

LEY E Nº 3483

RÉGIMEN DE CATASTRO PROVINCIAL

TITULO I DEL CATASTRO TERRITORIAL

Capítulo I Finalidades del Catastro Territorial

Artículo 1° - El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado parcelario de los inmuebles de su jurisdicción y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo de la propiedad. Reúne, ordena, clasifica, registra y publicita información relativa a la totalidad de los inmuebles existentes en el Territorio de la provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Establecer, registrar y publicitar el estado parcelario de la totalidad de los inmuebles que conforman el Territorio provincial y verificar su subsistencia.
- b) Determinar la valuación catastral actualizada de cada parcela y subparcela.
- c) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento del Estado Provincial.
- d) Contribuir al conocimiento de la riqueza territorial y su distribución.
- e) Actualizar, conservar y perfeccionar la información catastral de la Provincia, estableciendo un sistema de información territorial de base parcelaria.
- f) Ejercer el poder de policía 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, y comprende:

- a) Regular, supervisar y reglamentar la ejecución de toda mensura que se ejecute en la provincia;
- b) Registrar mensuras y otros actos de levantamiento territorial;
- c) Practicar de oficio mensuras y otros actos de levantamiento territorial con el objeto de cumplir con las finalidades del catastro;
- d) Registrar, autorizar y ejercer el control de las divisiones de inmuebles por el régimen de la propiedad horizontal;
- e) Registrar el estado parcelario de los inmuebles y la documentación que le da origen;
- f) Establecer las condiciones para la verificación de la subsistencia del estado parcelario;
- g) Establecer y asignar la nomenclatura catastral para la individualización parcelaria;
- h) Expedir certificaciones de las constancias catastrales;
- i) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos y encuestas, verificar infracciones o con cualquier otro objeto acorde con las finalidades de la presente;
- j) Exigir declaraciones juradas a los propietarios, poseedores u ocupantes de inmuebles en relación con las finalidades del catastro;
- k) Establecer las normas para la conservación de marcas y mojones de levantamientos territoriales;
- l) Ejecutar, densificar y conservar la red básica de apoyo catastral.
- m) Ejecutar la cartografía catastral provincial;

- n) Dictar normas relacionadas con las finalidades del catastro y del poder de policía inmobiliario catastral.

Esta enunciación no tiene carácter taxativo.

Artículo 3° - La Dirección General de Catastro e Información Territorial es el organismo que tiene a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliario, y es responsable de la aplicación de la presente.

Capítulo II

De la Determinación y Registración del Estado Parcelario

Artículo 4° - La parcela es la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal, a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio, o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en el organismo catastral.

Artículo 5° - La solución de continuidad parcelaria es interrumpida por:

- a) Bienes pertenecientes al dominio público o privado del Estado Nacional, Provincial o Municipal o de particulares.
- b) Límites político-administrativos.

Artículo 6° - Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- c) Las dimensiones lineales, angulares y de superficie.
- d) Las mejoras y demás accesiones que incidan en el valor del inmueble. Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado a partir de un acto de levantamiento parcelario practicado y registrado conforme la presente o de un acto de mensura registrado en el organismo competente al tiempo de su registro.

Artículo 7° - A los efectos de la registración, se reconocen parcelas con carácter definitivo y con carácter provisorio. Parcela definitiva es aquella cuya existencia y elementos esenciales constan en plano de mensura registrado con carácter definitivo por el organismo catastral. Se llama parcela provisorio a aquella cuya existencia y elementos esenciales constan en plano de mensura registrado con carácter provisorio por el organismo catastral.

En los juicios de usucapión y en general para la tramitación de planos cuya registración definitiva dependa de inscripción registral o de un acto administrativo o judicial previo, las parcelas son consideradas provisorias y se las individualiza en los planos a los que hace referencia el artículo 789 inciso 3 del Código Procesal Civil y Comercial (T. C. V.) con una nomenclatura catastral provisorio, debiendo dejarse constancia expresa en dichos planos de la nomenclatura catastral de origen.

Artículo 8° - Se denomina subparcela a la cosa inmueble determinada, incluida en una parcela y registrada por el organismo catastral en relación con derechos reales distintos al dominio y al condominio. El organismo catastral relaciona las parcelas y las subparcelas asentando las notas referenciales correspondientes.

Artículo 9° - Las unidades de dominio exclusivo resultantes de los planos de mensura y división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal son consideradas como subparcelas y, a los fines registrales dan origen a los respectivos folios parcelarios.

