

Unidad 2. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

El Catastro actual en la Ciudad de Buenos Aires y en la Provincia de Buenos Aires

Considerando que nuestro país posee un sistema de gobierno federal, implica la autonomía de los Catastros Territoriales. Esto quiere decir que los mismos están a cargo de las provincias y en el caso de la Ciudad de Buenos Aires, a cargo del Gobierno de la Ciudad. A su vez los municipios que conforman las provincias, tiene dentro de sus estructuras administrativas a los catastros

A continuación veremos la organización de ellos.

[El Catastro de la Ciudad de Buenos Aires](#)

Depende de la Dirección General de Catastro y Fiscalizaciones. Este organismo lleva un registro interno, confeccionado en fichas de cada manzana con sus coordenadas y cada parcela con medidas y croquis de toda la ciudad.

Para ello dividió a la ciudad de **196.890.005 m²** en:

22 Circunscripciones.

99 Secciones

Aprox. 12000 Manzanas

Aprox. 360.000 Parcelas

(Tener en cuenta que estos datos pueden modificarse por la dinámica de la ciudad.)

Actualmente no hay un intercambio sistemático de información, entre la Dirección de Catastro y el Registro de la Propiedad Inmueble, consecuentemente los datos dominiales que se tienen, son los surgidos por intervención municipal en el registro de planos o a través de la documentación que los profesionales de la construcción deben adjuntar en los tramites de permiso de obra.

Desde el aspecto económico, la Dirección de Empadronamiento Inmobiliario, cuenta con la valuación de todas las propiedades de la ciudad.

Limites de la Capital: de acuerdo con la ley Nacional del 29/9/1887 y Provincial del 28/9/1887:

N y O Av. Gral. Paz con los Partidos de Vicente López, Matanza, 3 de Febrero y San Martín
E Río de la Plata

S el Riachuelo que separa los Partidos de Avellaneda, Lanus, y Lomas de Zamora.

El centro geográfico de la ciudad se encuentra en la parcela 14, manzana 9, sección 45, circunscripción 7, calle Avellaneda 1023 entre Añasco y Cucha Cucha.

Sistema de Coordenadas Locales X y Y en planimetría

Coordenadas de 1° orden (9 puntos), de 2° orden (18 puntos)

De 3° orden (78 puntos), y de 4° orden los vértices de manzanas con un error de +-5cm apoyados en una red de 91 poligonales que cubren toda la superficie.

Origen de Coordenadas: En la Proyección de la Cruz de la Iglesia San José de Flores, cuyas coordenadas geográficas, según lo visto en el capitulo anterior

LATITUD = 34° 37' 45" 3587 Sud

LONGITUD = 58° 27' 47" 9101 Oeste

Puntos fijos: se encuentran en la encrucijada de algunas calles, bajo el pavimento y protegidas por una caja de tapa de hierro.

Se dice que faltan un 35% de las que estaban al principio.

Todos los vértices de manzana tienen coordenadas y los vértices de parcelas que dan a la línea de edificación también.

En cota el origen se encuentra 30.479m por debajo del nivel de la Estrella del Peristilo de la Catedral de la ciudad de Buenos Aires y a 12.035m por debajo del cero de IGM. Existen mensulas en algunos frentes de edificios en esquina, ubicados a 1m de altura sobre la vereda.

Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro

Es responsabilidad de la Dirección General:

- Entender en el ejercicio del poder de policía y en la inspección de las obras civiles de arquitectura, las dadas en concesión e instalaciones, que se proyecten y ejecuten en el ámbito de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Fiscalizar el catastro geográfico y jurídico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Entender en la aplicación de los regímenes de propiedad horizontal en la subdivisión de la edificación.
- Supervisar el estudio y control técnico y legal para el registro de mensuras y estado parcelario.
- Entender en el estudio y aplicación de las normas jurídicas en la materia.

Las consultas sobre trámites las puede efectuar cualquier persona, portando la tarjeta de presentación del trámite ante mesa de entradas.

