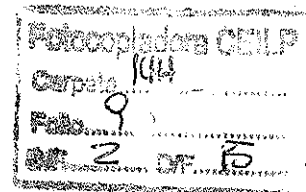


CATASTRO PARCELARIO
Curso 2001



LEY 10.707 (T.O.)
CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES

Decreto Reglamentario N° 1736/94

Normativas complementarias tendientes a la
CONSTITUCIÓN del ESTADO PARCELARIO

**Edición, compilación y correlación efectuada por los Profesores de la
Cátedra**

Agrimensores Julio Alberto DEYMONNAZ y Héctor Abel HERNANDEZ.

La Plata, septiembre de 2001. -

INTRODUCCION

El conocimiento de la evolución gradual de las primeras manifestaciones que tradujeron la necesidad del Catastro para el mejor desenvolvimiento de las tareas administrativas relacionadas con el aspecto inmobiliario, pone en evidencia directa las múltiples dificultades que fue necesario sortear hasta cristalizar esa ardua empresa y, por otra parte, indirectamente demuestra el factor preponderante determinante de esa necesidad: el desarrollo de la economía provincial, la subdivisión y transmisión de inmuebles y la incorporación de accesiones.

Un análisis retrospectivo mediante la consulta de memorias, documentos y otros antecedentes, pondrá en evidencia en el tiempo transcurrido hasta la ejecución del Catastro de la Provincia, las inquietudes que sobre la materia se manifestaron hasta llegar al período de madurez y formación de la conciencia catastral, que permitió abordar y llevar a feliz término tan importante tarea.

Las primeras inquietudes sobre la necesidad de poseer el Catastro en la Provincia de Buenos Aires, se manifiestan en el año 1824, cuando el gobernador Las Heras, expide un decreto para poner a cubierto los derechos territoriales, constituyendo una "Comisión Topográfica" que tendría a su cargo la reunión de los antecedentes necesarios para confeccionar el "Plano" de la Provincia.

No obstante la primer legislación específica que se ocupa del tema se remonta al año 1935, cuando -con el aporte de distintas experiencias- el Poder Ejecutivo remite a las Cámaras Legislativas un extenso proyecto de Ley de Catastro Parcelario, cuyo contenido ha merecido los elogios de los entendidos, por la amplitud de concepto en todos sus aspectos, hasta en sus mínimos detalles.

Ese proyecto fue sancionado el 19 de septiembre de dicho año y registrado con el número 4.331. Este acto de la promulgación de la **Ley de Catastro 4.331** constituye la etapa inicial de la obra, pues además de contar con el resorte legal imprescindible, se habían arbitrado los fondos que demandare su ejecución y por otra parte se contaba con la experiencia necesaria recogida a través de la ejecución de distintos trabajos catastrales. Se crea así el Catastro Parcelario de la Provincia, como base del sistema inmobiliario fiscal.

Pasamos luego por la **Ley 5.124** del 3 de febrero de 1947 que reestructura el Catastro Parcelario; las **Leyes 5.738 y 5.739** del año 1953 de Catastro Parcelario y de Valuación General Inmobiliaria y su **Decreto Reglamentario 12.749/1954**; el **Decreto-Ley 9.350** publicado en el Boletín Oficial el 28 de junio de 1979 por la que se regula orgánicamente todos los aspectos vinculados al catastro territorial de la Provincia adaptándolo a las disposiciones emergentes de la **Ley Nacional de Catastro N° 20440**, que fuera posteriormente suspendida y llegamos finalmente a la legislación actualmente vigente, es decir la **Ley 10.707** del año 1988 y su **modificatoria N° 11.432** de 1993.

No podíamos dejar de mencionar lo expuesto, si bien de los antecedentes y de la evolución del Catastro en la Provincia de Buenos Aires nos ocuparemos específicamente en otro momento.

Consideramos oportuno ahora editar la legislación vigente, así como su decreto reglamentario y las normas, acciones y requisitos necesarios para efectivizar la constitución del estado parcelario de los inmuebles existentes en el territorio provincial o de la verificación de su subsistencia, según corresponda, efectuando su debida correlación y concatenación

Prof. Titular Agrim. Julio Alberto DEYMONNAZ.

Prof. Adjunto Agrim. Héctor Abel HERNANDEZ.

La Plata, septiembre de 2001. -

Ley 10.707 (T.O.)

TITULO 1 DEL CATASTRO TERRITORIAL.

CAPITULO I FINALIDADES DEL CATASTRO TERRITORIAL

ARTICULO 1°: El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida;
- c) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia.
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento;
- f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario;
- g) Determinar la valuación parcelaria;
- h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;
- i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

ARTICULO 2°: El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales;
- b) Determinar de oficio estados parcelarios;
- c) Registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen;
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles;
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio;
- g) Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia, llevando el Registro Gráfico;
- h) Autorizar y ejercer el control de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal;
- i) Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria;
- j) Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria;
- k) Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas;
- l) Interpretar las normas que regulen la materia.

ARTICULO 3°: La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, controlar y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral.

CAPITULO II
DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION

ARTICULO 4°: A los efectos de esta Ley, denominase parcela la cosa inmueble de extensión continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varias en condominio, o poseída por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

ARTICULO 5°: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites de inmueble, en relación con el título de propiedad o la posesión ejercida;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;
- d) La valuación fiscal básica.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta Ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo Catastral.

ARTICULO 6°: El relevamiento y el reconocimiento de los límites, que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo 5.

ARTICULO 7°: El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales que señalen los límites del terreno; su objeto; los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir la inscripción del dominio; la nomenclatura catastral de las parcelas antecedentes colindantes y resultantes, la característica de los documentos cartográficos antecedentes, el día, mes y año en que se realizó el relevamiento.

ARTICULO 8°: El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionada por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

ARTICULO 9°: Las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinados a ser registrados en el Organismo Catastral, deberán ser autorizados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

ARTICULO 10°: El Catastro Territorial se formará con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al régimen establecido por las prescripciones de la presente Ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

ARTICULO 11°: Los actos de relevamiento destinados a constituir o a rectificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo.

La documentación exigida para el cálculo de dicha valuación será suscripta por el contribuyente en carácter de declaración jurada el profesional interviniente en el acto de relevamiento, suscribirá la documentación en su aspecto técnico, asumiendo la responsabilidad propia de su ejercicio profesional.

ARTICULO 12°: La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesta por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio provincial de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.

Cuando por disposiciones de la presente ley o de su reglamentación y para el caso de quienes tengan interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, que deseen o deban hacerla en fecha no concordante con el desarrollo de los

La descripción de los linderos se hace por medio de medidas o por hitos o por el terreno si se trata de linderos o por hitos o por el terreno si se trata de linderos o por hitos o por el terreno si se trata de linderos

relevamientos a que alude el párrafo anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

ARTICULO 13°: Los agrimensores que practiquen relevamientos a fin de determinar o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de la misión.

Los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores, para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, expidiendo el correspondiente mandamiento. Acreditada la negativa del propietario u ocupante a cualquier título a permitir el acceso del agrimensor, y justificada por éste la necesidad del tránsito, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

ARTICULO 14°: Las marcas y mojones de relevamientos parcelarios se asimilan a los bienes u objetos afectados al servicio público a los efectos del juzgamiento penal.

ARTICULO 15°: Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse la verificación de subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y transmisión de derechos reales, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- a) Doce (12) años para inmuebles ubicados en la planta sub-rural o rural.
- b) Seis (6) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana que se encuentren edificados.
- c) Dos (2) años para inmuebles ubicados en la planta sub-urbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- d) Seis (6) años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Propiedad Horizontal, ubicados en Planta Baja y doce (12) años para Unidades Funcionales contenidas en las Plantas, si las hubiere.

La vigencia del estado parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se mantendrá mientras subsistan los elementos esenciales de las mismas.

El Organismo Catastral denegará la certificación catastral, cuando, habiendo transcurrido los plazos indicados en este artículo no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

ARTICULO 16°: Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el profesional constatare su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

CAPITULO III DEL REGISTRO PARCELARIO

ARTICULO 17°: El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo con lo determinado por ésta Ley.

La Cédula Catastral es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Podrá estar confeccionada sobre soportes en materia tradicional, o constituir un registro electrónico, según lo determine la Dirección Provincial de Catastro Territorial, debiendo garantizársela inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento y actualización de la información. El Organismo

Catastral podrá modificar los soportes de información, cuando nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta Ley.

ARTICULO 18°: Es obligatorio para el Organismo Catastral la registración de los actos de relevamiento parcelario, a fin de quede constituido, rectificado o verificada la subsistencia del estado parcelario de un inmueble. La registración del acto de relevamiento parcelario originará la apertura de las Cédulas Catastrales y de los legajos parcelarios respectivos, así como el traslado de los datos a planos para la composición de registro gráfico.

