



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

DESPACHO DE COMISIÓN Nº 306/2009.-

HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS:

Vuestras Comisiones de Asuntos Constitucionales, Justicia, Seguridad, Peticiones, Poderes y Reglamento, de Presupuesto y Hacienda y de Legislación General, han estudiado en reunión plenaria, el Proyecto de Ley Nº 178/2009, presentado por los señores diputados: Jorge Adolfo TURINETTO, Juan Domingo HAMER, Horacio Juan Antonio MIGUEL, Ricardo Vicente BELLOMO y Alejandro Guillermo VICTORIA; que trata sobre: "CATASTRO TERRITORIAL DE LA PROVINCIA". Con modificación, por mayoría de los presentes, aconsejan la sanción del siguiente despacho:

EL PODER LEGISLATIVO DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

CAPÍTULO I

DEL CATASTRO TERRITORIAL

Artículo 1.- El Catastro Territorial de la Provincia es el organismo administrador de datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio. Reunirá, ordenará, clasificará, registrará y publicitará 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 el estado parcelario de los inmuebles, verificar su subsistencia y regular el ordenamiento territorial;
- 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 fiscal de los inmuebles sujetos a jurisdicción provincial y establecer pautas orientadoras para los municipios;
- f) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable;



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

- g) Asesorar y asistir a los Poderes del Estado, Municipalidades y a terceros en problemas específicos de su incumbencia;
- h) Ejercer el Poder de Policía Inmobiliario Catastral.

Artículo 2.- La Dirección Provincial de Catastro, será la autoridad de aplicación de esta ley en todo el territorio de la Provincia de Santa Cruz, de conformidad a las prescripciones de su articulado. A tal efecto adecuará sus funciones y estructura a todas las finalidades que se citen en esta ley y al ejercicio del Poder de Policía.

Artículo 3.- El Poder de Policía Inmobiliario Catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Regular, supervisar y reglamentar la ejecución de toda mensura que se ejecute en la Provincia de Santa Cruz;
- b) Registrar mensuras y otros actos de levantamiento territorial;
- c) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- d) Registrar, autorizar y ejercer el control de las divisiones de inmuebles por el régimen de la Ley de 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 esta ley;
- 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.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN VERIFICACIÓN Y REGISTRACIÓN DEL ESTADO PARCELARIO

Artículo 4.- La parcela es la unidad de registración catastral.

Artículo 5.- A los efectos de esta ley, denominase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

Artículo 6.- La continuidad parcelaria será interrumpida por:

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

Artículo 7.- Son elementos de la parcela:

1) ESENCIALES:

- a) La ubicación georeferenciada del inmueble;
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que le da origen;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble;
- d) Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado a partir de un acto de levantamiento parcelario practicado y registrado conforme a esta ley o de un acto de mensura registrado en el organismo competente al tiempo de su registro.

2) COMPLEMENTARIOS:

- a) La valuación fiscal;
- b) Sus linderos.

Artículo 8.- A los efectos de la registración, se reconocerán 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. Llámese parcela provisoria a aquella cuya existencia y elementos esenciales constan en plano de mensura registrado con carácter provisorio por el organismo catastral.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 9.- DENOMÍNESE 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. A los fines registrales darán origen a los respectivos folios parcelarios. El organismo catastral relacionará las parcelas y las subparcelas asentando notas de referencia recíprocas correspondientes.

