

# L E Y    N° 1 3 1 5

La Legislatura de la Provincia sanciona con fuerza de Ley:

## **TITULO I: DEL CATASTRO TERRITORIAL**

### **CAPITULO I: Finalidades Del Catastro Territorial**

**Artículo 1:** El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de los inmuebles de su jurisdicción, y constituye la base de su sistema inmobiliario desde el punto de vista tributario, de policía, y de ordenamiento administrativo del territorio. Este registro reunirá, ordenará, clasificará y registrará la información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) registrar y publicitar el estado parcelario y la documentación que le da origen;
- b) establecer las pautas para la verificación de la subsistencia del estado parcelario;
- c) conocer la riqueza territorial y su distribución;
- d) elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria inmobiliaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- e) determinar la valuación general inmobiliaria urbana y rural observando lo preceptuado por el Artículo 59 de la Constitución Provincial;
- f) evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la falta de declaración del hecho imponible, controlando la registración y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas;
- g) brindar información y asistencia a los Poderes del Estado provincial y municipal, así como a los terceros que lo requieran, respecto de sus temas específicos de acción;
- h) ejecutar, actualizar, perfeccionar y conservar en forma permanente la información geodésica y cartográfica de la Provincia;
- i) ejercer el poder de policía cartográfico e inmobiliario catastral.

**Artículo 2:** El poder de policía inmobiliario catastral es el conjunto de atribuciones a través de las cuales el Estado Provincial reglamenta el ejercicio de los derechos de los particulares con el fin de lograr el ordenamiento territorial de la jurisdicción provincial, y comprende, entre otras, las siguientes atribuciones:

- a) llevar a cabo las acciones conducentes a la obtención de los actos de levantamiento territorial con fines catastrales y entender en todo lo relacionado con el catastro provincial en sus aspectos geométrico-parcelario, jurídico y económico;
- b) regular, supervisar y reglamentar la ejecución de mensuras y trabajos geotopocartográficos con fines catastrales;
- c) ejecutar la cartografía catastral provincial y el Registro Gráfico parcelario;
- d) exigir declaraciones juradas a los propietarios, poseedores y ocupantes de inmuebles;
- e) realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, efectuar actos de levantamiento territorial, verificar el estado parcelario de los inmuebles;
- f) expedir a solicitud de los interesados, certificaciones del estado parcelario de los inmuebles;
- g) registrar, autorizar, y ejercer el control de las afectaciones de inmuebles al régimen de Propiedad Horizontal;

- h) asignar la nomenclatura correspondiente, y llevar los índices necesarios para la obtención de una correcta individualización e identificación de las parcelas;
- i) organizar y conservar el archivo histórico territorial;
- j) arbitrar los medios destinados a la conservación y reposición de marcas, señales y mojones de límites territoriales, y entender en cuestiones de límites interdepartamentales e interprovinciales en los que la Provincia sea parte;
- k) establecer un sistema integrado de información territorial de base parcelaria y fines múltiples;
- l) establecer las bases para la ejecución, organización y actualización de catastros municipales;
- m) convenir con otros organismos públicos o privados las formas y condiciones destinadas a regular el acceso, utilización y actualización de la información catastral, cuidando de resguardar las prioridades para su uso y cubrir los costos de los servicios que por tal motivo se presten;
- n) intervenir en la organización, coordinación, ejecución, interpretación, dictado y aplicación de las normas relacionadas con el tráfico inmobiliario, la valuación inmobiliaria y el ordenamiento y la planificación territorial, cuidando que se respeten los principios de seguridad, equidad, justicia y razonabilidad en la materia;
- o) dictar las normas administrativas relacionadas con la correcta aplicación y cumplimiento de los fines y objetivos establecidos en la presente ley, así como dictar y proponer las normas conducentes a viabilizar su contenido cuando resultare necesario.

**Artículo 3:** El poder de policía - cartográfico provincial es el conjunto de atribuciones mediante las cuales el Estado Provincial, a través de la Dirección General del Catastro Territorial, reglamenta y controla todos los actos de levantamiento cartográfico no contemplados por la Ley Nacional de la Carta N° 22.963, a realizar por el Estado o por particulares con el objeto de darles carácter de oficial cuando ellos cumplan los requisitos que establezca la reglamentación a tales efectos. En especial, comprende los casos en que se realice una publicación oficial o privada de cualquier tipo de cartografía general o temática en la que se represente total o parcialmente el territorio de la Provincia, para lo cual deberá darse previa intervención a la Dirección General del Catastro Territorial, a fin de que ésta proceda a su control. Asimismo, el poder de policía cartográfico incluye, entre otras, las siguientes atribuciones:

- a) proponer la reglamentación de los actos de levantamiento cartográfico en todo el territorio provincial, cuidando de observar las disposiciones de rango superior en la materia;
- b) controlar que todas las acciones vinculadas a la confección de cartografía básica o temática en el territorio provincial, se ejecuten de conformidad con la reglamentación vigente;
- c) ubicar, medir y conservar la red catastral de mojones, marcas y señales de puntos geodésicos, topográficos y catastrales a ser utilizados para vincular cualquier acto de levantamiento topocartográfico;
- d) de conformidad con las disposiciones reglamentarias que se emitan, controlar que los hitos aludidos en el punto anterior sean respetados y conservados;
- e) organizar y conservar el archivo geodésico y cartográfico provincial;
- f) establecer y conservar un sistema de información territorial disponible para todos los organismos estatales con incumbencia en el tema, y para entes privados, conviniendo con ellos las condiciones de acceso, utilización y actualización de la información contenida en dicho sistema.

A todos los efectos la autoridad cartográfica de la Provincia es la Dirección General del Catastro Territorial.

## **CAPITULO II: El Estado Parcelario, su determinación y constitución**

**Artículo 4:** A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación cartográfica de la cosa inmueble de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado definitivamente en la Dirección General del Catastro Territorial en las condiciones que establezca la reglamentación.

**Artículo 5:** Son elementos esenciales de la parcela:

- a) la ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) los límites del inmueble con relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) las medidas lineales, angulares y de superficie del polígono que representa cartográficamente al inmueble;
- d) la valuación fiscal del inmueble, incluidas las mejoras y demás accesiones objeto de tributación.

Estos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, el que debe estar determinado por un acto de levantamiento parcelario practicado conforme a esta ley y registrado ante la Dirección General del Catastro Territorial.

**Artículo 6:** Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar, medir, valorar y representar el espacio territorial y sus características.

**Artículo 7:** Son actos de levantamiento parcelario aquellos actos de levantamiento territorial realizados con el objeto de determinar, modificar o verificar la subsistencia del estado parcelario de los inmuebles a fin de ser registrados por la Dirección General del Catastro Territorial. Cuando se trate de determinar o modificar el estado parcelario de los inmuebles, el documento esencial de los actos de levantamiento parcelario será el plano de mensura, en tanto que para el caso en que sea verificada la subsistencia del estado parcelario, el documento esencial será el certificado del acto. En todos los casos el acto de levantamiento parcelario deberá ser autorizado por un profesional con incumbencias en el ejercicio de la agrimensura.

**Artículo 8:** El estado parcelario quedará constituido o verificado por la registración de los documentos portadores del acto de mensura ante la Dirección General del Catastro Territorial, y se perfeccionará por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico, y por la incorporación de los documentos respectivos en los legajos correspondientes.

**Artículo 9:** El plano de mensura deberá representar los elementos esenciales del estado parcelario así como también las mejoras edilicias incorporadas, los muros, cercos, accidentes geográficos, marcas, señales y mojones que materialicen los límites del inmueble; además deberá consignar su objeto; los nombres de los titulares del dominio y los datos de su inscripción en el registro de la Propiedad Inmueble y de quien pretendiera prescribir; la nomenclatura del inmueble, de sus antecedentes y colindantes; las limitaciones administrativas al dominio y demás derechos reales de expresión territorial que se apliquen al inmueble; la característica de los documentos cartográficos antecedentes; las notas referenciales que condicionen la realización de actos jurídicos relativos a las parcelas que se originen, la fecha de realización del acto de mensura y la firma ológrafa del profesional autorizante y del/los titular/es del inmueble mensurado. La definición y el procedimiento de mensura y las características del plano, del certificado del acto de verificación de la subsistencia del estado parcelario y de la documentación complementaria requerida, serán establecidas por la reglamentación.

**Artículo 10:** Los planos de mensura registrados definitivamente o archivados por el organismo catastral en los que se incluyan superficies donadas o a donar al Estado, surtirán los efectos de

constancias de actuaciones administrativas prescriptas por el Artículo 1810 in fine del Código Civil, sin perjuicio de la inscripción registral en los casos que corresponda.

**Artículo 11:** La Dirección General del Catastro Territorial examinará la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos sometidos a registración, de conformidad a los preceptos de la presente ley y sus normas complementarias, así como a las constancias y certificaciones anexas y a los asientos de los registros catastrales. En caso de nulidad manifiesta, procederá a rechazar a través de una decisión fundamentada el documento que se trate.