ARTICULO 19°: La documentación a ser registrada a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda constará de los siguientes elementos.

- a) Plano Original del relevamiento y copia del Plano Original;
- b) Informe técnico.
- c) Declaración jurada del relevamiento de mejoras.
- d) Certificado Catastral Antecedente.
- e) Certificado de dominio.
- f) Cédula catastral confeccionada por el agrimensor.

ARTICULO 20°: La oficina correspondiente Organismo Catastral examinará la formalidad extrínseca de los documentos cuya registración se pretende, ateniéndose a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

ARTICULO 21°: La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que determine la reglamentación. Los errores materiales que se produjeran en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

ARTICULO 22°: De las observaciones y rechazos de inscripción de actos registrables, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral cuya resolución tendrá carácter definitivo en sede administrativa dejando habilitada la vía judicial.

ARTICULO 23°: El recurso de reconsideración deberá interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) días a contar desde la fecha de notificación del acto recurrido.

El recurrente deberá fundar el mismo y acompañar u ofrecer toda la prueba de que intente valerse no admitiéndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposición de los recursos o de los documentos que no hubieran podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocada.

ARTICULO 24°: El agrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una cédula catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto.

ARTICULO 25°: La Cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela.
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida, las medidas lineales angulares, y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos.
- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usurpación, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones.
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas.
- e) La afectación de expropiación.
- f) Las inscripciones de actos de relevamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas.

- g) El número de partido con el cual figura el inmueble en el Organismo Catastral.
- h) Las mejoras de carácter permanente existentes en ella.
- i) Detalle de existencia de servicios, de infraestructura.
- j) Las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto.
- k) Cualquier otra circunstancia exigida por la presente ley o sus normas reglamentarias.

ARTICULO 26°: Las constancias del Registro Parcelario deberán encontrarse permanentemente actualizadas, y a tal efecto, se tomará razón de:

- 1) Los actos de relevamiento parcelario practicados con el fin de ratificar o rectificar el estado parcelario.
- 2) Los actos de relevamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelaria de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla por agregación o supresión de mejoras.
- 3) Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del apartado anterior.
- 4) Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias, y duplicados de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración, que el organismo a cargo del registro de la propiedad inmueble comunicará al organismo de aplicación de la presente, dentro de las 24 horas de su inscripción, mediante la remisión de los documentos u otro medio idóneo.
- 5) Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos que debe contener la cédula catastral.

CAPITULO IV DEL REGISTRO GRAFICO

ARTICULO 27°: El Registro Gráfico es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario, mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyan. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto-Ley 9.762/81.

ARTICULO 28°: El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por Funcionario responsable como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

ARTICULO 29°: La Dirección de Geodesia, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario, deberá remitir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial la documentación pertinente, debiendo ésta comunicar dicha circunstancia a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a efectos de realizar el asiento respectivo que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, característica del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

CAPITULO V DE LOS LEGAJOS PARCELARIOS

ARTICULO 30°: Con los documentos en que se funden los asientos en las cédulas catastrales a que se refiere el artículo 25 de la presente Ley, con las microformas que se obtengan de los mismos o con memoria magnética se procederá a formar un legajo de cada parcela. Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos o microformas de los mismos, que seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble o indicación del registro donde se encuentra;
- b) El informe técnico, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de relevamiento parcelario;

- c) Las planillas de censo inmobiliario y de avalúo;
- d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la administración pública provincial o municipal;

Los documentos microfilmados de los mismos que forman el legajo, deberán ser previamente autorizados por funcionarios responsables. Una vez reproducidos podrán integrar los archivos que el Organismo Catastral determine, a condición de que su localización sea unificada.

ARTICULO 31°: El organismo de aplicación queda autorizado al registro microfilmado de toda la documentación que debe integrar los legajos parcelarios, además de lo que se encuentre en tránsito. Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro los duplicados sobre filmes u otros soportes convencionales o no convencionales, con destino a la creación de bancos de Información y a su acceso y manejo.

ARTICULO 32°: El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación con anterioridad al proceso de microfilmación, mediante fotocopias, electrocopias o procedimientos de reproducción gráfico equivalentes y compatibles con la función gráfica original.

ARTICULO 33°: Los procedimientos de microfilmación y de reproducción gráfica indicados en los artículos precedentes, deberán asegurar la obtención de copias íntegras y fieles a los documentos.

Queda terminantemente prohibida la realización de recortes, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de las microformas.

ARTICULO 34°: Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajustados a las disposiciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la Ley acuerda a los documentos originales.

El organismo de aplicación queda facultado para proceder a la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reproducidos fascimularmente.

ARTICULO 35°: El Organismo Catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas modificatorias, que resulten del avance tecnológico, en la materia, y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuerpo legal.

CAPITULO VI

DE LAS CONSTANCIAS PREEXISTENTES Y SU TRASLADO A LOS REGISTROS CATASTRALES

ARTICULO 36°: A los fines de esta Ley se conceptúa como constancias preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica:

- 1) Las cédulas parcelarias realizadas de conformidad con las Leyes Provinciales 4.331, 5.124 y 5.738;
- 2) La cartografía catastral elaborada en virtud de lo dispuesto por las leyes señaladas en el apartado anterior;
- 3) Los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario aprobados por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del Decreto 7.015/44 y Decreto Ley N° 8.912/77.

- 4) Las declaraciones juradas de avalúos presentados, en virtud de los requerimientos de la Ley 5.738 y del Decreto 4.058/73, correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciados (A.S.I.M.U.D.);
- 5) Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicadas de conformidad con lo establecido por Decreto 2.110/71 (Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico);
- 6) Los planos de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial en virtud del Decreto 2.489/63 y del Decreto 16.440/50;
- 7) Toda otra información, serie estadística, acopio de datos y actuación producida con anterioridad a la sanción de la presente Ley.

ARTICULO 37°: Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de los actos de relevamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para lo que la presente Ley no haya previsto procedimiento específico.

ARTICULO 38°: Las constancias preexistentes relativas a la valuación parcelaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

ARTICULO 39°: Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia, y los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el Organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

ARTICULO 40°: El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los planos a que alude el artículo precedente, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento territorial que verifique su vigencia en la forma establecida por la presente Ley y su reglamentación.

ARTICULO 41°: El profesional que practique el acto de levantamiento parcelario a que se refiere el artículo anterior, presentará para su registración por el Organismo de Aplicación a los efectos de cumplimentar el Inciso a) del artículo 19° una copia total o parcial del plano en que se basó su operación, allí deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las características que identifiquen el documento original y lugar de su archivo, todo lo cual deberá certificar con su firma y sello.

CAPITULO VII DE LA INDIVIDUALIZACION PARCELARIA Y LA CLASIFICACION CATASTRAL

ARTICULO 42°: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inamovible que establecerá y asignará el propio organismo de aplicación.

ARTICULO 43°: A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Partido o Jurisdicción.

Quando una unidad de uso o explotación se encuentre ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales mediante asientos de referencia recíproca.

ARTICULO 44°: Las parcelas afectadas al régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal y las resultantes de la división practicada en virtud de dicho régimen, serán diferenciadas mediante una designación especial que precise tal circunstancia.

ARTICULO 45°: A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general;

- a) Planta Urbana: A las ciudades, pueblos, villas y todo Fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de una y media (1,5) hectáreas totalmente rodeadas de vías de comunicación.
- b) Planta Suburbana: Al conjunto de inmuebles representados por quintas o unidades equivalentes, cuya superficie exceda de una y media (1,5) hectáreas y no supere los doce (12) hectáreas totalmente rodeados por vías de comunicación.
- c) Planta Subrural: A todo fraccionamiento representado por chacras o unidades equivalentes y siempre que su superficie sea superior a doce (12) hectáreas y no exceda de ciento veinte (120) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- d) Planta Rural: Al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de incisos precedentes.

ARTICULO 46°: El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo con su ubicación.

CAPITULO VIII DEL REGIMEN CATASTRAL

ARTICULO 47°: Constituyen el "Régimen Catastral" las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario Territorial, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1° de la presente Ley.

ARTICULO 48°: Las constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación y, en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve, al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

ARTICULO 49°: Establécese como instrumento básico del régimen, el "Certificado Catastral" expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral a que hace referencia el artículo 25° de la presente ley.

ARTICULO 50°: Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:

- a) Requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren.
- b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.

ARTICULO 51°: De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y de los datos mencionados en el artículo 25°.

Se denegará la certificación cuando el estado parcelarlo no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 8°, o la verificación de subsistencia conforme a lo establecido en el artículo 15°.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de los derechos reales de hipotecas, uso habitación, usufructo y servidumbre.

A solicitud especial de parte interesada, el Organismo de Aplicación expedirá la certificación catastral, en base a las constancias preexistentes, en la forma que determine la reglamentación.