Artículo 10.- Las subparcelas podrán ser registradas en forma definitiva o provisoria de acuerdo a la reglamentación que establezca el organismo catastral. No obstante, no podrán 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 serán plenos, con las solas limitaciones establecidas en la presente ley. Las parcelas provisorias surtirán los efectos que se establezcan en la presente ley 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, denominese 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 constaren tales situaciones, en las condiciones que fijará el organismo catastral. Las instalaciones destinadas a la explotación, procesamiento, almacenamiento y transporte de hidrocarburos y sus derivados, así como de energía eléctrica, explotaciones turísticas, explotaciones de pesca, pertenecientes o no, a propietarios diferentes a los del inmueble donde se encuentran emplazados, serán consideradas unidades tributarias. El organismo catastral podrá definir otras actividades no indicadas precedentemente. A los efectos de la registración, las mismas recibirán 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.- DENOMÍNENSE actos de levantamiento parcelario, a 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 harán por mensura y deberán 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, será el plano de mensura. Para el caso en que sea verificada la subsistencia del estado parcelario, el documento esencial será el certificado del acto, que deberá ser expedido por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 16.- El estado parcelario quedará constituido o verificado por la registración en el órgano de aplicación de los documentos portadores del acto de mensura y se perfeccionará por el asiento de sus constancias en los folios y la incorporación de los documentos en los legajos correspondientes.

Artículo 17.- El plano de mensura deberá 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 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 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 titular o titulares 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 serán establecidos por la reglamentación.

Artículo 18.- La reglamentación establecerá 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 por el organismo catastral que incluyan superficies donadas o cedidas al Estado Provincial o Municipal, surtirán 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, quedarán de hecho afectadas para uso público y no podrán ser motivo de cambio de destino. Tampoco se podrán modificar, aquellas reservadas a equipamiento urbano. Sólo podrán cambiar de destino, por instrumento legal correspondiente según jurisdicción que lo autorice.

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

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

Artículo 22.- Cuando el organismo catastral observara el documento por vicios de forma o por no cumplimentar recaudos de ley, devolverá sin demora la documentación al profesional interviniente con un informe de las observaciones que correspondan. Si las mismas fueren subsanadas, se procederá a su registración. Si



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles linderos, se devolverá la documentación al profesional para que ratifique o rectifique fundamentadamente la razón de la discordia. En caso de ratificación se registrará el documento, efectuándose asientos de referencias recíprocas en los respectivos registros parcelarios, debiendo constar tal circunstancia en los certificados que se emitan.

Artículo 23.- La reglamentación determinará 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 convertirá 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 subsistirá en tal estado en espera de la resolución judicial o administrativa correspondiente.

Artículo 24.- Si se presentase a registración un plano de mensura que modifique o rectifique otro anteriormente registrado referente a la misma parcela, el organismo catastral dará por válido el último documento registrado.

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

Artículo 26.- La registración de los documentos portadores de actos de mensura no afectará 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 considerará 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 será a solicitud de parte interesada, a excepción de los efectuados o dispuestos por el propio organismo catastral.

Artículo 29.- Se declaran a los profesionales habilitados para el ejercicio de la agrimensura, auxiliares del órgano de aplicación y tendrán 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 podrán requerir judicialmente el auxilio de la fuerza pública para penetrar en propiedad privada, cuando su tránsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su cometido.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 31.- Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá 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 hubieren 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;
- d) Ocho (8) años para los inmuebles rurales.

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

Artículo 32.- El organismo catastral no expedirá certificación catastral cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el Artículo 31, no se hubiere 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 deberá contar con el correspondiente plano de mensura registrado en el organismo catastral. El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribirá instrumentos portadores de tales actos que no cumplan con lo dispuesto por el presente artículo, con excepción de las trasmisiones de dominio por sucesión mortis causa.

Artículo 34.- Toda división, unificación o redistribución de inmuebles será efectuada por mensura, cuyo plano deberá 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.

CAPÍTULO III

DEL REGISTRO PARCELARIO

Artículo 35.- El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de los Folios Parcelarios confeccionados de acuerdo con lo determinado por esta ley. El Folio Parcelario es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Será confeccionado sobre los soportes que determine el organismo catastral, debiéndose garantizar su inmediata consulta, inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica de la información, su mantenimiento y permanente actualización. El organismo catastral queda autorizado



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

a modificar los soportes de información cuando las nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta ley.