**Artículo 12:** La Dirección General del Catastro Territorial otorgará Visto Bueno Técnico a los planos de mensura en los siguientes casos:

- a) planos en los que se proyecte la modificación del estado parcelario y cuya definición se concrete con la resolución judicial o administrativa;
- b) planos de mensura destinados a la adquisición del dominio por prescripción adquisitiva o aluvión;

En estos casos, el Visto Bueno Técnico subsistirá en tal estado hasta tanto exista resolución judicial o administrativa pertinente, en cuyo caso se procederá a su registración, previo cumplimiento de los requisitos exigidos para tal fin.

**Artículo 13:** La registración no convalida los documentos nulos ni subsana los defectos de que adolecieron.

**Artículo 14:** Si se presentase a registración un plano de mensura que modifique o rectifique otro registrado con anterioridad en relación a la misma parcela, la Dirección General del Catastro Territorial exigirá los recaudos del caso, y una vez registrado se estará a este último documento.

**Artículo 15:** La registración de los documentos portadores de actos de mensura no afectará los derechos de propiedad o la posesión total o parcial del inmueble respectivo que puedan invocar terceros interesados.

**Artículo 16:** Una vez registrado, el plano de mensura constituirá prueba pericial del estado parcelario del inmueble, a los efectos de su oponibilidad frente a terceros.

**Artículo 17:** Con posterioridad a la constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales.

La Dirección General del Catastro Territorial denegará la certificación catastral habilitante cuando no se hubiere realizado la verificación de subsistencia del estado parcelario.

El acto de verificación deberá incluir la denuncia de mejoras introducidas al inmueble que no hayan sido declaradas ante la Dirección General del Catastro Territorial.

**Artículo 18:** Previo a la constitución, adquisición o transmisión de derechos reales de expresión territorial sobre un inmueble en el que no se haya determinado y registrado su estado parcelario, se deberá ejecutar el correspondiente plano de mensura y registrarlo ante la Dirección General del Catastro Territorial.

**Artículo 19:** Toda división, unificación o redistribución de inmuebles será realizada por mensura, y su correspondiente plano deberá ser registrado ante la Dirección General del Catastro Territorial, previo a la inscripción de los respectivos instrumentos públicos portadores de derechos sobre ellos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**Artículo 20:** Los profesionales que practiquen actos de levantamiento parcelario podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en una propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el correcto cumplimiento de su cometido. Los jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en estos requerimientos, expidiendo el respectivo mandamiento. Acreditada la negativa a

permitir el acceso del profesional al inmueble por parte del titular, poseedor u ocupante a cualquier título, y justificada la necesidad de penetrarlo, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

### **CAPITULO III: Del Registro Parcelario.**

**Artículo 21:** El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de los folios parcelarios confeccionados de acuerdo a lo determinado por la presente ley. El Folio Parcelario es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Será confeccionado sobre los soportes que determine la Dirección General del Catastro Territorial, quien además estará autorizado a modificarlos cuando las nuevas técnicas así lo aconsejen y se aseguren los objetivos establecidos por esta ley. Los soportes que se utilicen deberán garantizar la inmediata consulta, la inviolabilidad y la autenticidad de los folios.

**Artículo 22:** Cuando se proceda a registrar el documento de cada acto de mensura por el que se constituya o modifique el estado parcelario, se realizará la apertura de los Folios y Legajos correspondientes y a la actualización cartográfica de los Registros Gráficos. La Dirección General del Catastro Territorial dispondrá el reordenamiento de los registros parcelarios actualmente existentes, con el objeto de adecuar sus datos a los propósitos perseguidos por esta ley. Los actuales registros mantendrán su validez hasta tanto corresponda su modificación o actualización, en tanto y en cuanto hayan sido confeccionados de conformidad a las normas legales que, en su momento regularon su conformación, recopilación o registro.

**Artículo 23:** La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración originaria, o por resolución judicial, de acuerdo a la metodología que determine la reglamentación. Los errores materiales serán rectificadas de oficio por la Dirección General del Catastro Territorial.

**Artículo 24:** El Folio Parcelario contendrá los siguientes datos o referencia:

- a) la nomenclatura de la parcela o sub-parcela;
- b) ubicación geográfica del inmueble, localidad y zona;
- c) los datos de inscripción en el dominio y otros derechos reales de expresión territorial en el Registro de la Propiedad Inmueble, los datos de identificación (DNI, CUIT o CUIL) y domicilio legal y fiscal del titular, códigos de titularidad y porcentaje del dominio y/o, cuando corresponda, los del poseedor y la radicación del juicio de usurpación (si se hubiese iniciado), superposición de dominio o multiplicidad de inscripciones;
- d) las restricciones y permisos o concesiones administrativas o afectación a expropiación;
- e) las notas de referencia recíproca con otras parcelas o sub-parcelas registradas;
- f) los planos de mensura registrados, la fecha de su registración y su estado de vigencia;
- g) las superficies y designación del inmueble según título y mensura;
- h) las valuaciones de que hubiere sido objeto;
- i) las características de las mejoras y demás accesiones objeto de tributación;
- j) las características agrológicas y de uso del suelo rural;
- k) la infraestructura de servicios de que goce el inmueble;
- l) los certificados catastrales expedidos y cualquier otra constancia de interés para el Catastro Territorial de la Provincia.