En los casos que la certificación catastral solicitada corresponda a inmuebles cuyos titulares hayan obtenido la exención que para el pago del Impuesto Inmobiliario prevé el Código Fiscal o leyes especiales, la determinación del estado parcelario será realizada por el Organismo Catastral.

ARTICULO 52°: A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, los Escribanos de Registros Públicos y los actuarios judiciales acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

ARTICULO 52° Bis: El otorgamiento de los actos a que se refiere el artículo 50° de la presente Ley, no podrá ser impedido o demorado por el cumplimiento de trámites que establezca la Reglamentación.

TITULO II DE LA VALUACION INMOBILIARIA

CAPITULO I DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTICULO 53°: Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios.

ARTICULO 54°: Serán objeto de justiprecio el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

ARTICULO 55°: Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldías.

Parcelas edificadas: Son aquellas que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del ánimo de aprovechamiento del suelo.

Parcelas baldías: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.

ARTICULO 56°: La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones.

En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley 13.512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponda, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.

ARTICULO 57°: Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias preexistentes;
- b) Las determinaciones de oficio efectuadas por el organismo catastral;
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios a poseedores a título de dueño;

d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

ARTICULO 58°: La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones.

- a) Determinación de valores unitarios básicos;
- b) Determinación de valuación parcelaria;
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales;
- d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos.

CAPITULO II DE LA DETERMINACION DE VALORES UNITARIOS BASICOS

ARTICULO 59°: Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por el Organismo Catastral sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

ARTICULO 60°: En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia a que alude el artículo 57°, el Poder Ejecutivo constituirá dos Comisiones Asesoras por cada Partido. Una de ellas, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y la de los edificios. La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y subrural libre de mejoras, la de las mejoras rurales y la de las plantaciones. Esta facultad podrá ser delegada en el titular del Ministerio de Economía.

Cada Comisión Asesora contará como mínimo con seis (6) miembros: Dos de ellos, representarán a la Municipalidad correspondiente, (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Consejo Deliberante), uno, al Ministerio de Economía que presidirá la misma, otro, a una institución bancaria oficial, y los restantes, representarán a entidades que se estimen significativas para los intereses locales, debidamente constituidos e inscriptos en los registros correspondientes (asociaciones profesionales vinculadas al quehacer inmobiliario, asociaciones de bienes raíces, sociedades agrarias, etc.). Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir así lo hagan aconsejable, podrá aumentarse el número de miembros y/o dividirse la Comisión Asesora en subcomisiones.

ARTICULO 61°: Las Comisiones Asesoras tendrán como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se sometan a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma fundada. En caso de no hacerlo, se tendrán por válidos y sin observación, los calculados por el organismo Catastral, según lo previsto en el artículo 59°.

ARTICULO 62°: El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones.

ARTICULO 63°: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y suburbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores de mercado en la zona, durante el último año.

ARTICULO 64°: Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se determinarán por unidad de superficie, con respecto al suelo óptimo determinado para el Partido al que pertenecen quedando relacionados a dicho valor el resto. Para la determinación del suelo óptimo se tendrán en cuenta concurrentemente los valores de mercado, las condiciones agrícolas, agronómicas y económico características.

ARTICULO 65°: Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de zonas de características similares, compensadas a fin de reproducir los valores que surgen de los cómputos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

A tal fin se considerará como:

- a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra;
- b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características;
- c) Características: A los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

ARTICULO 66°: Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios del último año de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza tipo características, cualquiera sea la planta en que se ubiquen.

A tal efecto se considerará como:

- a) Naturaleza: a las instalaciones habituales en la explotación agraria;
- b) Tipo: A la clase de instalación según características;
- c) Características: A los distintos materiales, y elementos utilizados en la instalación.

ARTICULO 67°: Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los costos de implantación durante el último año, y el valor resultante de capitalización de la renta normal de este tipo de explotación, según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco (5) años y precios de productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis (6) por ciento anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.

ARTICULO 68°: Se considerará como último año, al inmediato anterior al de la fecha de promulgación de la ley que disponga el Revalúo General Inmobiliario de la Provincia, destinado a establecer la valuación fiscal.

CAPÍTULO III DE LA DETERMINACION DE LA VALUACION PARCELARIA

ARTICULO 69°: Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, suburbano o de calificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63° será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;
- b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela dará la valuación de la misma.

ARTICULO 70°: Para determinar la valuación parcelaria del suelo subrural rural se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 64° será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas;
- b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies parciales del suelo de iguales características darán, por suma, la valuación de la parcela.

ARTICULO 71°: Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias, y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;
- b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por los coeficientes de ajuste;
 - 1) Según cantidad de rubros integrante de la construcción;
 - 2) Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven. El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación;
- c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65° y a la magnitud de la instalación;
- d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

ARTICULO 72°: Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo;
- b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66°, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.

ARTICULO 73°: Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán según su género y el período de producción;
- b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 67°, corregido por aplicación de coeficientes de ajuste según estado sanitario, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación.

ARTICULO 74°: La valuación de las unidades de uso en parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 56°, 63° y 65°.

ARTICULO 75°: El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.

ARTICULO 76°: La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83°

1) Por modificación del estado parcelario:

- a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes. En este caso, los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63° y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69°.
- b) Sin apertura de vías de comunicación. En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69°.

2) Por accesión o supresión de mejoras:

- a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente, se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71°, 72° y 73°.
- b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente;
- c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o de deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos, de la

valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes; en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56° y 74°;

- 3) Por cambio de clasificación catastral: Los valores unitarios básicos, si no existieron, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63° y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69° a 74° inclusive;
- 4) Por error de valuación: Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación;
- 5) Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales: Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.

ARTICULO 77°: Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación del artículo precedente, tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

CAPITULO IV DE LA ACTUALIZACION GENERAL DE LA VALUACION FISCAL BASICA

ARTICULO 78°: La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años.

Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley especial que ordene dicha operación.

ARTICULO 79°: Dentro del periodo de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63° a 67° inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuales serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

CAPITULO V DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS SOBRE VALUACION INMOBILIARIA

ARTICULO 80°: La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características fisico-económicas de cada parcela y la fijación de la valuación parcelaria.

Estas operaciones podrán ser practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga la ley especial que al efecto deberá sancionarse en cada oportunidad.

ARTICULO 81°: Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción conforme a las disposiciones de la reglamentación.

Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones, incorporadas a la parcela. El incumplimiento de la obligación

precedentemente establecida, será sancionada de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

ARTICULO 82°: Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral o de los actos de relevamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

ARTICULO 83°: Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la valuación podrán ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que establezca la reglamentación. Para el caso de variación de circunstancias de hecho, la nueva valuación tendrá efectividad a partir del momento en que se los comunique al organismo de aplicación.

ARTICULO 84°: El organismo catastral podrá verificar las declaraciones juradas, efectuar relevamientos, totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos provistos en el Código Fiscal de la Provincia y contra ella podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

TITULO III

DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

ARTICULO 85°: Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y, especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

ARTICULO 86°: Las normas pertinentes referidas a la constitución del estado parcelario y su registración serán de aplicación gradual y progresiva, en la forma y oportunidad que el Organismo Catastral lo disponga.

Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, colegios profesionales y demás personas físicas o jurídicas u Organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

ARTICULO 87°: Derógase el Decreto Ley N° 9.350/79 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

ARTICULO 88°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Sancionada por la Honorable Legislatura el 27 de Octubre de 1988 Registrada bajo el N° 10.707. Promulgada por Decreto 5.998 del 16 de Noviembre de 1.988

En este texto se han sustituido los artículos 11°, 12°, 51°, 64°, 67° y 86° y se han incorporado los artículos 15°, 16° y 52° bis de acuerdo a la Ley 11.432. Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires en la ciudad de La Plata a los cinco días del mes de agosto de 1993.

