necesariamente aquella nulidad.

Articulo 295 - en todos los casos de anotación preventiva, podrá exigir el interesado que el jefe de la oficina de copia de dicha anotación, autorizada con su firma, y en la cual conste si hay o no pendientes e registro algunos otros títulos relativos al mismo bien, y cuales sean estos en su caso.

Articulo 296 - cuando la anotación preventiva de un derecho se convierte en inscripción definitiva del mismo, surtirá esta sus efectos desde la fecha de la anotación.

Articulo 297 - las anotaciones preventivas, comprenderán las circunstancias que exigen para las inscripciones los artículos 272, 273 y 274.

Los que deban su origen a providencias de embargo, expresaran además las causas que les haya dado lugar y el importe de la obligación que la hubiere originado.

Articulo 298 - las anotaciones preventivas se harán en el mismo libro en que correspondería hacer la inscripción si el derecho anotado se convirtiese en derecho inscripto.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**De la extinción de las inscripciones y anotaciones preventivas**

(Nota de redacción: ver además ley no 1197)

Artículo 299 - las inscripciones no extinguen en cuanto a terceros, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto, a otra persona.

Artículo 300 - la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial:

1o cuando se extinga por completo el objeto de la inscripción.

2o cuando se extinga también por completo el derecho inscripto.

3o cuando se declare la nulidad del titulo en cuya virtud se hizo la inscripción.

4o cuando se declare la nulidad de la inscripción por falta de alguno de sus requisitos esenciales, conforme a lo dispuesto en el artículo 272.

Artículo 301 - podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

1o cuando se reduzca el bien, objeto de la inscripción o anotación preventiva.

2o cuando se deduzca el derecho inscripto.

Artículo 302 - la ampliación de cualquier derecho inscripto será objeto de una nueva inscripción, en la cual se hará referencia a la anterior.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Articulo 303 - las inscripciones o anotaciones preventivas no se cancelaran sino mediante escritura publica, en la cual manifieste su consentimiento la persona a cuyo favor se haya otorgado la primera, sus sucesores o representantes legítimos, o en virtud de providencia ejecutoria, contra la cual no haya pendiente recurso alguno.

Articulo 304 - la anotación preventiva se cancelara cuando se convierta en inscripción definitiva.

Articulo 305 - la cancelación de toda inscripción contendrá precisamente las circunstancias siguientes.

1o la clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación.

2o la fecha del documento y la de su presentación en el registro.

3o el nombre del juez o tribunal que lo hubiese expedido, o del escribano ante quien se haya otorgado.

4o los nombres y domicilios de los interesados en la inscripción.

5o la forma en que la cancelación se haya hecho.

Articulo 306 - será nula la cancelación:

1o cuando no se declare claramente a conocer la anotación o inscripción cancelada.

2o cuando no exprese el documento en cuya virtud se haga la cancelación, su fecha, los nombres y domicilios de los otorgantes y del escribano o del juez en su caso.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

3o cuando no se exprese el nombre de la persona, a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación.

4o cuando haciéndose la cancelación a nombre de persona distinta de aquella a cuyo favor estuviese hecha la inscripción o anotación, no resultare de la cancelación la representación con que haya obrado dicha persona.

5o cuando en la cancelación parcial no se de claramente a conocer la parte del inmueble que haya desaparecido, o la parte del derecho que se extinga y la que subsista.

6o cuando no contenga la fecha de la presentación en el registro, del instrumento en que se haya convenido o mandado la cancelación.

7o cuando se declare falso, nulo e ineficaz el título en cuya virtud se hubiese hecho.

8o cuando se haya verificado por error o fraude.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**2. LEY DE REGLAMENTACION PARA EL REGISTRO DE  
EMBARGOS 1197 – MENDOZA, 30 DE SETIEMBRE DE 1936**

Articulo 1 - #NDR - incorpora párrafos al art. 263, inc. 1 de la ley orgánica de tribunales nro. 552.

Articulo 2 - #NDR - incorpora el art. 265 1/2 a la ley orgánica de tribunales nro. 552.

Articulo 3 - #NDR - modifica el art. 292, inc. 1 de la ley orgánica de tribunales nro. 552.