**Artículo 25:** Las constancias del Registro Parcelario deberán mantenerse permanentemente actualizadas y, con tal finalidad, se tomará razón de los siguientes documentos:

- a) documentos portadores de actos de levantamiento practicados con el objeto de constituir, modificar, verificar o rectificar el estado parcelario de un inmueble o determinar, ratificar o modificar la valuación de la tierra y sus accesiones;
- b) declaraciones juradas de los contribuyentes presentadas con fines valuatorios;
- c) constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias y duplicado de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración que la Dirección del Registro de la Propiedad Inmueble remitirá a la Dirección General del Catastro Territorial dentro de los diez (10) días de su inscripción;
- d) toda otra documentación o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos del Folio Parcelario;

**Artículo 26:** Los Folios Parcelarios correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivarán por los medios que establezca la Dirección General del Catastro Territorial, y se realizarán en los nuevos folios originados, los respectivos asientos de referencia recíproca.

**Artículo 27:** Para los documentos portadores de actos de levantamiento parcelario que se registren en forma provisoria se habilitarán los correspondientes Folios Parcelarios sólo a los fines tributarios, hasta tanto se sustancie su registración definitiva. En tanto subsista esta registración, y a efectos de dar correcto cumplimiento al principio de publicidad catastral, se anotará la correspondiente constancia en los folios de los inmuebles afectados, mediante asientos de referencia recíprocos.

**Artículo 28:** Con el objeto de garantizar la autenticidad de los datos incorporados, en todos los Folios Parcelarios, cualquiera sea la técnica empleada para la registración y archivo de la información, deberá constar identificado el registrador responsable de cada asiento efectuado.

#### **CAPITULO IV: Del Registro Gráfico.**

**Artículo 29:** Denomínase Registro Gráfico a la representación planimétrica del estado parcelario vigente de un inmueble.

**Artículo 30:** En el Registro Gráfico se volcarán los datos surgidos de los actos de mensura y de los levantamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos.

**Artículo 31:** La Dirección General del Catastro Territorial determinará las características del Registro Gráfico y de las Cartas Temáticas contenidas en él.

**Artículo 32:** La confección del mapa oficial de la Provincia estará a cargo de la Dirección General del Catastro Territorial. El mapa oficial estará conformado por una carta básica general y un atlas complementario en los que se representarán todos los detalles planialtimétricos, políticos, culturales, geográficos y socioeconómicos de interés para la política territorial.

#### **CAPITULO V: De los legajos parcelarios.**

**Artículo 33:** A partir de los datos establecidos por el artículo 24 en relación al contenido de los folios parcelarios, se procederá a formar un legajo correspondiente a cada parcela. Dicho legajo, cuyo contenido mínimo será dispuesto por la reglamentación, será asentado de conformidad con la técnica de archivo que oportunamente determine la Dirección General del Catastro Territorial, y deberá estar autorizado por un funcionario responsable.

**Artículo 34:** Los procedimientos de registro y de reproducción gráfica deberán asegurar la obtención de copias íntegras y fieles de los documentos originales. Queda prohibida la realización de alteraciones, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias de los documentos, estando a cargo de la Dirección General del Catastro Territorial adoptar los recaudos destinados a su resguardo y protección.

**Artículo 35:** La Dirección General del Catastro Territorial podrá expedir copias de la documentación integrante de los legajos parcelarios a toda persona que manifieste interés legítimo. Las copias que hayan sido debidamente certificadas por un funcionario habilitado y estuvieren ajustadas a las disposiciones de la presente ley y sus reglamentaciones, tendrán el mismo valor probatorio que los documentos que le dieran origen.

## **CAPITULO VI: De la Identificación y Clasificación Parcelaria.**

**Artículo 36:** Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establecerá la Dirección General del Catastro Territorial. A los fines de su identificación, las parcelas deberán estar contenidas en su totalidad dentro de los límites de un Departamento. Para los casos en los que no se cumplimente tal requisito, la Dirección General del Catastro Territorial procederá a reglamentar su tratamiento.