Artículo 10 - Las subparcelas pueden ser registradas en forma definitiva o provisoria, de acuerdo a la reglamentación que establece la Dirección General de Catastro e Información Territorial. No obstante, no pueden ser registradas en forma definitiva subparcelas incluidas en parcelas con registración provisoria.

Artículo 11 - Los efectos jurídicos, tributarios y catastrales de las parcelas y subparcelas definitivas son plenos, con las solas limitaciones establecidas en la presente. Las parcelas provisorias surten los efectos que se establecen en la presente y su reglamentación.

Artículo 12 - A los efectos impositivos y en los casos en que no exista plano de mensura registrado en el organismo catastral, se denomina unidad tributaria a la extensión continua determinada por la poligonal cerrada de menor longitud que defina la ocupación aparente perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común o ejercida en virtud de tenencia, adjudicación o uso de inmuebles del Estado, determinada por acto de levantamiento territorial o, en su defecto, por el título de propiedad o por el instrumento donde constan tales situaciones, en las condiciones que fija el organismo catastral. Las instalaciones destinadas a la explotación, procesamiento, almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados, así como de energía eléctrica, pertenecientes a propietarios diferentes a los del inmueble donde se encuentran emplazados, son consideradas unidades tributarias.

A los efectos de la registración, las mismas reciben el mismo tratamiento que las parcelas provisorias.

Artículo 13 - Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar, medir, valorar y representar el espacio territorial y sus características.

Artículo 14 - Los actos de levantamiento territorial que tengan por objeto determinar, modificar o verificar el estado parcelario de los inmuebles, destinados a ser registrados en el organismo catastral, se denominan actos de levantamiento parcelarios, se hacen por mensura y deben ser ejecutados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura.

Artículo 15 - El documento esencial de los actos de levantamiento territorial destinados a determinar o modificar el estado parcelario es el plano de mensura, salvo para el caso en que sea verificada la subsistencia del estado parcelario, cuyo documento esencial es el certificado del acto, el que debe ser expedido por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.

Artículo 16 - El estado parcelario queda constituido o verificado por la registración en el órgano de aplicación de los documentos portadores del acto de mensura y se perfecciona por el asiento de sus constancias en los registros correspondientes.

Artículo 17 - El plano de mensura debe representar los elementos esenciales del estado parcelario así como también los muros, cercos, accidentes geográficos, marcas, señales y mojones que materialicen los límites del inmueble; además debe 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 pretende 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 actuante y del/los titular/es del inmueble mensurado. La definición y el procedimiento de mensura y las características específicas del plano, del certificado referido en el artículo 15 y de la documentación complementaria requerida son establecidas por la reglamentación.

Artículo 18 - La reglamentación establece los casos y requisitos a cumplimentar por las municipalidades y otros organismos públicos o privados para el visado previo de los planos de mensura.

Artículo 19 - Los planos de mensura registrados con carácter definitivo o archivados por el organismo catastral que incluyan superficies donadas o cedidas al Estado provincial o municipal, surten los efectos de constancias de actuaciones administrativas prescriptos por el artículo 1810 "in fine" del Código Civil #, sin perjuicio de la inscripción registral en los casos que corresponda. Las superficies que se destinen para calles, caminos, plazas, parques u otros espacios verdes, en planos de mensura registrados con carácter definitivo, quedan de hecho afectadas para uso público y no pueden ser motivo de cambio de destino, si no es por ley que lo autorice.

Artículo 20 - El organismo catastral examina la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos cuya registración se solicita, atendiendo a la aplicación de la presente y demás normas complementarias y a las constancias y certificaciones anexas, así como a los asientos de los registros catastrales. En caso de nulidad manifiesta, el órgano de aplicación rechaza por decisión fundada el documento que se pretende registrar.

Artículo 21 - La registración no convalida los documentos nulos ni subsana los defectos de que adolecen, ni exime de plena y exclusiva responsabilidad al profesional que los haya suscripto.

Artículo 22 - Cuando el organismo catastral observa el documento por vicios de forma o por no cumplimentar recaudos de ley, devuelve sin demora la documentación al profesional interviniente con un informe de las observaciones que correspondan. Si las mismas son subsanadas, se procede a su registración. Si se observan contradicciones con el estado parcelario de inmuebles linderos, se devuelve la documentación al profesional para que ratifique o rectifique fundadamente la razón de la discordia. En caso de ratificación se registra el documento, se efectúan asientos de referencias recíprocas en los respectivos registros parcelarios, debiendo constar tal circunstancia en los certificados que se emitan.