Articulo 4 - #NDR - modifica el titulo xxi de la ley orgánica de tribunales nro. 552.

Articulo 5 - el registro de embargos será llevado por escribano publico en tantos legajos como departamentos tenga la provincia y estarán formados por los oficios en que las autoridades competentes los ordenen. Cuando se ordenen embargos en diferentes departamentos, se harán tantos oficios como departamentos se consignen.

Articulo 6 - el jefe de la sección devolverá toda orden de embargo que no llene los requisitos del art. 313 de la ley orgánica de tribunales y los que no se ordenen en la forma que determina el articulo anterior.

Articulo 7 - al pie o al margen del oficio recibido, el jefe de la sección hará constar el numero bajo el cual queda registrado y la fecha.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Artículo 8 - el jefe de la sección hará encuadernar cada legajo que contenga 300 oficios los que se numeraran correlativamente. Los tomos también serán numerados en forma correlativa.

Artículo 9 - la dirección acusara recibo de haberse tomado nota de los embargos ordenados, a las autoridades correspondientes.

Artículo 10 - cuando el inmueble cuyo embargo se ordena, haya sido transferido o no figure a nombre de la persona contra quien deba anotarse, se lo hará saber a la autoridad oficiante y no se tomara razón del embargo, sino por reiteración de la misma orden.

Artículo 11 - las inhibiciones serán también ordenadas por oficio, las que serán agrupadas en legajos de 300 para formar tomos.

Artículo 12 - para anotar las inhibiciones es indispensable que en los oficios respectivos, se haga constar el nombre y apellido completos del inhibido, nacionalidad, estado y profesión y si fueran fallidos, el juez que interviene en la causa, y numero de los autos y el domicilio del ultimo negocio. La sección devolverá sin dar cumplimiento a las ordenes en que no se llene estos requisitos.

Artículo 13 - #NDR - incorpora el art. 310 a la ley orgánica de tribunales nro. 552.

Artículo 14 - el registro de contratos deberá ser llevado también en la misma forma que el de embargos, llenándose los mismos requisitos en cuanto fueren pertinentes, y además el tiempo y calidad del contrato.

Artículo 15 - el jefe de la sección embargos archivara y conservara en legajos especiales, las ordenes judiciales que le sean presentadas para la



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

cancelación de embargos u otros gravámenes, debiendo expedir una comunicación dirigida al juez oficiante haciéndole saber que se ha efectuado la anotación correspondiente.

Artículo 16 - los jueces o autoridades correspondientes, al ordenar cancelaciones en el registro de embargos, inhibiciones, etc. Deberán hacerlo por oficios, precisando la nota de inscripción de la anotación que se cancela.

Artículo 17 - en ningún caso, el jefe de la sección embargos, inhibiciones, etc., recibirá las ordenes de cancelación en expedientes o en cualquier otra forma que no sea la de oficios.

Artículo 18 - el jefe de la sección deberá poner constancia en el oficio originario, donde se ordeno la anotación, de la orden de cancelación y el numero y tomo de legajo en que dicha orden quedo archivada.

Artículo 19 - cuando las cancelaciones sean parciales, deberá determinarse cual es la superficie, limites, ubicación, y demás pormenores del inmueble que se libera y la cantidad a la que quedan reducidos los gravámenes; sin estos requisitos el jefe de la sección no dará cumplimiento a lo ordenado, devolviéndose el oficio.

Artículo 20 - quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan a la presente.

Artículo 21 - las disposiciones del titulo xxi de la ley orgánica de tribunales que no se modifiquen por la presente, quedan en toda su fuerza y vigor.

Artículo 22 - comuníquese al poder ejecutivo.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdr. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

**3. LEY 6.922 - MENDOZA, 2001 - RÉGIMEN DE FACILIDADES DE  
PAGO**

**CAPITULO I. SOLIDARIDAD FISCAL**

**Beneficios contribuyentes cumplidores**

Art. 1 – A los contribuyentes de los impuestos a los automotores e inmobiliarios que se encuentren con sus obligaciones fiscales debidamente canceladas al 31 de agosto del año 2001 se les otorgará un beneficio consistente en un descuento adicional del cinco por ciento (5%) en el tributo anual correspondiente al ejercicio 2002, a los otorgados por el art. 56 de la Ley 6.865 (Ley Impositiva 2001).