**Artículo 37:** Las parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal y las unidades funcionales resultantes de la división realizada en relación a dicho régimen (las que serán denominadas sub-parcelas), serán diferenciadas mediante un código que precise tal circunstancia.

**Artículo 38:** A los efectos de esta Ley, se clasificarán a las parcelas en:

- a) *Parcelas Urbanas:* son aquellas ubicadas en ciudades, pueblos, villas u otros lugares que sean asiento de población, y estén destinadas a actividades residenciales, comerciales, industriales, recreativas, de reserva, y administrativas;
- b) *Parcelas Rurales de Explotación Intensiva:* son las que comprenden asientos de cultivos o criaderos de pequeña extensión, agrupados generalmente en quintas y chacras;
- c) *Parcelas Rurales de Explotación Extensiva:* son las que comprenden explotaciones agrícola-ganaderas de cualquier naturaleza no incluidas en los apartados anteriores.

Las autoridades municipales podrán proponer a la Dirección General del Catastro Territorial los límites entre las áreas y sus modificaciones, así como la ubicación en la clasificación precedente de aquellos inmuebles que no se encuentren totalmente encuadrados en ella. La Dirección queda facultada para resolver estas cuestiones, ateniéndose al destino potencial o racional del suelo o a la ubicación geográfica del inmueble respectivo.

## **CAPITULO VII: De la Certificación y Publicidad Catastral.**

**Artículo 39:** La publicidad de los registros catastrales se efectuará por medio de certificados, informes, copias y consultas, que se extenderán en la forma que establece la presente ley y su reglamentación.

**Artículo 40:** El instrumento esencial de la publicidad catastral es el “Certificado Catastral” expedido por la Dirección General del Catastro Territorial, el que consistirá en copia autenticada del folio parcelario o de su extracto de acuerdo a lo establecido por la reglamentación.

**Artículo 41:** Los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios habilitados por ley, previo a la realización o autorización de actos de constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles, deberán requerir y tener a la vista el Certificado Catastral habilitante del inmueble respectivo y relacionar su contenido en el cuerpo del instrumento correspondiente.

No se requerirá la certificación catastral para la constitución, transmisión o cancelación de derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo, servidumbre o gravámenes, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la presente ley.

**Artículo 42:** En los casos indicados en el primer párrafo del artículo anterior, a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de instrumentos portadores de derechos reales, los escribanos públicos y demás funcionarios habilitados acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral habilitante, sin cuya exhibición no procederá a la inscripción.

**Artículo 43:** Las constancias de los Registros Catastrales serán públicas para todo aquel que acredite interés en ellas.

#### **CAPITULO VIII: De las Constancias Catastrales Preexistentes.**

**Artículo 44:** A los fines de esta ley, constituyen constancias catastrales preexistentes, toda documentación originada antes de la sanción de la presente.

**Artículo 45:** Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de actos de levantamiento territoriales y parcelarios, así como para la ubicación del inmueble de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 39, la valuación inmobiliaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otro fin para el que esta ley no haya previsto un procedimiento específico.

**Artículo 46:** Los planos de mensura preexistentes se tendrán por válidos para la constitución del estado parcelario, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título.

**Artículo 47:** Las constancias preexistentes relativas a la valuación inmobiliaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

#### **CAPITULO IX: De la Actualización y Conservación del Catastro.**

**Artículo 48:** La actualización y conservación del Catastro comprende el conjunto de operaciones, estudios, actuaciones y obligaciones tendientes a mantener permanentemente vigentes los registros, constancias y documentación catastral existente.

**Artículo 49:** A tales fines, la Dirección General del Catastro Territorial deberá coordinar con otros organismos públicos y privados, los procedimientos necesarios para mantener permanentemente actualizado el Catastro, incluyendo el suministro de los datos y la documentación que se requiera.

Las Municipalidades, el Registro de la Propiedad Inmueble, el Instituto Provincial de la Vivienda, el Instituto General de Colonización y Tierras Fiscales, y los restantes organismos provinciales cuya actividad esté relacionada con la dinámica territorial, quedan obligados a notificar a la Dirección General del Catastro Territorial todas las modificaciones relativas a la determinación física o jurídica de los inmuebles, o de sus propietarios o poseedores, que se lleven a cabo en el ámbito de sus jurisdicciones.