Decreto 1.736/94

VISTO: El expediente 2335-29590/94 por el cual el Ministro de Economía propicia la reglamentación de la Ley 10.707 (T.O) de Catastro Territorial de la Provincia y;

CONSIDERANDO:

Que el Catastro Territorial constituye la herramienta indispensable del sistema inmobiliario, desde los puntos de vista tributario y de policía del ordenamiento administrativo del dominio;

Que sólo por intermedio de acciones de Catastro fundadas en modernas concepciones - tales como las introducidas por la Honorable Legislatura en la Ley 10.707 (T.O.) - se lograrán objetivos tan importantes como el conocimiento del estado de hecho de los inmuebles ubicados en el territorio Provincial y la determinación de sus valuaciones catastrales permanente y sistemáticamente actualizadas,

Que dichas actualizaciones permitirán la necesaria publicidad del correcto estado parcelario de los inmuebles en cada instante del tiempo y para todos quienes tengan interés legítimo en conocerlo;

Que la necesidad de nuevas normas de catastro y la urgencia de su puesta en práctica, que se reiteran aquí, ya habían sido señaladas por el Poder Ejecutivo en el Mensaje 715 elevado a la Honorable Legislatura el 24 de diciembre de 1992, así como en el Decreto 3.374/93, habida cuenta del calificado servicio al Estado y a la comunidad que tales normas conllevan;

Que por otra parte, toda demora que se produzca en relación con la puesta en marcha de la Ley 10.707 (T.O.), obstruye el proyecto integral de Catastro concebido en el Sistema Bonaerense de Información Territorial (S.B.I.T.), aprobado por el Decreto 3.374/93 y afecta al interés fiscal por la no actualización de las bases tributarias de las imposiciones inmobiliarias;

Que finalmente resulta indispensable el dictado del presente acto administrativo a los efectos de ordenar la más inmediata puesta en vigencia de los contenidos de la Ley 10.707 (T.O.);

Que ha emitido dictamen favorable la Asesoría General de Gobierno a fojas 12/14 y 26;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
D E C R E T A**

CAPITULO I

Artículo 1º: La constitución del Estado Parcelario y su registración, prevista por la Ley 10.707 (T.O.) será de aplicación a partir de los 90 días de la publicación del presente Decreto Reglamentario.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial fijará las prioridades a tener en cuenta a efectos de determinar la naturaleza, el orden y la oportunidad de la realización de las distintas tareas a ejecutar para la constitución del Estado Parcelario.

CAPITULO II

DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION

Artículo 2º: En las mensuras que se aprueben, el profesional interviniente o quien pretenda registrar los planos resultantes en el Organismo Catastral, procederá previamente a constituir el Estado Parcelario de las parcelas originadas en los términos de la Ley 10.707 (T.O.) y de la presente Reglamentación. **Ver Disposición 2010/94**

Artículo 3º: Para el caso de constituciones o verificaciones de subsistencia del Estado Parcelario en los términos del segundo párrafo del artículo 12º de la Ley y con motivo de actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles (Artículos 49º, 50º y concordantes de la Ley), el certificado catastral y el informe dominial, podrán ser copias del certificado catastral y del certificado de dominio utilizados en tales actos por el notario autorizante, siempre que dichas copias estén autenticadas por él.

Artículo 4º: A los efectos de los Artículos 36º, 37º y 38º de la Ley, se tendrán por registrados en el Organismo Catastral con total validez, todos los documentos definidos en ellos como constancias preexistentes.

Artículo 5º: Serán válidos desde el punto de vista técnico, para la constitución o verificación del estado parcelario de un inmueble, aquellos planos aprobados que cumplimenten las exigencias establecidas en el Artículo 39º y 40º de la Ley y los que se encuentren registrados en Organismos Provinciales o Municipales, como así también, los incluidos en protocolos notariales, siendo para estos último requisito para su aceptación, que los mencionados documentos, satisfagan el grado de información técnico que los hagan compatibles con las necesidades de publicidad que el sistema catastral requiere, por lo que el Organismo Catastral se reserva la facultad de calificarlos y eventualmente rechazarlos.

La utilización de los citados documentos obligará a dejar constancia de tal situación en la cédula catastral, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 41º, deberá citarse el autor del plano, sus características y el lugar de su archivo.

Ver también Artículos 20/23

CAPITULO III

DEL CERTIFICADO CATASTRAL

Artículo 6º: El certificado catastral a que alude el Artículo 50º inciso a) de la Ley 10.707 (T.O.), será expedido siempre que se encuentre constituido el estado parcelario en la forma que determina la precitada Ley, o estando constituido dicho Estado Parcelario, no hubiesen vencido los plazos que establece la Ley 10.707 (T.O.) en su Artículo 15º.

Artículo 7º: El certificado catastral que prescribe el Artículo 50º inciso a) se expedirá una vez que se confeccione la cédula catastral y se determine la valuación fiscal de la parcela para lo cual, la Dirección Provincial de Catastro Territorial, establecerá el procedimiento a seguir. La presentación del plano de mensura y relevamiento prescripto por el Artículo 19º de la Ley será exigida en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires en forma gradual y progresiva por partido y/o teniendo en cuenta la valuación fiscal del inmueble.

Artículo 8º: En los supuestos del Artículo 51º de la Ley 10.707 (T.O.), el Organismo de aplicación podrá expedir el certificado catastral en base a las constancias preexistentes, mediante solicitud especial de parte interesada. Dicha solicitud procederá cuando existan razones de fuerza mayor que imposibiliten la operatoria ordinaria. En todos los casos las solicitudes especiales serán otorgadas por disposición del Organismo de Aplicación.

Ver también artículos 20/23

CAPITULO IV DE LA VALUACION PARCELARIA

Artículo 9°: La Dirección Provincial de Catastro Territorial deberá clasificar y tipificar las accesiones objeto de justiprecio a que hace referencia el Artículo 54° de la Ley, así como la riqueza introducida en las parcelas por mejoras tales como estructuras u obras accesorias, teniendo en cuenta para ello el inciso d) del Artículo 71° de la misma.

Artículo 10°: Serán objeto de justiprecio las accesiones que se indican:

a) Aquellas que con destino a vivienda, comercio, industria, dentro de su tipo o característica, se hubieren incorporado al suelo urbano, suburbano, subrural o rural. Tales accesiones deberán ser valuadas cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad o de habilitación.

b) Las accesiones que incorporen riquezas a las parcelas por intermedio de estructuras, obras accesorias, instalaciones u otras mejoras, aún cuando no se conozca su destino. Para ello el Organismo Catastral dispondrá el momento de su incorporación e instrumentará los valores unitarios básicos y las fórmulas de cálculo necesarias para su valuación, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 61°, deberá convocar a las Comisiones Asesoras, las que convalidarán los valores propuestos en la forma establecida en el mencionado artículo.

En los casos que las accesiones incorporadas a una parcela no satisfagan el destino para las que fueron previstas, ya sea por no estar concluidas las obras respectivas o por estar parcialmente desmontadas instalaciones que hagan al funcionamiento del edificio, serán justipreciadas o valuadas en formularios especiales que a sus efectos confeccionará la Dirección Provincial de Catastro Territorial, conforme lo normado en el Artículo 23° de la presente Reglamentación.

Artículo 11°: No estarán sujetas a justiprecio:

a) Las construcciones que reúnan predominantemente las siguientes características: paredes de barro, maderas sin trabajar o material de desecho, techo de paja o material de desecho, sin cielorraso o cielorraso de arpillera, sin revoque o blanqueado, piso de tierra o ladrillo sin contrapiso, puertas de tablas, fogón, etc.;

b) Los muros y cercos que delimiten parcelas, excepto los que constituyan cerramientos de edificios o integren superficie cubierta del mismo.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá establecer otras excepciones.

Artículo 12°: Las accesiones incorporadas a las parcelas serán valuadas cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad y/o habilitación, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 10° último párrafo de este Decreto Reglamentario. A tal fin se considera como:

a) Habitable: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aún cuando no los hubiesen conectado;

b) Habilitadas: a todas las accesiones destinadas a comercio industria u otras actividades lucrativas que reúnan los requisitos edilicios mínimos para su habilitación en el Municipio de su Jurisdicción y dispusieran de los servicios básicos aún cuando no los hubieran conectado.

No se tendrán en consideración para efectuar las operaciones de valuación, la ausencia de terminaciones de obra (pisos, frente, revoques, cielorrasos, etc.) ni las acciones administrativas interpuestas ante la Municipalidad de su Jurisdicción.

Modificado por Decreto 2800/96:

Artículo 1°: Incorporase como párrafo final del artículo 12° del Decreto 1736/94, reglamentario de la ley 10.707 de Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires, el siguiente:

"Cuando hayan transcurrido mas de 18 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de obra por el Municipio que corresponda, para la construcción de obras que importen accesiones o mejoras al estado parcelario, la Dirección Provincial de Catastro Territorial incorporará a las valuaciones fiscales el justiprecio de dichas mejoras a los efectos de la liquidación

del impuesto inmobiliario de conformidad a las características y destino del inmueble y la cantidad de metros cuadrados construidos, con independencia del otorgamiento o expedición del certificado final de obra por la Municipalidad con jurisdicción en la materia".

"El impuesto resultante de la incorporación de dichas accesiones o mejoras no será liquidado, o podrá ser reducido de liquidación del gravamen efectuada conforme lo establecido en el párrafo anterior (a pedido de los responsables indicados en el artículo 17° del presente) cuando acredite en forma fehaciente ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial que las accesiones o mejoras a la propiedad inmueble no se encuentren a la fecha del pedido, en las condiciones de habitabilidad y/o habilitación que define y exige el presente artículo como condición para integrar la base imponible del tributo".