Artículo 36.- La registración del documento de cada acto de mensura por el que se constituya o modifique el estado parcelario originará la apertura de los Folios y Legajos Parcelarios correspondientes, de acuerdo a lo establecido en la presente ley, así como la actualización cartográfica de los Registros Gráficos. El organismo catastral dispondrá el reordenamiento de los registros parcelarios existentes a fin de adecuar sus datos a los propósitos de la presente ley. Dichos registros mantendrán su validéz 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 37.- La rectificación de las registraciones se practicará por documento de igual naturaleza al que motivó la registración o por resolución judicial en la forma que oportunamente, determine la reglamentación. Los errores materiales que se produjeran en los registros catastrales se rectificarán de oficio por el organismo catastral.

Artículo 38.- El Folio Parcelario se llenará 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 ley.

Artículo 39.- Las constancias del Registro Parcelario deberán estar permanentemente actualizadas y a tal efecto, se tomará razón de:

- a) Los documentos portadores de actos de levantamiento practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o rectificar el estado parcelario;



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

- 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 el Registro de la Propiedad Inmueble remitirá a la Dirección Provincial de Catastro dentro de los diez (10) días de su inscripción;
- e) Toda otra documentación o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos del Folio Parcelario.

Artículo 40.- Los Folios Parcelarios correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivarán por los medios que disponga el organismo catastral, asentándose notas de referencia recíprocas en los nuevos folios originados.

Artículo 41.- En el caso de documentos portadores de actos de levantamiento parcelarios que sean registrados en forma provisoria, se habilitarán los correspondientes Folios Parcelarios. Mientras subsista la registración provisoria, se anotará la correspondiente constancia en los folios de los inmuebles afectados, mediante asientos de referencia recíprocos, a los efectos de la publicidad catastral.

Artículo 42.- Con los documentos en que se funde la registración de parcelas y/o modificación de la información referida a las mismas, se procederá a formar un legajo por cada parcela. El organismo catastral dispondrá el contenido mínimo de los legajos parcelarios.

Artículo 43.- El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación que integra los Legajos Parcelarios a todo aquel que manifieste interés legítimo de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

Artículo 44.- 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 esta ley.

CAPÍTULO IV

DEL REGISTRO GRÁFICO

Artículo 45.- El Registro Gráfico complementado con los documentos cartográficos de los actos de mensura registrados es la representación planimétrica del estado parcelario vigente.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 46.- La cartografía de apoyo será la realizada por levantamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad a lo establecido por el organismo catastral.

Artículo 47.- El órgano de aplicación determinará 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 48.- Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establecerá y asignará el organismo catastral.

Artículo 49.- Todos los documentos públicos, contratos, actuaciones administrativas y judiciales que se refieren a inmuebles, deberán individualizarlos mediante su designación catastral.

Artículo 50.- A los efectos de esta ley se considera con carácter general:

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

Artículo 51.- El organismo catastral podrá clasificar como urbanos, suburbanos, subrurales, rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en el artículo anterior, atendándose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo a su ubicación geográfica.

CAPÍTULO VI

DE LA CERTIFICACIÓN CATASTRAL Y EL RÉGIMEN DE PUBLICIDAD

Artículo 52.- 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 ley y normas complementarias.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 53.- 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 54.- El documento que acreditará el estado parcelario y será esencial de la publicidad del Régimen Catastral es el "Certificado Catastral", expedido por la Dirección Provincial de Catastro. Para la expedición de certificados catastrales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.

La instrumentación, forma y contenido de dicho certificado así como el procedimiento y requisitos para la emisión y otorgamiento del mismo, serán establecidos por la reglamentación.

Artículo 55.- 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, deberán requerir, previo a la realización de los mismos, el certificado catastral del inmueble correspondiente y relacionarán su contenido en el cuerpo del respectivo instrumento.

Artículo 56.- No se requerirá certificado catastral para la cancelación de derechos reales de usufructo, uso, habitación y anticresis, cancelación de hipoteca, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 33 de la presente ley.

Artículo 57.- 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 acompañarán a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

Artículo 58.- Las constancias de los Registros Catastrales serán públicas para todo aquel que acredite interés legítimo en las mismas de acuerdo a lo que establezca la reglamentación.