Artículo 23 - La reglamentación determina los casos en que deban registrarse con carácter provisional los planos de mensura en los que se proyecte la modificación del estado parcelario, la que se convierte en definitiva al concretarse la inscripción registral, resolución o acto administrativo o judicial ajustado a derecho. En el supuesto de planos de mensura destinados a la adquisición de dominio por prescripción adquisitiva o aluvión, o que requieran de aprobación judicial previa, la registración provisional subsiste en tal estado en espera de la resolución judicial o administrativa correspondiente.

Artículo 24 - Si se presenta a registración un plano de mensura que modifique o rectifique otro anteriormente registrado referente a la misma parcela, el organismo

catastral exige los recaudos del caso, y desde entonces se está al último documento registrado.

Artículo 25 - Cuando de la mensura resulten diferencias con respecto al título o planos registrados y no son afectados derechos de terceros ni se constituyan excedentes fiscales de acuerdo a lo establecido por la reglamentación, el titular del dominio puede inscribir, mediante instrumento notarial, la modificación del correspondiente asiento registral.

Artículo 26 - La registración de los documentos portadores de actos de mensura no afecta los derechos de propiedad o posesión que puedan invocar terceros interesados sobre todo o parte del inmueble mensurado.

Artículo 27 - El plano de mensura registrado en el organismo catastral se considera como prueba pericial del estado parcelario del inmueble mensurado, a los efectos de su oponibilidad a terceros.

Artículo 28 - La registración de documentos portadores de actos de levantamiento territoriales en general es a solicitud de parte interesada, a excepción de los efectuados o dispuestos por el propio organismo catastral.

Artículo 29 - Los profesionales habilitados para el ejercicio de la Agrimensura se declaran auxiliares del órgano de aplicación y tienen acceso a la información de sus registros, de acuerdo a los requerimientos de su actividad.

Artículo 30 - Los profesionales que practiquen actos de levantamiento territoriales en general pueden requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su cometido. Acreditada la negativa del titular del inmueble, poseedor u ocupante a cualquier título de permitir el acceso del profesional, y justificada por éste la necesidad de hacerlo, el juez interviniente, sin substanciación alguna, concede la autorización solicitada.

Artículo 31 - Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente, debe efectuarse y registrarse en el organismo catastral un acto de verificación de su subsistencia, previamente a la adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca, siempre que hayan vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o de verificación de subsistencia posterior:

- a) Un (1) año para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren baldíos.
- b) Tres (3) años para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren edificados.
- c) Cinco (5) años para los inmuebles subrurales y rurales.

El acto de verificación incluye la incorporación de las mejoras existentes no declaradas en el organismo catastral.

Artículo 32 - El organismo catastral no expide certificación catastral cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el artículo 31 no se haya cumplimentado la verificación de subsistencia del estado parcelario.

Artículo 33 - Para la constitución, adquisición o transmisión de derechos reales de expresión territorial sobre un inmueble sin estado parcelario determinado y registrado, se debe contar con el correspondiente plano de mensura registrado en el organismo catastral. El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribe instrumentos portadores de tales actos que no cumplan con lo dispuesto por el presente artículo.

Artículo 34 - Toda división, unificación o redistribución de inmuebles es efectuada por mensura, cuyo plano debe registrarse en el organismo catastral previamente a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de los respectivos instrumentos públicos portadores de derechos sobre los mismos.

Artículo 35 - La Dirección General de Catastro e Información Territorial lleva un inventario de las parcelas de propiedad del Estado y complementa con su intervención y documentación a las demás entidades competentes, en la atención y vigilancia de los intereses fiscales correspondientes. Informa en toda actuación judicial o administrativa referente a inmuebles en que se discuta el dominio del Estado en que pueda haber intereses fiscales en juego.

Capítulo III Del Registro Parcelario

Artículo 36 - El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de los folios parcelarios confeccionados de acuerdo con lo determinado por la presente. El folio parcelario es el documento registral donde se asientan las constancias catastrales. Es confeccionado sobre los soportes que determine el organismo catastral, debiendo garantizar su inmediata consulta y la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica de la información, su mantenimiento y permanente actualización. El organismo catastral queda autorizado a modificar los soportes de información cuando las nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de la presente.

Artículo 37 - La registración del documento de cada acto de mensura por el que se constituya o modifique el estado parcelario origina la apertura de los Folios y Legajos Parcelarios correspondientes, de acuerdo a lo establecido por el artículo 4° de la presente, así como la actualización cartográfica de los Registros Gráficos. El organismo catastral dispone el reordenamiento de los registros parcelarios existentes a fin de adecuar sus datos a los propósitos de la presente. Dichos registros mantienen su validez hasta tanto corresponda su modificación o actualización, siempre y cuando hayan sido correctamente confeccionados conforme a las distintas normas legales que, en su momento, regularon su conformación, recopilación o registro.