Artículo 13°: A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 76° de la Ley 10.707 establécese que:

- a) Será de aplicación lo contemplado en el inciso 4) cuando por empleo incorrecto de alguno de los términos integrantes de la fórmula para el cálculo de la valuación básica, la misma resulte errónea.
- b) Será de aplicación lo contemplado en el inciso 5) cuando por generación de factores intrínsecos o extrínsecos de un área se produzcan alteraciones en la relación de los valores unitarios básicos.

Artículo 14°: Para los casos de modificación de la valuación contemplados en los incisos 1), 3) y 5) del Artículo 76° de la Ley 10.707 (T.O.), las nuevas valuaciones tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del Organismo Catastral, y en los supuestos previstos en los incisos 2) y 4), tendrá vigencia a partir de la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

Artículo 15°: A los efectos de lo establecido en el artículo 83° de la Ley 10.707 (T.O.) se considera error de cálculo, al resultante de equívocos en las operaciones aritméticas necesarias para el cálculo de los formularios de avalúo. También se considerarán errores de cálculo, los que se originen por la incorrecta utilización de los formularios establecidos por la Autoridad de Aplicación, para la valuación catastral según el destino de los inmuebles.

Por su parte se considera error de concepto el introducir en los formularios, apreciaciones conceptuales equívocas, referidas a aspectos tales como, el tipo, las características, la naturaleza o las condiciones agrológicas, económicas y topográficas, vinculadas con las accesiones, instalaciones complementarias y estructuras incorporadas a las parcelas o aplicadas a la determinación valuatoria del suelo rural.-

Artículo 16°: Cuando se rectifique la valuación por error de cálculo de acuerdo a lo prescripto por el Artículo 83° de la Ley 10.707 (T.O.), la misma tendrá efectividad a partir de la fecha de vigencia de la valuación que reemplace.- En los casos de rectificación por error de concepto, la efectividad será a la fecha de comunicación al Organismo de Aplicación.-

Cuando se rectifiquen valuaciones como consecuencia de errores de cálculo y de concepto, serán efectuadas mediante dos pasos sucesivos. Primero se corregirán los errores de cálculo determinando la nueva valuación, conforme lo establecido en el primer párrafo del presente artículo y luego se corregirán los errores de concepto, otorgándose efectividad de acuerdo a lo prescripto en el segundo párrafo.

Artículo 17°: Son responsables a los efectos de cumplimentar las obligaciones a que se refieren los artículos 81° y 85° de la ley 10.707 (T.O), las personas físicas o jurídicas que a continuación se indican:

- a) Los propietarios con título inscripto en el Registro de la Propiedad con exclusión de los nudos propietarios;
- b) Los usufructuarios;
- c) Los herederos, cónyuge, supérstite, administrador judicial o albacea en los casos de sucesiones indivisas,
- d) Los compradores con escritura otorgada aún cuando se hubiera inscripto en el Registro de la Propiedad;
- e) Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio;
- f) Los que poseen con ánimo de adquirir el dominio por prescripción.

Artículo 18°: La rectificación de la valuación por errores de cálculo, concepto y otros de cualquier naturaleza cometidos mediante levantamientos parcelarios practicados por el Organismo Catastral, tendrán efectividad a la fecha de la valuación que reemplaza.

Artículo 19°: Las valuaciones que la Dirección Provincial incorpore como consecuencia de operaciones de determinación del estado parcelario en los términos del último párrafo del Artículo 12° de la Ley, deberán realizarse sin considerar los errores que pudieran contener sus antecedentes y su efectividad será a la fecha de generación del hecho imponible.

La determinación de otra efectividad, que pudiera corresponder, en concordancia con la presente reglamentación, podrá disponerse en virtud de reclamo del interesado con arreglo a las normas del Procedimiento Administrativo o de oficio por la Repartición.

CAPITULO V

DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

Artículo 20°: Los formularios de avalúo que ingresen al Organismo de Aplicación, tendrán validez para ser registrados y modificarán constituciones o verificaciones de subsistencia del estado parcelario vigente, cuando hubieren cumplido lo prescripto en el último párrafo del artículo 11° de la Ley. Cuando sean presentados espontáneamente por el contribuyente, tendrán el carácter de denuncia a que se refiere el artículo 81°.

Artículo 21°: El Organismo de Aplicación formará los legajos parcelarios cumpliendo las restricciones que le impone el articulado contenido en el Capítulo V del Título I de la Ley 10.707 (T.O.) y podrá adoptar nuevos formularios, elaborar tablas de cualquier naturaleza y en general modificar técnicas o metodologías que resulten aptas y útiles al Régimen Catastral.

Artículo 22°: Hasta concluir el estudio y la elaboración de la documentación y metodologías futuras a que se refiere el artículo precedente, serán de aplicación las utilizadas actualmente por el Organismo Catastral, ajustadas a los criterios y disposiciones del presente Decreto.

Artículo 23°: Facúltese a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley 10.707 (T.O.), así como a disponer sobre los requisitos de registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

Artículo 24°: Derógase el Decreto N° 5.346/90 y toda otra norma que se oponga al presente.

Artículo 25°: El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Economía.

Artículo 26°: Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese

Rafael Romá
Vicegobernador a cargo del Poder Ejecutivo
Jorge Luis Remes Lenicov
Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires

Disposición 2.010/94 (T.O.)

DIRECCION PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

La Plata, 16 de Septiembre de 1994. -

VISTO:

El Decreto 1.736/94 del Poder Ejecutivo Provincial, reglamentario de la Ley 10.707 (T.O.) y;

CONSIDERANDO:

Que resulta necesario establecer las normas, acciones y requisitos necesarios para efectivizar la constitución del estado parcelario de los inmuebles existentes en el territorio provincial o de la verificación de su subsistencia, según corresponda;

Que es menester que tales normas sean graduales en mérito a la prioridad y la naturaleza de las tareas a realizar, como mejor sirvan a los intereses del Estado Provincial y de los particulares, en el marco más apto y ágil, tanto para la Dirección Provincial de Catastro Territorial como para los profesionales actuantes;

Que la gradualidad en la aplicación de los contenidos de la Ley y el Decreto antes citado, encuentran su fundamento legal en el artículo 86° de la primera y en el artículo 1° del segundo;

Por ello; en uso de las atribuciones que le son propias,

EL DIRECTOR PROVINCIAL DE CATASTRO TERRITORIAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1°: A los efectos de la constitución o verificación de subsistencia del estado parcelario conforme a los términos de la Ley 10.707, sujeto a lo establecido por su artículo 86° y al Decreto Reglamentario 1.736/94, se disponen los procedimientos que en los artículos siguientes se detallan.

Ver Circulares 2/94 y 3/94

ARTÍCULO 2°: En las determinaciones de oficio por el Organismo Catastral, registración de planos de mensura en sus distintas modalidades y quién tenga interés legítimo en la constitución o modificación del estado parcelario, será de aplicación lo dispuesto en el Capítulo II, de la Ley en cuestión.

ARTÍCULO 3°: Cuando se solicite el Certificado Catastral prescripto en el artículo 50° de la citada Ley, los documentos necesarios para constituir el estado parcelario serán la valuación parcelaria, volcada en los formularios correspondientes y la cédula catastral, que establece el artículo 19°, confeccionada de acuerdo al artículo 25°. (Ver Circular 4/94)

Corresponde en este rubro considerar alguna de las excepciones⁽¹⁾ que se encuentran previstas por Disposiciones vigentes, ya que la Disposición 2.045/94 dispone que los recaudos establecidos por la Disposición 2.010/94, para la recepción del certificado catastral serán exigibles a partir del 17 de octubre de 1994; veamos entonces la Disposición 2.702/94 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial:

Artículo 1°: Exceptúase, de la constitución del estado parcelario, como requisito previo a la expedición del certificado catastral, los casos que a continuación se detallan, con las siguientes limitaciones:

¹ Véanse también las Leyes 10771 y 10830; el Dto.Ley 9980; los Decretos 2422/97 y 3981/97; las Disposiciones 2702/94, 2767/94, 3381/94, 20/95, 1429/95, 2004/96, 395/97, 823/98, 2778/98 y 5779/98; y las Circulares 2/96, 3/96, 3/98 DRC y 4/98 DPCT.

1. Las causas judiciales iniciadas con anterioridad al 17 de octubre de 1994, mediante los cuales se trasmita, constituyan o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, debiéndose acreditar la fecha de iniciación del expediente judicial, mediante certificación expedida por el juzgado actuante.

2. Las operatorias realizadas por el Banco Hipotecado Nacional y Banco de la Provincia de Buenos Aires, calificadas de interés social y las escrituras autorizadas por la Escribanía General de Gobierno que persigan el mismo interés. A tal fin el funcionario interviniente deberá citar, el certificado catastral, que se encuentra comprendido en los términos de la presente disposición.

3. Las Unidades Funcionales comprendidas en el Artículo 4º, 3er párrafo de la Disposición 2.010/94, cuyos ambientes que determinan su funcionalidad se encuentren ubicados en planta primer piso, o superiores.