**CAPITULO II. REGIMEN ESPECIAL DE FACILIDADES DE PAGOS**

**Alcance**

Art. 2 – Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar a los contribuyentes y/o responsables, de impuesto de sellos, tasa de justicia, impuestos sobre los ingresos brutos, inmobiliario y automotores –cuya recaudación se encuentra a cargo de la Dirección General de Rentas–, respecto de las deudas vencidas al 31 de diciembre del año 2000, un régimen especial de pago conforme a los beneficios y condiciones que prevé esta ley.

Art. 3 – Es condición excluyente para incorporarse a este régimen especial de pago que los contribuyentes y/o responsables de los impuestos nominados en



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

el art. 2 precedente no registren deuda o tengan regularizada, a la fecha en que se formule el acogimiento, las obligaciones tributarias vencidas a partir del 1 de enero del año 2001.

En caso de existir deuda se admitirá su cancelación mediante la concertación de un plan de pagos, conforme lo prevén las disposiciones legales vigentes referidas a planes de pagos normales.

Asimismo, los contribuyentes y/o responsables deberán observar el pago en término de los tributos cuyos vencimientos se produzcan con posterioridad al acogimiento, a fin de mantener la vigencia del régimen especial de pago que opten.

**Art. 4 – Quedan comprendidas las siguientes deudas:**

1. Exteriorizadas o no.
2. Provenientes de liquidaciones o determinaciones de tributos.
3. Anticipo o pagos a cuenta.
4. Retenciones y/o percepciones que no hubiesen sido practicadas.
5. Comprendidas en proceso concursal, Ley 24.522.

Ya sea que las mismas se encuentren:

- Intimadas.
- En proceso de determinación.
- En discusión administrativa o judicial.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

- Sometidas a juicio de apremio o incluidas en otros planes de pago.
- En proceso de verificación o verificadas, Ley 24.522.

Se excluyen las comprendidas en el régimen de consolidación, Ley 6.253, las cuales se regirán por los arts. 9, 10 y 11.

**Capítulo Iii. Impuesto De Sellos, Tasa De Justicia, Impuestos Sobre Los Ingresos Brutos, Automotor E Inmobiliario. Formas De Pago. Beneficios**

**Pago contado**

Art. 5 – Cuando la cancelación se efectúe al contado se otorgarán los beneficios siguientes:

a) Condonación del ciento por ciento (100%) de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento (100%) de las multas establecidas en los arts. 57, 58 y/o 61 del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificatorias), se encuentren firmes o no. Este beneficio no comprende los importes correspondientes a los conceptos previstos en el art. 17 –segundo párrafo– del Código Fiscal, los cuales se liquidarán sobre la base de lo allí especificado.

**Planes de pago**

Art. 6 – Cuando la cancelación se efectúe mediante la concertación de un plan especial de facilidades de pago, el mismo no podrá exceder las noventa y seis cuotas.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Las cuotas serán mensuales, iguales y consecutivas, y el monto no podrá ser inferior a pesos veinte (\$ 20).

El plan de facilidades de pago podrá consistir en alguna de las modalidades que se indican:

1. Planes de hasta seis cuotas:

a) Condonación del ochenta por ciento (80%) de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento (100%) de las multas establecidas en los arts. 57, 58 y/o 61 del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificatorias), se encuentren firmes o no. Este beneficio no comprende los importes correspondientes a los conceptos previstos en el art. 17 –segundo párrafo– del Código Fiscal, los cuales se liquidarán conforme lo estipulado en el mismo.

c) Sin interés de financiación.

2. Planes de hasta doce cuotas:

a) Condonación del setenta por ciento (70%) de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento (100%) de las multas establecidas en los arts. 57, 58 y/o 61 del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificatorias), se encuentren firmes o no. Este beneficio no comprende los importes correspondientes a los conceptos previstos en el art. 17 –segundo



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

párrafo– del Código Fiscal, los cuales se liquidarán conforme lo estipulado en el mismo.

c) Tasa de interés: seis por ciento (6%) de interés anual sobre saldos.