En caso de pedido de copia de planos de subdivisión, sólo puede hacerlo el propietario de la unidad o cualquier otra persona debidamente autorizada con poder.

[La Dirección Provincial de Catastro Territorial](#)

Depende del Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, Subsecretaría de Ingresos Públicos, conjuntamente con la Dirección provincial de Rentas y la Dirección Provincial del Registro de Propiedad, ubicada en la ciudad de la Plata.

La Provincia de Buenos Aires esta dividida en 144 partidos de los cuales 8 pertenecen a islas, numerados por orden alfabético, excepto algunos que fueron creados con posterioridad a este ordenamiento o cuyo nombre ha sido cambiado. Por ej: el (1) es Adolfo Alsina, el partido de Morón (101) estaba formado por las localidades de Morón, cabecera de partido, Ituzaingo y Hurlingham ahora se dividió en 3: (101) Morón, (135) Hurlingham y (136) Ituzaingo.

Algo similar paso con General Sarmiento que se dividió en tres: (131) San Miguel, (132) José C. Paz y (133) Malvinas Argentinas así otros más.

La Misión y Funciones de dicha Dirección son:

Misión: Es el organismo a cuyo cargo esta el cumplimiento de la Ley 10707 y el ejercicio de 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.

Funciones. (Según Decreto 1040/96 Anexo III, con fecha 26 de mayo de 1996)

- Registrar el estado de hecho de la cosa inmueble, imponiendo su nomenclatura catastral, valores y obligaciones fiscales con fines de ordenamiento y publicidad inmobiliaria, ejerciendo el poder de policía sobre los inmuebles del territorio provincial.

- Constituir la base del sistema inmobiliario provincial en cuanto a los aspectos tributarios, del ordenamiento administrativo y policía del dominio, interviniendo en la elaboración de la normativa relacionada con la obra catastral.
- Establecer las bases de los tributos que gravan los inmuebles, determinando con arreglo a la Ley los sistemas técnicos económicos que procuren la equidad tributaria.
- Controlar y autorizar la división de inmuebles por afectación al régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512 y Decreto 2489/63), mediante la aprobación de los planos de subdivisión correspondientes.
- Coordinar su acción con la del Registro de la Propiedad proporcionándole información en relación al estado de hecho de la parcela objeto de los actos jurídicos y recibiendo la correspondiente al dominio de las mismas.
- Llevar un catastro de los inmuebles provinciales, consignando las constancias físicas, jurídicas, ocupacionales y causales de los mismos (Dec. Ley 9533/80 y Dec.1326/81).

A su vez, conformada por la Dirección de Catastro Económico y la Dirección de Régimen Catastral.

Dirección de Catastro Económico *

Departamento de Valuaciones Urbanas

Departamento de Valuaciones Rurales

Departamento de Administración de Inmuebles del Estado

Departamento Agrimensura

Departamento de Propiedad Horizontal

Misión de la Dirección de Catastro Económico: Conocer la riqueza territorial y su distribución a los efectos de elaborar los datos económicos y estadísticos para la legislación de tributación inmobiliaria.

Funciones:

- Acopiar y analizar los valores que permiten el cálculo de las valuaciones fiscales.
- Registrar, administrar, medir y vender los inmuebles del estado con arreglo a la Ley.
- Calcular el canon de ocupación de los inmuebles del Estado.
- Establecer y supervisar las tareas cuyo cumplimiento se encomiende a las Delegaciones.

Dirección de Régimen Catastral

Dividido para una mejor organización en 12 Departamentos de zonas numeradas con números romanos, además del Departamento de Vinculación Catastral y Departamento de Servicios Gráficos.

Cada zona esta integrada por la agrupación de partidos generalmente linderos, Por ejemplo en la zona I se encuentran los partidos de: La Plata, Magdalena, Berisso, Ensenada y Punta Indio.

Misión: Supervisar el cumplimiento de las acciones y tareas de registro y actualización de los inmuebles del territorio provincial.