Artículo 38 - La rectificación de las registraciones se practica por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que, oportunamente, determine la reglamentación. Los errores materiales que se producen en los registros catastrales se rectifican de oficio por el organismo catastral.

Artículo 39 - El Folio Parcelario se llena mediante el asiento de anotaciones que contengan, como mínimo, los siguientes datos o referencias:

- a) La nomenclatura de la parcela, subparcela o unidad tributaria.
- b) Ubicación geográfica del inmueble y localidad.
- c) Tipo de inmueble.
- d) Los datos de inscripción del dominio y otros derechos reales de expresión territorial en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- e) Los datos de identificación del titular y/o del poseedor.

- f) Las restricciones, afectaciones o reservas existentes.
- g) Las notas de referencia recíprocas con otras parcelas, subparcelas o unidades tributarias.
- h) Los planos de mensura registrados, la fecha de su registración de acuerdo al principio registral de prioridad y su estado de vigencia.
- i) Las superficies y designación del inmueble según título y mensura.
- j) Los certificados catastrales expedidos y cualquier otra constancia de interés a los fines del artículo 1° de la presente.

Artículo 40 - Las constancias del Registro Parcelario deben estar permanentemente actualizadas y, a tal efecto, se toma razón de:

- a) Los documentos portadores de actos de levantamiento practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o rectificar el estado parcelario.
- b) Los documentos resultantes de los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla.
- c) Las declaraciones juradas de contribuyentes presentadas con el mismo objeto del apartado anterior.
- d) Las 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 remite a la Dirección General de Catastro e Información Territorial dentro de los diez (10) días de su inscripción.
- e) Los documentos donde constan las adjudicaciones y concesiones que los municipios u organismos públicos provinciales realizan sobre inmuebles.
- f) Toda otra documentación o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos del Folio Parcelario.

Artículo 41 - Los Folios Parcelarios correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivan por los medios que disponga el organismo catastral, asentando notas de referencia recíprocas en los nuevos folios originados.

Artículo 42 - En el caso de documentos portadores de actos de levantamiento parcelarios que sean registrados en forma provisoria, se habilitan los correspondientes Folios Parcelarios. Mientras subsista la registración provisoria, se anota la correspondiente constancia en los folios de los inmuebles afectados, mediante asientos de referencia recíprocos, a los efectos de la publicidad catastral.

Artículo 43 - Con los documentos en que se funde la registración de parcelas y/o modificación de la información referida a las mismas, se procede a formar un legajo por cada parcela. El organismo catastral dispone el contenido mínimo de los legajos parcelarios.

Artículo 44 - El organismo catastral puede expedir copias directas de la documentación que integra los legajos parcelarios a todo aquel que manifieste interés legítimo de acuerdo a lo que establece la reglamentación.

Artículo 45 - El organismo catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas de archivo de documentación e información que resulte del avance tecnológico y no alteren los recaudos de fondo establecidos en la presente.

Capítulo IV Del Registro Gráfico

Artículo 46 - El Registro Gráfico complementado con los documentos cartográficos de los actos de mensura registrados es la representación planimétrica del estado parcelario vigente.

Artículo 47 - La cartografía de apoyo es la realizada por levantamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad a lo establecido por el organismo catastral.

Artículo 48 - El Órgano de Aplicación determina las escalas, sistema de proyección, formato de las hojas, contenido y demás características del registro gráfico y de las cartas.

Capítulo V De la Identificación y Clasificación Parcelaria

Artículo 49 - Las parcelas se identifican mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establece y asigna el organismo catastral.

Artículo 50 - Todos los documentos públicos, contratos, actuaciones administrativas y judiciales que se refieren a inmuebles, deben individualizarlos mediante su designación catastral.

Artículo 51 - A los efectos de la presente se considera con carácter general:

- a) Parcelas Urbanas: las ubicadas en ciudades, pueblos, villas u otros lugares que son asientos de población destinadas a actividades residenciales, comerciales, culturales, administrativas, recreativas y productivas.
- b) Parcelas Suburbanas: las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zona de reserva e industrial y aquéllas de uso específico fuera de la zona urbana.
- c) Parcelas Subrurales: las que comprenden asiento de cultivos o criaderos de pequeña extensión, establecimientos frutihortícolas y vitícolas, agrupados generalmente en quintas o chacras.
- d) Parcelas Rurales: las que comprenden explotaciones agrícola-ganaderas de carácter extensivo o mineras de cualquier naturaleza.