Artículo 2º: Regístrese, publíquese en el Boletín Oficial, comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en el tema. Cumplido, archívese.

ARTÍCULO 4º: El relevamiento de las parcelas urbanas y suburbanas a fin de constituir el estado parcelario deberá posibilitar su individualización, la determinación de las accesiones e instalaciones complementarias, a fin de actualizar su valor, los servicios públicos existentes y toda otra información de interés catastral. (Ver Circulares 6/94 y 7/94)

Cuando se actualice la valuación de una parcela para su registración, se consignará en el formulario de avalúo el valor tierra existente en este Organismo de Aplicación a la fecha del relevamiento.

Modificado por la Disposición 2.023/96:

No corresponderá la determinación del estado parcelario de subparcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas sean Unidades Funcionales y/o Complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso y siguientes en altura o en plantas subsuelo. Esta excepción no alcanza a las subparcelas que contengan polígonos con superficies descubiertas, cualquiera sea la planta en que se encuentren.

Cabe aquí la remisión a la **Circular 3/94 de la Dirección de Régimen Catastral** (INSTRUCCIONES PARA CONSTITUIR EL ESTADO PARCELARIO EN EDIFICIOS SOMETIDOS AL REGIMEN DE LA LEY 13.512 (PROPIEDAD HORIZONTAL):

1- Solo se debe constituir el Estado Parcelario en las U.F. o U.C. que funcionalmente se desarrollen en Planta Baja.

2- Quedan exceptuadas las U.F. o U.C. destinadas a cocheras, bauleras o destinos similares.

3- A los efectos de la Constitución del Estado parcelario, las superficies ya empadronadas, tanto cubiertas como semicubiertas no serán objeto de un nuevo relevamiento **SOLO DEBERAN RELEVARSE LAS AMPLIACIONES**. En este caso deberá confeccionarse un formulario 903, 904, 905 ó 906 (Disposición 2.095/00) por la ampliación solamente y se indicará en el rubro observaciones lo siguiente: "El presente relevamiento corresponde a una ampliación de la U.F./U.C. N° ...".

En el Formulario A-901 (Disposición 1.967/97 y 2.095/00) se volcará solamente el valor de la ampliación, no se indicará el valor de la U.F. o U.C. ya empadronada ni el valor proporcional de la tierra que le corresponde.

En el rubro "Observaciones" de este formulario se indicará lo siguiente:

"Lo relevado en el formulario... corresponde a una ampliación de la U.F./U.C. N° ...".

4- Cuando la U.F./U.C. no tenga ampliaciones y su superficie cubierta y/o semicubierta coincida con la declarada en el plano de subdivisión No se deberá confeccionar ningún formulario de relevamiento, aún cuando la U.F./U.C. hubiera cambiado sus características.

Solo se confeccionará el Formulario A-901, en el cual no se volcará ningún valor y se agregará la siguiente leyenda: "NO EXISTEN AMPLIACIONES QUE DECLARAR EN LA U.F./U.C. N° ...".

5- En todos los casos debe confeccionarse la Cédula Catastral de la U.F./U.C. relevada, cuya fotocopia junto con el Formulario A-901 será agregada a la Solicitud de Certificado Catastral que debe presentar el Escribano.

6- No debe confeccionarse la Cédula Catastral por el terreno.

7- La Cédula Catastral deberá completarse en los siguientes rubros:

1. Partido - Partida.
2. Nomenclatura Catastral.
3. Dominio.
4. Descripción del inmueble.
5. Domicilio Postal.

Nomenclatura catastral al pie de la cédula.

8- Si el Agrimensor cuenta con los datos necesarios podrá completar el rubro 5 (Restricciones y afectaciones) y el rubro 7 (Valuación Básica de la Subparcela). Mediante la Disposición 6.030/98 se dispuso la obligatoriedad de solicitar los antecedentes catastrales para la registración de actos de constitución del estado parcelario, en consecuencia, a partir de ese momento se deben completar los rubros 5 y 7 de la Cédula Catastral

Disposición 6.030/98: Artículo 1°: Declárase obligatorio para la registración de actos de constitución del estado parcelario o verificación de su subsistencia, requerir a la Dirección provincial de Catastro Territorial, los antecedentes catastrales del inmueble sobre el cual se llevará a cabo dicha tarea.

Artículo 2°: Para la registración de actos de constitución del estado parcelario o verificación de su subsistencia, deberá acompañarse, conjuntamente con la documentación necesaria para proceder a dicha registración, la Solicitud de Antecedentes Catastrales, intervenida oportunamente por el Organismo Catastral.

Artículo 3°: La presente regirá a partir del 1° de enero de 1.999.

9- No se constituirá el Estado Parcelario cuando se trate exclusivamente de una solicitud de Certificado Catastral para Desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal.

Debiéndose tener en cuenta además la Disposición 1.914/95 de la Dirección de Régimen Catastral:

Artículo 1°: Cuando se constituya el estado Parcelario de edificios sometidos al régimen de la Ley 13.512 y se encuentren ampliaciones, además de lo dispuesto en la Circular N° 3 de esta Dirección, se deberá dibujar en el reverso de la Cédula Catastral, el polígono de la U.F./U.C. que contenga la ampliación, destacando con un rayado en diagonal la ampliación que se declara.

Artículo 2°: El dibujo a que se hace referencia en el artículo anterior deberá ser idéntico al del plano de P.H. más el agregado de la ampliación, admitiéndose solamente un cambio en la escala, si fuese necesario para poder dibujarlo en el reverso de la Cédula Catastral.

Ver Circular 3/94

Ver Disposición 2.245/95 y Circular 10/95 (Country Club)

En la expedición del Certificado Catastral para edificios en construcción y los solicitados en los términos del artículo 6°, del Decreto 2.489/63, a los efectos de la determinación del impuesto de sellos, la valuación del inmueble se determinará en función de la planilla 915 (Anexo I).

ARTÍCULO 5°: En las parcelas rurales y subrurales, una vez individualizada y valuada que sea la tierra, deberán relevarse y valuarse las accesiones y mejoras, las que se volcarán en la Cédula Catastral y en los formularios valuatorios, graficando además, en la cédula, la infraestructura de servicios, los accidentes topográficos y las afectaciones y restricciones administrativas que alcanzan a la parcela.

..... Cuando exista plano antecedente, no se relevarán las dimensiones lineales ni superficiales.

En los formularios de avalúo de la tierra se consignará el valor resultante del relevamiento practicado por el profesional interviniente.

Se considerará, éste cuando resulte igual o mayor al registrado en esta Dirección Provincial; caso contrario se utilizará para la determinación del impuesto al acto, el valor vigente a la fecha del relevamiento.

Disposición 2.781/98: *A partir del 10 de agosto de 1998, en las Constituciones del Estado Parcelario de los inmuebles rurales, será obligatorio adjuntar a la solicitud de Certificado Catastral, copia del formulario 911, además del formulario A-910 y de la copia de la Cédula Catastral.*

No se deberá constituir el estado parcelario para actos notariales en el marco de la Resolución 8.959/93, del Banco de la Nación Argentina y sus modificatorias, cuando no se modifique el titular del dominio.

ARTÍCULO 6°: El plano de relevamiento establecido por el artículo 19° de la Ley 10.707, será transcrito en la Cédula Catastral. Para parcelas urbanas y suburbanas se representará el estado de hecho que surja del relevamiento.

Para las parcelas rurales y subrurales se volcará el plano origen de la parcela.

Cuando por razones de escala o de la forma de la parcela resultara ilegible su información, se deberá hacer referencia al plano origen de la parcela.

ARTÍCULO 7°: Para el caso de parcelas rurales y subrurales cuyos planos origen no estuvieran registrados en los términos del artículo 5° del Decreto 1.736/94, deberá procederse a su confección.

Debe tenerse en cuenta aquí a la **Disposición 416/95 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial:**

Artículo 1°: *Para la confección del plano de mensura previsto en el artículo 7° de la Disposición 2.010/94 no se requerirá la intervención de la Dirección de Geodesia, dependiente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.*

Artículo 2°: *En la realización del citado plano deberán cumplirse todos los requisitos exigidos en las Normas para la confección de planos de mensura y será dibujado en rubro 9 - croquis de la Parcela Catastral- de la Cédula Catastral o en la Cédula Catastral Anexa, si el espacio, del aludido rubro, fuera insuficiente.*

Artículo 3°: *En el rubro 14 - Observaciones - de la Cédula Catastral, se indicará que, al no cumplirse con los términos del artículo 5° del Decreto 1.736/94, se procedió a mensurar el bien.*

ARTÍCULO 8°: Modificado por Disposición 657/97:

"Artículo 8°: Dentro de los plazos establecidos por el artículo 15° de la Ley 10.707, para la verificación de subsistencia de una constitución o verificación de subsistencia de Estado Parcelario previamente efectuada, deberá procederse a la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en la parcela, en la forma y plazos que a continuación se indican, sin cuyo cumplimiento no se expedirá el certificado catastral":

Cuando se trate de transmisión de derechos reales, corresponderá la actualización cuando hubieren transcurrido treinta y seis (36) meses de la fecha de registración de una constitución o verificación de subsistencia de Estado Parcelario anteriormente efectuada.