Funciones:

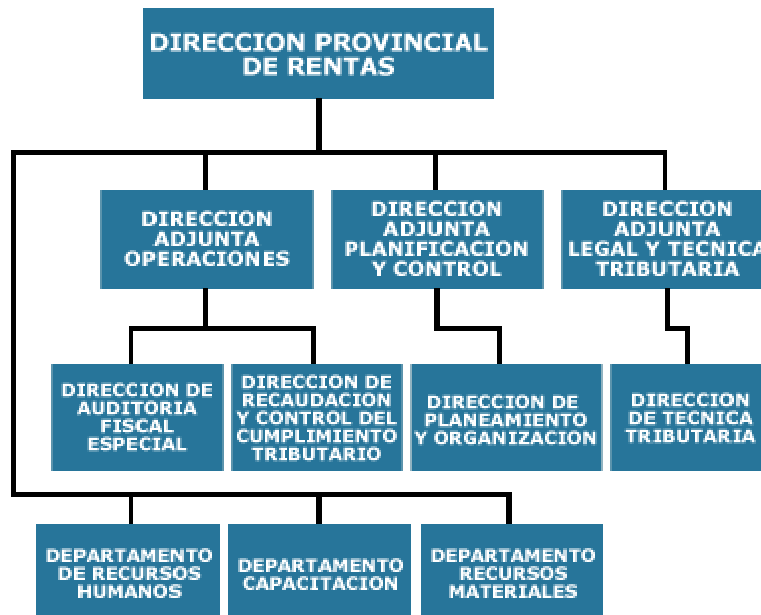
- Registrar el estado de hecho de la cosa inmueble .
- Mantener actualizada las constancias catastrales registradas a los fines de su ordenamiento y publicidad.
- Atender a todas las operaciones y servicios referidos al régimen catastral.

- Proporcionar al Registro de la Propiedad el estado parcelario de los inmuebles que sean objeto de actos jurídicos.
- Investigar en archivo los antecedentes dominiales a fin de depurar las constancias catastrales.
- Actualizar el registro grafico parcelario atendiendo a su conservación y utilización, por métodos tradicionales, micro filmicos, y/o electrónicos.

Conviene mencionar que la Dirección de Catastro Territorial esta vinculada a la Dirección Provincial de Rentas, a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad y a la Dirección Provincial de Geodesia, órgano que registra y supervisa todas las mensuras que se hacen en la provincia. La Dirección de Geodesia es una dependencia del Ministerio de Obras Publicas de la Provincia.

Metas de la Dirección Provincial de Rentas:

- Asegurar la administración de los impuestos, tasas y contribuciones que establezcan las normas tributarias vigentes en la provincia de Buenos Aires.
- Planificar y diseñar los sistemas con el fin de asegurar una recaudación en forma correcta y oportuna.
- Interpretar con carácter general y particular las normas que rigen la tributación interviniendo en las definiciones de las mismas y ejercer la representación del Fisco en el proceso contencioso fiscal.
- Recaudar los tributos y controlar la ejecución de las medidas tendientes a prevenir la evasión. Fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los contribuyentes.
- Planificar, coordinar y ejecutar las distintas acciones emergentes de la descentralización tributaria como consecuencia de la aplicación de los distintos Convenios con los Municipios y acorde a las normas legales vigentes.
- Cumplir la función de enlace con la Secretaría de Ingresos Públicos y las Subsecretarías de Finanzas y de Política y Coordinación Fiscal, el Banco de la Provincia de Buenos Aires y los Organismos de la Constitución, a fin de establecer los cursos de acción necesarios para la integración de la política fiscal.



Agrim. Mónica Trouboul

Bibliografía: Boletín Municipal N° 4980.
Boletín del Honorable Consejo Deliberante.

Boletín de la Dirección Provincial de Catastro Territorial
Reunión de especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas
Catastro Parcelario de la Provincia de Buenos Aires.