Artículo 52 - El organismo catastral puede clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales y/o rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en el artículo anterior, atendiendo al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo a su ubicación geográfica.

Capítulo VI Del Régimen y Publicidad Catastral

Artículo 53 - Constituye el Régimen Catastral las operaciones, servicios, requisitos y actuaciones administrativas que se realicen ante y por el organismo catastral a efectos de cumplimentar las finalidades de la presente y normas complementarias.

Artículo 54 - La publicidad de los registros catastrales se efectúa por medio de certificados, informes, copias y consultas, que se extienden en la forma que establece la presente y su reglamentación.

Artículo 55 - El documento esencial de la publicidad del Régimen Catastral es el "Certificado Catastral", expedido por la Dirección General de Catastro e Información Territorial. La instrumentación, forma y contenido de dicho certificado así como el procedimiento y requisitos para la emisión y otorgamiento del mismo, son establecidos por la reglamentación.

Artículo 56 - Los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, declaración, transmisión o modificación de derechos reales y de otros especiales que afecten a bienes inmuebles, deben requerir, previo a la realización de los mismos, el Certificado Catastral del inmueble correspondiente y relacionan su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento.

Artículo 57 - No se requiere certificado catastral para la cancelación de derechos reales de usufructo, uso, habitación y anticresis, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 33 de la presente.

Artículo 58 - A los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de instrumentos portadores de derechos reales y de otros especiales que afecten a bienes inmuebles, los escribanos públicos y demás funcionarios acompañan a la documentación correspondiente el Certificado Catastral, sin cuya exhibición no procede la inscripción.

Artículo 59 - Las constancias de los Registros Catastrales son públicas para todo aquel que acredite interés legítimo en las mismas de acuerdo a lo que establece la reglamentación.

Capítulo VII De las Constancias Catastrales Preexistentes

Artículo 60 - A los fines de la presente, se definen como constancias catastrales preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que se indica a continuación:

- 1) Los planos de mensura registrados o archivados en el organismo catastral o en el competente al tiempo de su registro que cumplan con los siguientes requisitos:
 - a) Que contengan, como mínimo, los elementos definidos en el artículo 6° incisos a), b) y c) de la presente.
 - b) Que los inmuebles mensurados cuenten, al menos, con relacionamiento planimétrico al macizo del que forman parte.
 - c) Que estén firmados por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura debidamente identificado.
- 2) Los registros parcelarios, registros gráficos y toda otra cartografía correctamente efectuada en virtud de las normas vigentes al tiempo de su ejecución.
- 3) Las valuaciones catastrales vigentes.
- 4) Toda otra información, serie estadística, padrones y planillas de datos y actuaciones producidas con anterioridad a la vigencia de la presente y que son necesarias a los fines de la misma.

Artículo 61 - Los planos de mensura a que hace referencia el artículo anterior se tienen por válidos para la constitución del estado parcelario de acuerdo a las condiciones establecidas en el Capítulo II del presente Título y en la reglamentación.

Artículo 62 - Las constancias preexistentes sirven de base para la ejecución de actos de levantamiento territoriales y parcelarios, así como para la determinación de clases de inmuebles, valuación inmobiliaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otro fin para el que la presente no haya previsto procedimiento específico.

Artículo 63 - Las constancias preexistentes relativas a la valuación inmobiliaria tienen validez y eficacia hasta tanto no son rectificadas o modificadas.

Capítulo VIII De la Actualización y Conservación del Catastro

Artículo 64 - 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 existentes en el organismo catastral.

Artículo 65 - El organismo catastral coordina con otros organismos públicos y privados relacionados, los procedimientos necesarios para mantener constantemente actualizado el catastro, incluyendo el suministro de datos y/o documentación que se requieran para tales fines.

Artículo 66 - Los propietarios y poseedores de inmuebles se encuentran obligados a declarar ante el organismo catastral, dentro de los treinta (30) días de producida, toda mejora o desmejora que modifique la valuación catastral de sus bienes. La construcción, ampliación, refacción o demolición total o parcial de edificaciones debe declararse mediante formularios que implementa el organismo catastral, sin perjuicio de los demás requisitos que, en cumplimiento de sus atribuciones específicas, establecen las autoridades municipales.

El incumplimiento de estas disposiciones hace pasible al propietario o poseedor de las penalidades establecidas en el artículo 51 del Código Fiscal.