Cuando se trate de constitución de derechos reales, corresponderá la actualización cuando hubieren transcurridos doce (12) meses desde la fecha de registración de una constitución o verificación de subsistencia del Estado Parcelario anteriormente efectuada."

Informe del Sector Técnico Legal Catastral:

LA PLATA, 14 de abril de 1997.

A DIRECCION DE REGIMEN CATASTRAL.

En respuesta a la consulta efectuada respecto de la aplicación del Artículo 8° de la Disposición 2.010/94, modificada por la Disposición 657/97, a los casos en que a través de la presentación de una solicitud de certificación catastral, se tiene por objeto la autorización de dos actos, venta e hipoteca, este Sector Técnico Legal cumple en informar que:

Al mortificarse el artículo 8° de la Disposición 2010/94, estableciendo plazos diferentes para la presentación de la actualización de la valuación fiscal de las accesiones introducidas en la parcela ya sea que se trate de transmisiones de derechos reales o de constituciones de los mismos, resulta necesario definir el criterio a aplicar en los casos en que se presente un solo certificado catastral para ser utilizado en la autorización de cual se transmitan y constituyan simultáneamente derechos reales (vgr. Venta e Hipoteca).

Ante tal situación este Sector estima que corresponde contemplar el plazo previsto para las transmisiones de derechos reales, es decir tres años, exigiendo el cumplimiento de la obligación prevista por el artículo 8° una vez que se hubiera vencido el referido plazo.

La opinión antes vertida tiene su fundamento en el carácter accesorio que posee el derecho real de hipoteca, con el cual se pretende garantizar el cumplimiento de una obligación contraída en virtud de un contrato bilateral y oneroso.

SECTOR TÉCNICO LEGAL CATASTRAL.

DEPARTAMENTO DESCENTRALIZACION Y SISTEMATIZACION CATASTRAL.

Disposición 46/00 - No corresponderá la actualización de la valuación fiscal de subparcelas sometidas al régimen de Propiedad Horizontal, cuando las mismas sean unidades funcionales y/o complementarias construidas, ubicadas en planta primer piso o siguientes en altura o en planta subsuelo. Esta excepción no alcanza a las subparcelas ubicadas total o parcialmente en planta baja ni a las subparcelas que contengan polígonos con superficies descubiertas, cualquiera sea la planta en que se encuentren.

Debe verse también la Disposición 2.038/96 de la Dirección de Régimen Catastral:

Artículo 1°: La actualización de la Valuación Fiscal que se hace referencia en el Artículo 8° de la Disposición 2.010/94, consistirá en la verificación de los formularios de avalúo presentados oportunamente en el acto de Constitución del Estado Parcelario.

Artículo 2°: El profesional actuante deberá solicitar a la D.P.C.T. copia de los antecedentes valuatorios y, en el caso que los ratifique, deberá indicar en el rubro "Observaciones", de todos los formularios entregados por la D.P.C.T. como antecedentes, la siguiente leyenda: "SE RATIFICA EL PRESENTE REVALUO", los que deberán estar refrendados con sello y firma final y con la fecha de la verificación.

Artículo 3°: Se deberá indicar en el Formulario "A", en el ángulo superior derecho, la siguiente leyenda: "Artículo 8° Disposición 2.010/94". En el caso en que se ratifique el revalúo se agregará el rubro "Observaciones" la siguiente leyenda: "SE RATIFICA EL

de establecer la fecha cierta de su confección. Deberá elaborarse por triplicado, siendo su destino: original para la oficina interviniente, duplicado para el contribuyente y triplicado para el profesional actuante.

Debe tenerse en cuenta aquí a la Circular 2/94 de la Dirección de Régimen Catastral:

TRAMITE PARA LA CONSTITUCION DEL ESTADO PARCELARIO

A) CASO EN QUE SE CONSTITUYA EL ESTADO PARCELARIO CONJUNTAMENTE CON LA SOLICITUD DE CERTIFICADO CATASTRAL

Presentación de la Solicitud de Certificado Catastral por Mesa de Entrada o por Fax.

El Agrimensor entregará al Escribano el Formulario A-901 ó A910 original y la fotocopia de la Cédula Catastral.

1 - El Agrimensor para confeccionar el Formulario A-901 ó A910 y la Cédula Catastral procederá como a continuación se indica:

a) Relevará la parcela objeto del acto de Constitución del Estado Parcelario, tanto en su aspecto físico como en su aspecto valuatorio y confeccionará la Cédula Catastral y los formularios de avalúo que correspondan.

La Cédula Catastral correspondiente a una parcela no afectada a Propiedad Horizontal deberá completarse en los siguientes rubros:

- 1- Partido - Partida (excepto en reuniones de partidas).*
 - 2- Nomenclatura Catastral completa.*
 - 3- Ubicación de la parcela.*
 - 4- Parcela dominial.*
 - 5- Parcela Catastral - Describir literalmente el deslinde (medidas, linderos y superficie) de la parcela mensurada por el Agrimensor, que deberá coincidir con lo graficado en el Rubro 9.*
 - 7- Dominio - Indicar los datos del actual titular y su inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad.*
 - 9- Croquis de la parcela Catastral - Deberá indicar con los datos que surgen de la mensura practicada por el Agrimensor: Rumbo, distancia a por lo menos una esquina, ancho de la calle frentista y su nombre actual, medidas, superficie y linderos (estos últimos si contara con ellos), silueta del edificio, designación de la parcela y del macizo que la contiene.*
 - 10- Infraestructura.*
 - 11- Domicilio Postal.*
- Nomenclatura Catastral al pie de la Cédula.*

Si el Agrimensor cuenta con los datos necesarios podrá completar los rubros 6 (restricciones y afectaciones), 8 (planos antecedentes), 12 (antecedentes de empadronamiento) y 13 (valuación básica).

Mediante la Disposición 6.030/98 se dispuso la obligatoriedad de solicitar los antecedentes catastrales para la registración de actos de constitución del estado parcelario, en consecuencia, a partir de ese momento se deben completar los rubros 6, 8, 12 y 13 de la Cédula Catastral

REVALUO EXISTENTE" y cuando se confeccionan nuevos revalúos se consignará la siguiente leyenda: **"SE CONFECCIONARON NUEVOS REVALUOS"**.

Artículo 4°: NO SE ACEPTARAN RATIFICACIONES PARCIALES; si hubiere modificaciones, se deberá confeccionar un nuevo revalúo por el total de la edificación.

Artículo 5°: La fecha a tomar en cuenta, para el plazo a que se hace referencia en el mencionado artículo, será la de la Registración del Estado Parcelario.

Artículo 6°: Los formularios de avalúo se entregarán en la D.P.C.T. en la misma forma en que se hace actualmente con la documentación que integra los legajos de Constitución del Estado Parcelario.

Artículo 7°: Cuando se deba cumplir con lo estipulado en el Artículo 8° de la Disposición 2.010/94, no se confeccionará una nueva Cédula Catastral.

Artículo 8°: La presente Disposición tendrá vigencia a partir del 1 de DICIEMBRE de 1996.

Artículo 9°: Regístrese, comuníquese a quienes corresponda. Cumplido archívese.

Debe tenerse en cuenta también –en virtud de lo establecido en el artículo 1 inciso 1) de la Disposición 2702/94- la excepción prevista por la Disposición 588/98 de la Dirección Provincial de Catastro Territorial:

Artículo 1°: Exceptuase de la obligación prevista en el artículo 8° de la Disposición 2.010/94 modificado por la Disposición 657/97, a las operatorias calificadas de interés social conforme las consideraciones expuestas.

Artículo 2°: A los efectos previstos en el artículo anterior con la presentación de la solicitud de certificación catastral deberá consignarse en el cuerpo del certificado la excepción alegada y acompañarse certificación del funcionario o entidad bancaria interviniente que acredite que la operación se encuentra comprendida en los términos de la presente Disposición, calificada de interés social con identificación del inmueble objeto de la operación.

Artículo 3°: En los casos de presentaciones referidas a actos autorizados por la Escribanía General de Gobierno, o realizados en el marco de la Ley 24.374, con la mención en cuerpo del certificado de la excepción prevista en la presente Disposición y el sello oficial de organismo se tendrá por acreditada la excepción.

Artículo 4°: La presente tendrá vigencia a partir de la fecha de su registración.

Artículo 5°: Regístrese; dese al Boletín Oficial para su publicación; comuníquese a quienes corresponda; circúlese. Cumplido archívese.