3. Planes de hasta sesenta cuotas:

a) Condonación del sesenta por ciento (60%) de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento (100%) de las multas establecidas en los arts. 57, 58 y/o 61 del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificatorias), se encuentren firmes o no. Este beneficio no comprende los importes correspondientes a los conceptos previstos en el art. 17 –segundo párrafo– del Código Fiscal, los cuales se liquidarán conforme lo estipulado en el mismo.

c) Reducción del número de cuotas, según art. 8.

d) Tasa de interés: doce por ciento (12%) de interés anual sobre saldo.

4. Planes de hasta noventa y seis cuotas:

a) Condonación del sesenta por ciento (60%) de los intereses resarcitorios devengados a partir del 1 de enero de 1992.

b) Condonación del ciento por ciento (100%) de las multas establecidas en los arts. 57, 58 y/o 61 del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificatorias), se encuentren firmes o no. Este beneficio no comprende los importes correspondientes a los conceptos previstos en el art. 17 –segundo



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

párrafo– del Código Fiscal, los cuales se liquidarán conforme lo estipulado en el mismo.

c) Reducción del número de cuotas, según el art. 8.

d) Tasa de interés: doce por ciento (12%) de interés anual sobre saldos.

e) Garantía: real o caución de títulos públicos suficientes a criterio de la Dirección General de Rentas. La constitución de la misma debe otorgarse previa concertación del plan de pago respectivo.

Art. 7 – Los contribuyentes y/o responsables que posean una deuda por objeto/impuesto total a regularizar de hasta pesos diez mil (\$ 10.000), que opten por planes de pago de hasta noventa y seis cuotas, quedan excluidos de la obligación de constituir la garantía que exige el art. 6, inc. 4.e).

Art. 8 – El contribuyente y/o responsable que pague en término las cuotas de este plan especial de pagos, que concerte según el presente, se beneficiará con una reducción en el número total de las cuotas a cancelar, conforme se indica:

Cantidad de solicitudes	de cuotas que se reducen	Cantidad de cuotas que se cancelan	Número de cuotas que se cancelan
	(*)		
De 13 a 24	2		11 - 22
De 25 a 36	4		21 - 32



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

De 37 a 48	6	<b>31 - 42</b>
De 49 a 60	8	<b>41 - 52</b>
De 61 a 72	10	<b>51 - 62</b>
De 73 a 84	12	<b>61 - 72</b>
<b>De 85 a 96</b>	<b>14</b>	<b>71 - 82</b>

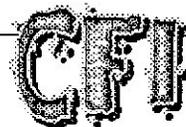
(\*) La reducción operará por cuota completa, comprenderá las últimas cuotas correspondientes al plan concertado bajo condición de que las anteriores se hayan cancelado en su totalidad.

Art. 9 – Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar planes especiales de pago de hasta noventa y seis cuotas para las deudas por tributos cuya recaudación se halle a cargo de la Dirección General de Rentas, vencidas al 31 de diciembre del año 2000, para los casos excepcionales que se indican:

1. Los contribuyentes y/o responsables cuyas propiedades se encuentren o hayan sido afectadas en zonas declaradas con emergencia agropecuaria.

2. Los contribuyentes y/o responsables comprendidos en procesos concursales –Ley 24.522–, exclusivamente por las deudas tributarias comprendidas en el mismo.

3. Los contribuyentes y/o responsables por impuestos inmobiliario y a los automotores que hayan devengado por año y por impuesto hasta pesos cien (\$ 100).



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

4. Los contribuyentes y/o responsables del régimen de consolidación espontánea y del plan especial de facilidades de pago de las deudas vencidas al 31 de diciembre de 1994 –Ley 6.253–. A tal efecto se considerará el neto entre el capital consolidado y las cuotas de capital pagadas a la fecha de concertación del presente.

En caso de incumplimiento operará la caducidad automática del plan de pago y los Títulos de Consolidación –Ley 6.253– suscriptos oportunamente mantendrán su vigencia. Para estos casos la cuota mensual no podrá ser inferior a pesos diez (\$ 10) y la tasa de interés anual de financiación será de hasta el nueve por ciento (9%).

Art. 10 – Los contribuyentes y responsables del régimen de consolidación espontánea y del plan especial de facilidades de pago de las deudas vencidas al 31 de diciembre de 1994 –Ley 6.253– podrán cancelar al contado la deuda neta resultante, según se indica en el art. 9, inc. 4, de la presente, otorgándosele sobre dicho monto una quita del cincuenta por ciento (50%).