Artículo 67 - Las municipalidades notifican a la Dirección General de Catastro e Información Territorial todas las mejoras edilicias y demás accesiones que incidan en el valor de los inmuebles que se lleven a cabo dentro de sus jurisdicciones. El organismo catastral puede convenir con las Municipalidades los procedimientos destinados a la incorporación permanente, inmediata e interactiva de las referidas mejoras a su base de datos.

TITULO II DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 68 - Constituyen la valuación catastral parcelaria el conjunto de operaciones técnicas y estadísticas conducentes a asignar a cada inmueble un valor económico, en relación con la totalidad de los inmuebles que integran el Territorio provincial y referido a una fecha determinada. Dicha valuación establece las bases de un sistema de equidad fiscal.

Artículo 69 - Es objeto de valuación la tierra, las edificaciones y demás mejoras existentes en cada inmueble. Se considera mejora toda manifestación humana susceptible de una apreciación económica.

A tales efectos se aprecian económicamente todas las mejoras, tanto edilicias como no edilicias, que incorporen riquezas a las parcelas. Para ello el organismo catastral dispone el momento de su incorporación, establece los criterios e instrumenta los métodos y formas de cálculo necesarias para su valuación.

Artículo 70 - La valuación de cada parcela se determina sumando al valor de la tierra el de las mejoras y demás accesiones incidentes en el valor total del inmueble.

En las parcelas sujetas al régimen de la Propiedad Horizontal, la valuación se efectúa para cada unidad de dominio exclusivo o subparcela, sumando a la valuación de las mejoras propias la proporción que le corresponda sobre la valuación de la tierra libre de mejoras y de las mejoras comunes.

Artículo 71 - Se determinan, en todos los casos, valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización, procurando a través de procesos, tablas y algoritmos la objetividad del análisis de cada inmueble, con un procedimiento único y preestablecido para su tipo que produzca la mayor aproximación posible a los valores de mercado.

A tales fines, el organismo catastral eleva, oportunamente al Poder Ejecutivo un Proyecto de Normas Técnicas y Procedimentales para el Avalúo de Inmuebles.

Capítulo II

De la Determinación de los Valores Unitarios Básicos

Artículo 72 - Los Valores Unitarios Básicos de la tierra y de las mejoras son verificados y/o determinados anualmente por el organismo catastral, sobre la base del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo, los cuales deben ser aprobados por resolución del Director Ejecutivo de la Agencia de Recaudación Tributaria de la Provincia de Río Negro.

Los Valores Unitarios Básicos así establecidos, no pueden superar en ningún caso, el sesenta por ciento (60%) del valor de mercado de los respectivos inmuebles.

Artículo 73 - Los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras urbana y suburbana se determinan por unidad de superficie, respecto de una parcela de referencia y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten la unidad característica correspondiente.

Artículo 74 - Los valores unitarios básicos de la tierra en zonas subrurales y rurales se determinan por unidad de superficie, respecto a la tierra de características típicas para cada zona agroecológica-económica homogénea en que se clasifique el Territorio provincial. En la determinación de los valores unitarios básicos se tienen en cuenta concurrentemente los valores de mercado, condiciones agrológicas y económicas, y las características de la zona, entre otros.

Artículo 75 - Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto cultivos y plantaciones, son los resultantes de la medida central de los valores de mercado dentro de zonas de características similares, ajustados con los valores que surgen de cómputos y presupuestos aplicados a prototipos preestablecidos. A tales fines se considera:

- a) Destino: el que corresponda a la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra.
- b) Tipo: a la clase de edificación en relación a su destino, según características.
- c) Características: a los distintos rubros, materiales y elementos que componen la obra.

Artículo 76 - Los valores unitarios básicos de las mejoras correspondientes a infraestructura de servicios públicos, explotaciones hidrocarburíferas, mineras, gasíferas o eléctricas, son determinados de acuerdo a la tipología de las mismas, de acuerdo a los principios generales establecidos en el artículo 71.

Capítulo III De la Determinación y Actualización de la Valuación

Artículo 77 - La valuación catastral de la tierra urbana y/o suburbana libre de mejoras resulta de aplicarle a la superficie de la parcela el valor unitario que le corresponda, el cual surge de ajustar el valor unitario básico respectivo a través de coeficientes cuantificadores de las características geométricas, de ubicación y demás condiciones particulares del inmueble.

Artículo 78 - La valuación catastral de la tierra subrural y/o rural resulta de aplicarle a la superficie parcelaria el valor unitario básico correspondiente a la zona agroecológica-económica homogénea donde se encuentra el inmueble, ajustado por coeficientes cuantificadores de las condiciones intrínsecas y/o extrínsecas del mismo.