ARTÍCULO 9°: Modificado por la Disposición 2.715/94 Artículo 1°:

La gestión para la Constitución del estado parcelario en relación con lo dispuesto en los artículos 50° y 51° de la Ley 10.707 (T.O.), será la siguiente:

- a) El profesional actuante requerirá a ésta Dirección Provincial el Certificado Catastral mediante el formulario de solicitud (anexo II), debiendo adjuntar al mismo el formulario A-901 ó A-910 (Disposición 1.967/97 y 2.095/00), resumen de la valuación y la Cédula Catastral, ambos documentos confeccionados por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura;
- b) La Dirección Provincial, a través del Departamento Zona correspondiente, expedirá el certificado catastral, que será copia de la cédula catastral prealudida, y adjuntará el formulario R551A (informe de deuda) (Disposición 105/98).
- c) La cédula catastral será informada por el profesional actuante en los rubros que se consignan en el Anexo I de la presente y que forma parte de la misma.

El documento valuatorio será intervenido, previo a la confección del formulario A-901 ó A-910, por una dependencia del MINISTERIO DE ECONOMIA, a fin

- a. *Fotocopia del Certificado de Dominio debidamente autenticado por el notario actuante.*
- b. *Informe de Dominio obtenido del Registro de la Propiedad.*
- c. *Fotocopia de la Inscripción de Dominio.*
- d. *Fotocopia de la escritura con la constancia de su inscripción en el Registro de la Propiedad.*
- e. *Fotocopia de la Solicitud de Certificado Catastral firmado por el Escribano.*

2.- *El Departamento Zona recibirá la documentación y procederá a su registración dando por constituido el Estado Parcelario.*

3.- *Una vez constituido el Estado Parcelario el Agrimensor podrá retirar en el Departamento Zona la fotocopia de la Cédula Catastral con la fecha y número de la registración de la Constitución del Estado parcelario y las copias de los formularios de avalúo, con las constancias de su recepción.*

4.- *Cualquier deficiencia en la confección de alguno de los documentos del "Legajo" no impedirá el despacho del Certificado Catastral, salvo que de los mismos no pueda determinarse la valuación fiscal o la inequívoca ubicación de la parcela o la Cédula Catastral tuviera errores en su confección que no permitan que pueda ser utilizada como Certificado Catastral.*

5.- *Las observaciones que se hagan a alguno de los elementos integrantes del Legajo deberán ser corregidas por el Agrimensor, el que será notificado de tal situación.*

A PARTIR DEL DIA 1º DICIEMBRE NO SE ACEPTARAN TRAMITES QUE NO CUMPLAN CON LA PRESENTE CIRCULAR

ARTÍCULO 10º: Modificado por la Disposición 2.715/94 Artículo 2º:

La fecha de constitución del estado parcelario será la correspondiente a la fecha de expedición del certificado catastral por el Organismo de Aplicación.

ARTÍCULO 11º: Se da por constituido el estado parcelario en los bienes con planos de mensura, de distintas modalidades, registrados en esta Dirección Provincial durante los años 1.993 y 1.994. En los ubicados en la planta rural deberá actualizarse el valor de las mejoras.

ARTÍCULO 12º: El anexo I (formulario N° 915, de avalúo de inmuebles en construcción), anexo II (solicitud de Certificado Catastral), anexo III (formularios A-901 y A-910, resumen de valuación. Disposición 1.967/97 y 2.095/00) y anexo IV (formularios de avalúo según destino, N° 901, 903, 904, 905, 906, 908, 909, 910, 911 y 912), que se adjuntan, integran la presente Disposición. (Disposición 2.095/00)

ARTÍCULO 13º: Regístrese, comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en el tema. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

Agrimensor Norberto Aníbal Fernandino
Director Provincial
Dirección Provincial de Catastro Territorial

Disposición 6.030/98: Artículo 1º: Declárase obligatorio para la registración de actos de constitución del estado parcelario o verificación de su subsistencia, requerir a la Dirección provincial de Catastro Territorial, los antecedentes catastrales del inmueble sobre el cual se llevará a cabo dicha tarea.

Artículo 2º: Para la registración de actos de constitución del estado parcelario o verificación de su subsistencia, deberá acompañarse, conjuntamente con la documentación necesaria para proceder a dicha registración, la Solicitud de Antecedentes Catastrales, intervenida oportunamente por el Organismo Catastral.

Artículo 3º: La presente regirá a partir del 1º de enero de 1.999.

Para la confección de Cédulas correspondientes a Propiedad Horizontal se deberá observar lo establecido en la Circular 3/94 D.R.C.

Los datos valuatorios los volcará en el Formulario A-901 ó A910, el que con el cumplimiento de la tasa de encomienda que corresponda y la fotocopia de la Cédula Catastral se los entregará al Escribano para que los adjunte a la Solicitud de Certificado Catastral.

b) Además el Agrimensor deberá entregar en alguna dependencia del Ministerio de Economía (en el interior de la Provincia en las Delegaciones de Catastro o las Delegaciones de Rentas y en La Plata en el Departamento Zona que corresponda) la siguiente documentación:

- 1. Cédula Catastral, original y fotocopia.**
- 2. Formularios de avalúo, original y dos fotocopias.**
- 3. Formulario de Solicitud de Antecedentes con la reposición fiscal correspondiente a los antecedentes solicitados, si hubieran sido pedidos. Ver Disposición 6.030/98**
- 4. Fotocopia del Formulario A-901 ó A-910, con una leyenda indicando que se encuentra en trámite la Solicitud de Certificado Catastral.**

La Dependencia receptora devolverá al Agrimensor en el momento de la recepción, la fotocopia de la Cédula Catastral y las copias de los formularios de avalúo debidamente sellados y retendrá el original de la Cédula Catastral, el original de los Formularios de Avalúo, la fotocopia del Formulario A-901 ó A-910 y el Formulario de Antecedentes con la constancia de la reposición fiscal correspondiente, si estos hubieran sido solicitados. Ver Disposición 6.030/98)

Cualquier deficiencia en la confección de alguno de los documentos integrantes del "Legajo" no impedirá el despacho del Certificado Catastral, salvo que la documentación presentada no permita el cálculo de la valuación fiscal o haga imposible determinar la inequívoca ubicación de la parcela que se pretende constituir o que la Cédula Catastral tuviera errores que no permitan su despacho como Certificado Catastral.

El Estado parcelario quedará constituido en el momento en que se registre la Cédula con el Certificado Catastral o con el legajo.

B) CASO EN QUE SE CONSTITUYA EL ESTADO PARCELARIO SIN SOLICITUD DE CERTIFICADO CATASTRAL

1- El Agrimensor presentará en el Departamento Zona o la Delegación que corresponda, lo siguiente:

- 1.- Cédula Catastral original y fotocopia**
- 2.- Formularios de avalúo original y dos copias**
- 3.- Formulario de Solicitud Antecedentes con la reposición fiscal correspondientes si hubiesen sido pedidos. Ver Disposición 6.030/98**
- 4.- Formulario A-901 ó A-910 original con la constancia de intervención del Consejo Profesional.**
- 5.- Alguna constancia de dominio que puede ser:**

la valuación fiscal o la inequívoca ubicación de la parcela o la Cédula Catastral tuviera errores en su confección que no permitan que pueda ser utilizada como Certificado Catastral.

5.- Las observaciones que se hagan a alguno de los elementos integrantes del Legajo deberán ser corregidas por el Agrimensor, el que será notificado de tal situación.

A PARTIR DEL DIA 1º DICIEMBRE NO SE ACEPTARAN TRAMITES QUE NO CUMPLAN CON LA PRESENTE CIRCULAR

ARTÍCULO 10º: Modificado por la Disposición 2.715/94 Artículo 2º:

La fecha de constitución del estado parcelario será la correspondiente a la fecha de expedición del certificado catastral por el Organismo de Aplicación.

ARTÍCULO 11º: Se da por constituido el estado parcelario en los bienes con planos de mensura, de distintas modalidades, registrados en esta Dirección Provincial durante los años 1.993 y 1.994. En los ubicados en la planta rural deberá actualizarse el valor de las mejoras.

ARTÍCULO 12º: El anexo I (formulario N° 915, de avalúo de inmuebles en construcción), anexo II (solicitud de Certificado Catastral), anexo III (formularios A-901 y A-910, resumen de valuación. Disposición 1.967/97 y 2.095/00) y anexo IV (formularios de avalúo según destino, N° 901, 903, 904, 905, 906, 908, 909, 910, 911 y 912), que se adjuntan, integran la presente Disposición. (Disposición 2.095/00)

ARTÍCULO 13º: Regístrese, comuníquese a los Colegios y Consejos Profesionales con incumbencia en el tema. Publíquese en el Boletín Oficial. Cumplido, archívese.