Art. 11 – Facúltase a la Dirección General de Rentas para instrumentar la percepción de las cuotas de amortización de la deuda consolidada –régimen de la Ley 6.253– a través de las entidades autorizadas para el cobro de tributos, y efectuar la acreditación a cada organismo en función del coeficiente de apropiación que por contribuyente o usuario le haya correspondido.

Art. 12 – Los contribuyentes acogidos a planes de pago en cuotas de regímenes anteriores (excepto Ley 6.253) podrán refinanciar sus obligaciones mediante el acogimiento a la presente ley, gozando en la parte de las obligaciones no canceladas de los beneficios aquí establecidos.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

Art. 13 – Invítase a las Municipalidades, al Departamento General de Irrigación, Dirección Provincial de Vialidad, a adherir a la presente con respecto a lo puntualizado en los arts. 9, 10 y 11 precedentes, por estar comprendidos en el régimen de consolidación - Ley 6.253.

**CAPITULO IV. DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 14 – El pago de contado o mediante la concertación de planes de facilidades de pago podrá ser parcial por objeto/actividad imponible, correspondiendo aplicar los beneficios previstos en esta ley a la deuda que por todo concepto registre el objeto/actividad imponible que se cancele conforme a sus disposiciones. El acogimiento a la presente ley implica, automáticamente, allanamiento incondicional, desistimiento y renuncia a toda acción y derecho.

Las disposiciones contenidas en la presente norma se consideran moratoria fiscal a los efectos de la aplicación del art. 52, inc. a), del Código Fiscal.

Art. 15 – Los honorarios de los recaudadores fiscales que no se encuentren regulados y firmes en juicio, con fundamento en deudas incluidas en algunas de las formas de pago previstas en la presente ley, serán liquidados por la Dirección General de Rentas conforme a las tablas arancelarias existentes, las cuales serán aplicadas sobre el importe regularizado de conformidad a los términos de esta ley.

Autorízase a la Dirección General de Rentas a celebrar convenios de quitas o reducciones con los recaudadores fiscales que tengan sus honorarios regulados con sentencia firme.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

En los casos en que sólo exista requerimiento administrativo corresponderá observar el art. 120 bis del Código Fiscal (t.o. s/Dto. 1.284/93 y sus modificaciones). A tal efecto, el porcentaje del recaudador que prevé dicha disposición se aplicará sobre el monto de la deuda que se incluya en este régimen.

La financiación de los gastos administrativos y judiciales generados por la acción del cobro por la vía de apremio se regirá por las disposiciones vigentes.

Art. 16 – Están exentas de pago del impuesto de sellos y de la tasa retributiva de servicios, prevista en el art. 48 de la Ley 6.752, en su caso, la instrumentación, inscripción, modificaciones y/o cancelación de las garantías que se celebren a los efectos de garantizar planes de facilidades de pago que excedan las sesenta cuotas y no superen las noventa y seis cuotas, contempladas en el art. 6, inc. 4.

La instrumentación de las garantías podrá realizarse a través de la Escribanía General de Gobierno.

Art. 17 – A los efectos de la presente ley, se considera que el pago de cada cuota del plan especial que se opte se ha formulado en término en tanto no se incurra en causales de caducidad.

Art. 18 – Quedan exceptuados, a partir del 1 de enero de 1999, de las sanciones previstas en el art. 314 del Código Fiscal los contribuyentes y/o responsables que hayan devengado o devenguen, por el desarrollo de las actividades objeto del impuesto sobre los ingresos brutos, ingresos por hasta la suma de pesos doce mil (\$ 12.000) inclusive, anuales, y/o hasta pesos un mil (\$ 1.000), inclusive, mensuales. Este beneficio regirá para los contribuyentes y/o



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

responsables que cumplimenten las condiciones siguientes: lo soliciten por escrito y acrediten tener regularizado el pago de los tributos que les sean aplicables, a la fecha de acogimiento a los beneficios de la presente ley.