Artículo 79 - La valuación catastral de las edificaciones, sus instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto las plantaciones y cultivos de carácter permanente, es el resultado de la aplicación de las siguientes premisas:

- a) Se determina el valor unitario básico correspondiente al destino y la categoría asignada y a las características zonales donde se encuentra emplazado el inmueble.
- b) Se deprecian las mejoras de acuerdo a su edad y estado de conservación, teniendo en cuenta vidas probables y valores residuales no despreciables de acuerdo a su destino y categoría. El organismo catastral establece a tales fines los métodos y procedimientos técnicos a aplicar.
- c) El valor unitario básico depreciado se aplica a las superficies cubiertas y/o semicubiertas de iguales características, siendo su integración la valuación resultante de la mejora.
- d) En la valuación de las instalaciones complementarias los factores preponderantes en su determinación lo constituyen el valor unitario básico establecido en el artículo 75 y la cantidad de unidades que correspondan a cada tipo de instalación.
- e) Para las mejoras no contempladas se adopta el sistema de cómputo métrico por aplicación de los valores unitarios adoptados para los diferentes rubros que la componen.

Artículo 80 - La valuación catastral de las mejoras indicadas en el artículo 76 surge de la aplicación de los valores unitarios respectivos a la unidad de medida que corresponda de acuerdo a la mejora considerada, en la forma que establece la reglamentación.

Artículo 81 - La asignación y verificación de Valores Unitarios Básicos en todo el Territorio provincial se efectúa con la periodicidad que determine el organismo catastral. Se entiende por verificación al proceso de constatación de los valores unitarios establecidos con la evolución que experimente el mercado inmobiliario. Conforme a lo establecido en el artículo 72, los nuevos valores resultantes tienen vigencia a partir de los treinta (30) días desde la fecha de publicación de la resolución respectiva en el Boletín Oficial.

La aplicación de los nuevos valores para la determinación de la base imponible del impuesto inmobiliario se hace efectiva a partir del ejercicio fiscal siguiente a aquél en que son establecidos.

Artículo 82 - La valuación catastral parcelaria puede ser modificada en forma individual por el organismo catastral, únicamente por alguna de las siguientes causas:

- a) Modificación del estado parcelario del inmueble.
- b) Incorporación, modificación o supresión de mejoras.
- c) Incorporación a la valuación de accesiones preexistentes no incluidas anteriormente.
- d) Modificación substancial de las condiciones del inmueble.
- e) Error comprobado en la valuación.
- f) Variación de los valores unitarios básicos.
- g) Influencia de obras y servicios públicos o privados que afecten específicamente el inmueble.
- h) Incorporación de nuevas técnicas, sistemas y procedimientos tendientes a una valuación catastral más justa y equitativa.

Artículo 83 - Las nuevas valuaciones determinadas en virtud del artículo precedente tienen vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral, y cuando exista certeza, tienen efectividad desde la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

Artículo 84 - Cuando las causales de modificación contempladas en los incisos a), d) y f) del artículo 82 impliquen la generación o eliminación de valores unitarios básicos, el organismo catastral puede determinarlos provisoriamente para su aplicación durante el período pertinente.

Artículo 85 - Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la valuación pueden ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que oportunamente establece el organismo catastral.

Artículo 86 - El organismo catastral comunica a la Agencia de Recaudación Tributaria los nuevos avalúos y las modificaciones a los ya existentes que se efectúen, a fin de que ésta mantenga actualizada la base impositiva inmobiliaria de la provincia.

Artículo 87 - Los responsables de los inmuebles son notificados de las valuaciones respectivas cada año. Dicha notificación se efectúa mediante la inclusión en la boleta de pago del impuesto inmobiliario correspondiente, de la valuación de la tierra, de las mejoras y total del inmueble.

Artículo 88 - Contra toda valuación catastral que se determine o modifique de acuerdo a los artículos 81 y 82, y notificado según lo dispuesto por el artículo precedente, los interesados pueden interponer los correspondientes reclamos por disconformidad con la misma. Dichos reclamos deben ser presentados ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores al vencimiento de la primera cuota del impuesto inmobiliario en la que se efectúa la notificación de la valuación. Si el reclamo es resuelto en forma favorable al interesado, se procede a efectuar las correcciones correspondientes con vigencia para el ejercicio fiscal en que se efectúa el mismo.