**Artículo 50:** Los propietarios y poseedores de inmuebles se encuentran obligados a declarar ante la Dirección General del Catastro Territorial, dentro de los treinta (30) días de producida, toda modificación que afecte la valuación fiscal del inmueble. Sin perjuicio de los requisitos que, en cumplimiento de sus atribuciones específicas establezcan las respectivas autoridades municipales, toda construcción, ampliación, refacción o demolición total o parcial de edificaciones deberá declararse mediante los formularios que a tales fines implementará la Dirección General del Catastro Territorial. El incumplimiento de estas disposiciones hará pasible al propietario o poseedor del inmueble de las penalidades establecidas en el Código Fiscal para casos análogos.

**Artículo 51:** Con el objeto de mantener actualizada la base impositiva inmobiliaria de la Provincia, la Dirección General del Catastro Territorial comunicará los nuevos avalúos y las modificaciones que se realicen respecto de los existentes, a la Dirección Provincial de Rentas y a los

Municipios o a los organismos que ellos autoricen a realizar la gestión de cobro del impuesto inmobiliario, según se trate de parcelas rurales o urbanas.

**Artículo 52:** La Dirección General del Catastro Territorial procederá a registrar y actualizar en forma permanente todos los inmuebles fiscales ubicados en el territorio provincial, cualquiera sea su origen o causa jurídica. A tales fines, los organismos nacionales, provinciales y municipales competentes deberán suministrar toda la información que resulte necesaria para su correcta identificación y determinación.

## TITULO II: DE LA VALUACIÓN PARCELARIA

### Disposiciones Generales

**Artículo 53:** Denomínase valuación al acto administrativo de atribuir un determinado valor económico, apreciado en moneda de curso legal, a los bienes inmuebles ubicados en la Provincia de Formosa.

**Artículo 54:** Serán objeto de valuación, el suelo, su uso, las edificaciones y demás accesiones existentes en cada inmueble. A tales efectos, se apreciarán económicamente las siguientes mejoras:

a) las que se hubieran incorporado al suelo urbano o rural con destino a vivienda, comercio, recreación, servicios públicos e industria. Serán objeto de valuación a partir del momento en que se encuentren en condiciones de habitabilidad o de habilitación;

b) las que incorporen riquezas a las parcelas por medio de estructuras, obras accesorias, instalaciones u otras accesiones, aún cuando no se conozca su destino.

A tales efectos, la Dirección General del Catastro Territorial dispondrá el momento de su incorporación e instrumentará los valores unitarios básicos y las fórmulas de cálculo destinadas a obtener su valuación.

**Artículo 55:** La Dirección General del Catastro Territorial podrá establecer que, según las zonas en que se encuentren, las mejoras que reúnan las siguientes características, podrán no ser objeto de valuación:

a) las construcciones que predominantemente presenten paredes de barro, adobe o material de desecho; techos de paja o material de descarte o con características precarias semejantes;

b) los muros y cercos que constituyen deslindes físicos de los inmuebles, excepto aquellos que conformen cerramientos de edificaciones del propio inmueble o integren superficies cubiertas de él.

La Dirección General del Catastro Territorial podrá establecer otras excepciones cuando lo considere procedente.

**Artículo 56:** A efectos de proceder a la valuación, se determinará en forma separada el valor de la tierra libre de mejoras y el valor de las accesiones. La valuación de cada inmueble estará constituida por la suma de ambos valores, cuando corresponda. En el caso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, la valuación de cada unidad funcional estará dada por la determinación del valor proporcional que a ella le corresponda en relación al valor total del edificio.

**Artículo 57:** En todos los casos, se determinarán valores que garanticen la justa valuación y la equidad fiscal del objeto imponible, de conformidad con un procedimiento sustentado en bases técnicas y aplicado bajo responsabilidad profesional, que permita obtener la mayor aproximación posible a los valores de mercado.

A esos efectos, la Dirección General del Catastro Territorial elevará al Poder Ejecutivo el correspondiente Proyecto de Normas para el Avalúo de Propiedades.

**Artículo 58:** Tanto el valor del suelo como el de sus accesiones se determinarán a partir de Valores Unitarios Básicos establecidos por la Dirección General del Catastro Territorial, adecuados mediante coeficientes asimiladores a las características extrínsecas e intrínsecas de cada inmueble. Esos valores podrán ser obtenidos a partir de:

- a) constancias catastrales preexistentes;
- b) declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño;
- c) actos de levantamiento territorial que se practiquen;
- d) determinaciones de oficio efectuadas por la propia Dirección u otras instituciones autorizadas al efecto.

**Artículo 59:** La determinación del valor de la parcela implica para cada componente la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) determinación de los valores unitarios básicos;
- b) determinación de los coeficientes y parámetros correspondientes al inmueble;
- c) cálculo de la valuación del inmueble;
- d) actualización de valores unitarios básicos según índices económicos generales y/o locales;
- e) actualización de la valuación inmobiliaria por variación de los valores unitarios básicos.