Art. 19 – Se condonan las multas por incumplimiento a los deberes formales, a que se refiere el art. 56 del Código Fiscal, por las infracciones incumplidas al 31 de diciembre del año 2000. Los pagos realizados por este concepto no se encuentran alcanzados por esta disposición.

Art. 20 – La concertación de un plan de pagos no implica novación de deuda.

Art. 21 – Quedan excluidos del régimen especial de facilidades de pago previsto en esta ley los contribuyentes y/o responsables que sean concesionarios del Servicio Público de Transporte Colectivo Regular de Pasajeros, urbano y conurbano del Gran Mendoza, salvo renuncia expresa a toda acción, derecho y/o reclamo que existiera a la fecha de sanción de la presente ley contra la provincia.

Art. 22 – Facúltase a la Dirección General de Rentas a efectuar el cobro de las cuotas de los planes de pago mediante el sistema de débito automático o tarjetas de crédito.

Art. 23 – Las deudas vencidas al 31 de diciembre del año 2000, cuya regularización no se produzca de acuerdo con lo previsto en el presente, serán remitidas para su cobro por la vía de apremio.

Art. 24 – Facúltase al Poder Ejecutivo a la venta de las deudas y/o cesión de créditos comprendidas en el art. 23 de la presente ley. A tal efecto deberá realizar los concursos públicos que considere convenientes para la mejor gestión



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

de cobro. Exceptúase de la venta de las deudas y/o cesión de créditos de impuestos provinciales que tenga la base imponible a las siguientes categorías o clasificaciones que a continuación se detallan:

• Impuesto inmobiliario:

a) Vivienda y/o parcela única con nomenclatura catastral urbana cuyo avalúo fiscal no supere los pesos veinte mil (\$ 20.000).

b) Las parcelas con nomenclatura catastral suburbana cuyo avalúo fiscal no supere los pesos cinco mil (\$ 5.000).

c) Las parcelas con nomenclatura catastral rural cuyo avalúo fiscal no supere los pesos ocho mil (\$ 8.000).

d) Las parcelas con nomenclatura catastral de secano cuyo avalúo fiscal no supere los pesos cinco mil (\$ 5.000).

Las parcelas que se ubiquen catastralmente en complejos turísticos no quedarán exceptuadas de la cesión de dicha cartera, cualquiera sea su avalúo.

• Impuesto sobre los ingresos brutos:

a) Las deudas originadas en concepto de impuesto sobre los ingresos brutos, para aquellos contribuyentes con ingresos equivalentes a las categorías 0 y 1 de monotributistas para la A.F.I.P.

• Impuesto al automotor:

a) Automóvil único, en el grupo 1 hasta modelos anteriores a 1990 inclusive.



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

b) En los restantes grupos, hasta modelos anteriores a 1992 inclusive.

El Poder Ejecutivo deberá comunicar a la Comisión de Hacienda y Presupuesto de ambas Cámaras Legislativas los pliegos licitatorios, para su conocimiento.

Art. 25 – Quedan comprendidas en lo dispuesto en el artículo anterior las deudas incluidas en algunos de los planes previstos en la presente ley, que por incumplimientos incurran en algunas de las causales de caducidad.

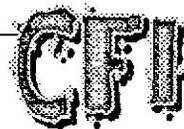
Art. 26 – A los honorarios y gastos jurídicos producidos como consecuencia de las acciones judiciales, originados por venta de las deudas y/o cesiones de créditos previstas en los arts. 24 y 25 de la presente ley, se aplicará el cincuenta por ciento (50%) de lo dispuesto en el art. 117 del Código Fiscal.

Art. 27 – En caso de que la Nación otorgase beneficios impositivos, las diferencias patrimoniales que pudieran surgir como consecuencia de los mismos estarán exentas del pago de impuestos en la provincia.

Art. 28 – Por la cancelación de contado hasta el 31 de agosto del año 2001, condónanse las multas por las infracciones de tránsito –Ley 6.082 y sus modificatorias, arts. 92, inc. a), 93 y 94– incurridas al 30 de junio del año 2001, inclusive, en los porcentajes que se indican a continuación:

1. Por las faltas leves (art. 86 de la Ley 6.082 y sus modificatorias): hasta el ochenta por ciento (80%).

2. Por las faltas graves (art. 85 de la Ley 6.082 y sus modificatorias): hasta el sesenta por ciento (60%).



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

3. Por el concurso de faltas leves y/o graves: hasta el cincuenta por ciento (50%).

4. En caso de tratarse de reincidencia la multa se determinará sobre los importes reducidos que surjan de la aplicación de la condonación indicada en los ptos. 1 a 3 precedentes.