Artículo 89 - Pasada la fecha indicada en el artículo anterior, en caso que la presentación sea resuelta en forma favorable al recurrente, tiene efecto fiscal a partir del 1° de enero del próximo ejercicio fiscal.

Artículo 90 - En ningún caso se efectúan modificaciones que incidan directa o indirectamente sobre la valuación con retroactividad, a excepción del caso indicado en el inciso e) del artículo 82 de la presente, cuando los errores son atribuibles al organismo catastral.

Artículo 91 - Los reclamos que se presenten sobre las valuaciones, deben ser presentados por el propietario, poseedor o tenedor del inmueble por sí o por mandatario, debiendo acreditar en todos los casos la condición que se invoque. También se exige que en la presentación se fundamenten debidamente los motivos que originaron tal disconformidad. No se admiten presentaciones que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 92 - En los casos que los reclamos no son resueltos favorablemente al interesado, el mismo puede interponer un recurso de apelación ante la Junta de Valuaciones. En tal caso, el organismo catastral eleva el reclamo a la Junta de Valuaciones con un escrito de contestación a los fundamentos del recurrente dentro de los treinta (30) días de su recepción. Las resoluciones que adopte la Junta de Valuaciones al entender en los recursos contra las valuaciones catastrales, deben ser notificadas a los interesados por la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

TITULO III DEL ORGANISMO CATASTRAL Y SU ORGANIZACIÓN

Artículo 93 - La Dirección General de Catastro e Información Territorial es ejercida por el Director General, quien es designado por el Poder Ejecutivo.

Artículo 94 - Son requisitos para ser designado Director General los siguientes:

- a) Poseer título universitario habilitante de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor.
- b) Tener como mínimo cinco (5) años en el ejercicio de la profesión.
- c) Ser argentino, mayor de veinticinco (25) años y estar radicado en la provincia.

Artículo 95 - La Dirección General de Catastro e Información Territorial tiene la siguiente estructura básica:

- a) Director General.
- b) Áreas Centralizadas.
 - b.1. Director de Catastro.
 - b.2. Director de Topografía y Geodesia.
 - b.3. Secretario General.
- c) Áreas Descentralizadas.
 - c.1. Jefes de Delegaciones Regionales. El Poder Ejecutivo puede modificar la estructura básica.

Artículo 96 - Para desempeñar los cargos indicados en los incisos b.1., b.2. y c.1. del artículo anterior, es condición indispensable poseer título universitario habilitante de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor.

El desempeño de los citados cargos, así como también el de Director General y otros cubiertos por Agrimensores dentro del Organismo Catastral es incompatible con el libre ejercicio de la profesión, a excepción de la docencia.

Artículo 97 - Además de las finalidades y atribuciones establecidas en los artículos 1° y 2° de la presente, la Dirección General de Catastro e Información Territorial tiene las siguientes misiones y funciones:

- a) Elaborar el presupuesto anual, de acuerdo a las pautas fijadas por el Ministerio de Economía, como así también los planes operativos y planes especiales necesarios para el cumplimiento de las finalidades del Catastro.
- b) Recaudar las tasas retributivas y/o contribuciones especiales por la prestación de los servicios de contralor, registración, información y otros servicios técnicos que determine la reglamentación, quedando facultado el Organismo de Aplicación de la presente a fijar el monto de los mismos.
- c) Establecer los acuerdos institucionales necesarios con organismos nacionales, provinciales, municipales o con cualquier organización pública o privada, a través de la autoridad del Poder Ejecutivo que corresponda, con el fin de optimizar el desarrollo de la obra catastral. En particular, establecer los convenios necesarios con los municipios de la provincia para la colaboración mutua e intercambio de información que potencien el accionar de ambas jurisdicciones en materia catastral y complementación de la base imponible.
- d) Tender a la desconcentración de la información y funciones del Organismo Catastral hacia las Delegaciones Regionales del mismo, de forma de optimizar el funcionamiento y la eficiencia de su accionar en todo el Territorio provincial.
- e) Promover la capacitación de sus recursos humanos, su adiestramiento y perfeccionamiento en técnicas modernas, para mejoramiento de sus capacidades y actitudes en función de una eficiente prestación del servicio.

TITULO IV DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES

Artículo 98 - 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, es castigada conforme a las disposiciones pertinentes del Código Penal.

Artículo 99 - Los propietarios y poseedores están obligados a permitir la ubicación de las respectivas señales dentro de sus inmuebles, las que son protegidas permanentemente por un área libre de cultivos, plantaciones o edificaciones de hasta dos (2) de metros de radio, según la importancia y localización de cada punto.