**Artículo 60:** Los valores asignados a los inmuebles serán publicados durante treinta (30) días antes de su entrada en vigencia. Durante ese plazo podrán formularse reclamaciones fundadas de ellos. Finalizado dicho periodo, los valores quedarán firmes y sólo podrán reverse los errores técnicos de que adolecieran.

## **CAPÍTULO II: De la Determinación de los Valores Unitarios Básicos**

**Artículo 61:** Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por la Dirección General del Catastro Territorial tomando como base el análisis del mercado inmobiliario y sus circunstancias y condiciones determinantes, de manera de determinar los valores promedio de mercado para la zona de que se trate.

**Artículo 62:** La reglamentación establecerá los mecanismos de determinación de los valores unitarios básicos, de conformidad con los siguientes parámetros:

- a) suelo en plantas urbanas: se determinará por superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de las esquinas, para zonas homogéneas;
- b) suelo en zonas rurales: se determinará por unidad de superficie respecto al suelo de características típicas para la zona de características típicas de la zona agrológica-económica homogénea en que esté ubicado;
- c) edificaciones: se determinará de acuerdo con los valores promedios correspondiente a una zona homogénea según el destino, tipo, características, instalaciones y otras mejoras, excepto las plantaciones;
- d) instalaciones y obras accesorias en inmuebles rurales: se determinará según el promedio de los precios en zonas de valores homogéneos, según su naturaleza, tipo y características;
- e) plantaciones de carácter permanente: se determinarán teniendo en cuenta valores promedio de los costos de implantación, y los valores resultantes de capitalización de la renta normal de cada tipo de explotación.

### **CAPÍTULO III: De la Determinación y Actualización de la Valuación**

**Artículo 63:** De conformidad con los parámetros establecidos en el artículo anterior, la reglamentación establecerá los mecanismos de determinación de la valuación inmobiliaria, de acuerdo a que el inmueble de que se trate se encuentre ubicado en alguno de los siguientes tipos:

- a) suelo urbano;
- b) suelo rural;
- c) edificaciones, instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto plantaciones;
- d) plantaciones de carácter permanente;
- e) unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

**Artículo 64:** Queda establecido que en ningún caso la valuación fiscal calculada para una parcela, sea ésta urbana o rural, podrá exceder del ochenta por ciento (80%) de su valor de mercado.

**Artículo 65:** La valuación catastral de cada inmueble podrá ser modificada en forma individual por la Dirección General del Catastro Territorial únicamente por alguna de las siguientes causas:

- a) modificación del estado parcelario del inmueble;
- b) incorporación, modificación o supresión de mejoras;
- c) incorporación de accesiones preexistentes no incluidas anteriormente;
- d) error de valuación comprobado;
- e) variación de los valores unitarios básicos;
- f) influencia de obras y servicios públicos o privados que afecten específicamente al inmueble;
- g) utilización de nuevas técnicas de valuación catastral más justas y equitativas.

**Artículo 66:** Las nuevas valuaciones determinadas en virtud del artículo precedente tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte de la Dirección General del Catastro Territorial, y cuando corresponda, tendrán efectividad a partir de la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

**Artículo 67:** A fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 59 de la Constitución Provincial, deberá procederse a una revaluación general inmobiliaria en todo el territorio provincial cada cinco años como máximo. Los nuevos valores resultantes entrarán en vigencia a partir de la fecha que establezca la ley que ordene dicha operación.

Dentro del periodo de vigencia de cada valuación general, la Dirección General del Catastro Territorial propondrá al Poder Ejecutivo índices zonales para la actualización periódica de las valuaciones, de acuerdo al análisis de la evolución del mercado inmobiliario.

**Artículo 68:** La Dirección General del Catastro Territorial podrá verificar las declaraciones juradas y efectuar relevamientos totales o parciales, por sí o a través de terceros, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan.

## **TITULO III: DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN**

### **CAPÍTULO I: De las funciones y estructura de la Dirección General del Catastro Territorial**

**Artículo 69:** La Dirección General del Catastro Territorial es el organismo responsable del cumplimiento de la presente ley, y a quien compete el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria y cartográfica. A tales fines, ejercerá el poder de policía inmobiliario y cartográfico catastral con el objeto de ejecutar, controlar y mantener actualizado el catastro de la Provincia. En este marco, queda facultada para convenir y/o contratar con otros organismos públicos o privados todas las actividades relacionadas con la ejecución, conservación, actualización y utilización del catastro territorial.

**Artículo 70:** Para ser designado Director General del Catastro Territorial se requieren los siguientes requisitos:

- a) Ser argentino nativo o por opción;
- b) Poseer título habilitante para el ejercicio de la agrimensura.