Art. 29 – Facúltase al Poder Ejecutivo para reglamentar la presente y ampliar los plazos que se establezcan.

Art. 30 – El régimen especial de pagos dispuesto en esta ley rige hasta el 31 de agosto del año 2001 y podrá ser prorrogado hasta ciento veinte días. El Poder Ejecutivo deberá advertir en la documentación y en la publicidad que efectúe de este régimen especial que no se producirá otro que incluya facilidades de pago o condonación de multas e intereses hasta que se hayan cumplido cinco años contados a partir de la presente ley.

Art. 31 – Derógase el inc. h) del art. 185 del Código Fiscal de la provincia.

El Poder Ejecutivo podrá convenir con las empresas concesionarias o prestatarias de los servicios de agua, luz y gas la no incorporación de los incrementos dentro de la normativa legal vigente, y que surjan de la implementación del presente artículo al régimen tarifario de los usuarios.

Art. 32 – Modifícase el inc. x), apart. e), pto. 2, del art. 185 por:

"2. Las ventas minoristas y/o prestaciones o locaciones de servicios a consumidor final realizadas por los sujetos que desarrollen actividades del sector primario, industrial y/o servicios –excepto organización de congresos y



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

convenciones—, a las cuales se les deberá dispensar el tratamiento previsto en el art. 189, párrafo 3, de este Código”.

Art. 33 – Establécese la alícuota general del rubro “11. Establecimientos y servicios financieros”, de la planilla analítica de alícuotas del impuesto sobre los ingresos brutos anexa al art. 3 de la Ley 6.865, en el cuatro por ciento (4%), conforme se detalla en el anexo integrante de la presente ley.

Art. 34 – Establécese en el cinco por ciento (5%) la alícuota especial para la actividad 820035 - Administradora de Fondos de Jubilaciones y Pensiones (1) del rubro “12. Seguros”, de la planilla analítica de alícuotas del impuesto sobre los ingresos brutos anexa al art. 3 de la Ley 6.865, conforme se detalla en el anexo integrante de la presente ley.

Art. 35 – Sustitúyese el párrafo segundo del inc. a) del art. 169 del Código Fiscal por el siguiente:

“Esta deducción sólo podrá ser efectuada por los contribuyentes de derecho de los gravámenes citados, en tanto se encuentren inscriptos como tales, con las limitaciones previstas en el art. 189”.

Art. 36 – Sustitúyese el tercer párrafo del art. 189 por los siguientes:

“Cuando los sujetos que desarrollen actividades primaria, industria manufacturera, comercio al por mayor, o exentas, ejerzan actividades minoristas en razón de vender sus productos a consumidor final, tributarán el impuesto que para la actividad de comercio al por menor establece la ley impositiva, sobre la base imponible que representen los ingresos respectivos, independientemente del que les correspondiere por su actividad específica, excepto el caso del



**TITULO: ESTUDIO DE PARTICIPACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN  
DE CATASTRO Y RENTAS**

**EXPERTO: Cdor. Fabián Antonio Guiñazú**

**PROVINCIA: Mendoza**

productor agropecuario integrado en cooperativas para la comercialización de sus productos en las condiciones que establezca la Dirección General de Rentas.

En los casos en que dicha actividad minorista corresponda, como expendio al público, a la comercialización de combustibles líquidos y/o gas natural, ya sea que la misma se efectúe en forma directa o por intermedio de comisionistas, consignatarios, mandatarios, corredores, representantes y/o cualquier otro tipo de intermediación en operaciones de naturaleza análoga, estará gravada con el máximo de la tasa global que establece el art. 21 de la Ley nacional 23.966, a la que la provincia se encuentra adherida.

Sin perjuicio de lo establecido en el art. 169, inc. a), cuando se den los presupuestos contemplados en este artículo, solamente se podrá deducir de la base imponible el monto correspondiente al impuesto al valor agregado”.

Art. 37 – De forma.