**Artículo 71:** El Director General del Catastro Territorial, en la gestión del organismo a su cargo, es el encargado de aplicar la presente ley y sus reglamentaciones y podrá adoptar, o recomendar que se adopten en su caso, las disposiciones que estime oportuno a fin de regular aquellos aspectos no previstos por la presente legislación, y que tiendan a una mejor operatoria catastral en la Provincia. Sus disposiciones, después de ser notificadas en legal forma, y cuando no fueren recurridas, quedarán ejecutoriadas.

**Artículo 72:** Facúltase al Poder Ejecutivo Provincial a reorganizar y reestructurar la Dirección General del Catastro Territorial y adoptar todas las medidas presupuestarias para el cumplimiento de la presente Ley.

**Artículo 73:** La Dirección General del Catastro Territorial queda facultada a la venta al público de la información catastral a su cargo, conforme a la reglamentación que se dicte al efecto.

#### **TITULO IV: DE LA CREACION DEL SERVICIO DE INFORMACION**

**Artículo 74:** Créase el Servicio de Información Territorial basado en el sistema de información geográfico existente en la Dirección General del Catastro Territorial. El mismo tendrá a su cargo la gestión de los datos relacionados con el territorio provincial, organizados en una base de datos especial y referenciados espacialmente.

**Artículo 75:** La Dirección General del Catastro Territorial será la responsable de Administrar el Servicio de Información Territorial.

**Artículo 76:** Créase el Consejo de Usuarios del Servicio de Información Territorial, organismo colegiado que entenderá respecto de las necesidades de información territorial en la Provincia de Formosa, sus estándares, forma de aplicación, oportunidades de efectuar levantamientos masivos con fines específicos, y los demás aspectos que establezca la reglamentación.

**Artículo 77:** El Consejo de Usuarios funcionará como cuerpo consultivo aconsejando al Poder Ejecutivo respecto a la necesidad de realización de trabajos relacionados con la adquisición de datos sobre el territorio, como asimismo sobre la calidad de la información administrada. Las resoluciones que emita no serán vinculante para el funcionario actuante.

**Artículo 78:** El Consejo de Usuarios estará integrado por un representante de cada municipio y un representante de cada organismo cuya actividad esté relacionada con la información territorial o la utilice, y será presidido por el Director General del Catastro Territorial.

**Artículo 79:** Facúltase al Poder Ejecutivo a establecer, de conformidad a la propuesta que a tales efectos eleve la Dirección General del Catastro Territorial, el Reglamento para el funcionamiento del Servicio de Información Territorial y el Consejo de Usuarios.

## **TITULO V: DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS GENERALES**

**Artículo 80:** Los mojones, marcas y señales de puntos geodésicos, topográficos y catastrales quedan asimilados a las cosas afectadas a servicios públicos, y toda persona que intencionalmente los deteriore, remueva o destruya, total o parcialmente, quedará sujeta a las penalidades establecidas en el Código Penal.

La Dirección General del Catastro Territorial comunicará a los organismos públicos y privados relacionados con la labor catastral, la localización de esos elementos, y su remoción sólo podrá operarse con su expreso consentimiento.

Los propietarios y poseedores están obligados a permitir la ubicación de las respectivas señales dentro de sus inmuebles, las que serán protegidas permanentemente por un área libre de cultivos, plantaciones o edificaciones de hasta dos (2) metros de radio, según la importancia y localización de cada punto.

**Artículo 81:** Autorízase al Poder Ejecutivo a introducir los ajustes que sean necesarios en el Presupuesto de la Provincia, y a adoptar todas las medidas administrativas necesarias para poner en vigencia y efectivo funcionamiento las disposiciones de la presente Ley.

**Artículo 82:** La exigencia de la verificación de la subsistencia del estado parcelario establecida en el Artículo 17 y el levantamiento parcelario previsto en el Artículo 7 (último párrafo), entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

La Dirección General del Catastro Territorial publicará y notificará oportunamente a las entidades y organismos públicos y privados relacionados, la fecha de puesta en vigencia del mencionado régimen.

**Artículo 83:** Modifícase el texto del Artículo 1º de la Ley 41, el que quedará redactado de la siguiente manera: “Créase la **Dirección General del Catastro Territorial**”.

**Artículo 84:** Derógase toda norma legal que se oponga a la presente.

**Artículo 85:** Comuníquese al Poder Ejecutivo, publíquese y archívese.

Sancionada en la Sala de Sesiones de la Honorable Cámara de Diputados de la Provincia el veintidós de junio del año dos mil.