CAPÍTULO VII

DE LAS CONSTANCIAS CATASTRALES PREEXISTENTES

Artículo 59.- A los fines de esta ley, 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 7, Apartado I, incisos a), b) y c) de la presente ley;



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

- b) Que estén firmados por profesional habilitado para el ejercicio de la agrimensura debidamente identificado.
- 2) Toda otra cartografía correctamente efectuada en virtud de las normas vigentes al tiempo de su ejecución.
- 3) Las valuaciones catastrales vigentes.
- 4) Serie estadística, padrones, planillas de datos y actuaciones producidas con anterioridad a la vigencia de la presente ley y que sean necesarias a los fines de la misma.

Artículo 60.- Los planos de mensura a que hace referencia el artículo anterior se tendrán 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 61.- Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de actos de levantamientos 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 esta ley no haya previsto procedimiento específico.

Artículo 62.- Las constancias preexistentes relativas a la valuación inmobiliaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

CAPÍTULO VIII

DE LA ACTUALIZACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 63.- 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 64.- El organismo catastral coordinará con los organismos Nacionales, Provinciales, Municipales, Entes Autárquicos, Empresas Públicas y Privadas, los procedimientos necesarios para mantener constantemente actualizado el catastro con la información relativa a proyectos, obras de infraestructura, ductos y cualquier obra de arte que se implante dentro del territorio de la Provincia de Santa Cruz.

Artículo 65.- Los propietarios y poseedores de inmuebles se encuentran obligados a declarar ante el Organismo Catastral o Municipal, según corresponda, 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 deberá declararse mediante formularios que implementará el organismo catastral, sin perjuicio de los demás requisitos que en cumplimiento de sus atribuciones específicas, establezcan las autoridades municipales. El incumplimiento de estas disposiciones hará pasible al propietario o poseedor de las penalidades establecidas en las legislaciones vigentes.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 66.- Las Municipalidades notificarán a la Dirección Provincial de Catastro la información de 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 podrá convenir con las Municipalidades los procedimientos destinados a la incorporación permanente, inmediata e interactiva de las referidas mejoras a su base de datos.

Artículo 67.- La Dirección Provincial de Catastro notificará al Registro de la Propiedad Inmueble las modificaciones que producto de donaciones y cesiones por actos administrativos, originen bienes públicos o privados del Estado.

Artículo 68.- En los casos que el Registro de la Propiedad Inmueble asiente notas marginales en las inscripciones de dominio a objeto de rectificar asientos que contengan errores relativos a la determinación física o jurídica del inmueble o a sus titulares, hará conocer las mismas al organismo catastral mediante comunicación oficial con transcripción del texto de la anotación.

Artículo 69.- **DECLÁRESE** obligatorio para todos los propietarios y poseedores de inmuebles, la comunicación de todo cambio de domicilio a la Dirección Provincial de Catastro, caso contrario, a todos los efectos legales, se considerará válido el que conste registrado en dicho organismo.

Artículo 70.- Corresponde al organismo catastral la registración y actualización permanente de todos los inmuebles fiscales existentes dentro del territorio provincial, cualquiera fuere su origen o causa jurídica, debiendo los organismos nacionales, provinciales y municipales suministrar toda la información que resulte necesaria para su correcta identificación y determinación.

CAPÍTULO IX

DE LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

Artículo 71.- 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 establecerá las bases de un sistema de equidad fiscal.

Artículo 72.- Será objeto de valuación la tierra, edificaciones y demás mejoras existentes en cada inmueble. Se considera mejora toda manifestación humana susceptible de una apreciación económica. A tales efectos se apreciarán económicamente todas las mejoras, tanto edilicias como no edilicias que incorporen riquezas a las parcelas. Para ello el organismo catastral dispondrá el momento de su incorporación, establecerá los criterios e instrumentará los métodos y formas de cálculo necesarias para su valuación.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 73.- La valuación de cada parcela se determinará 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 efectuará para cada unidad de dominio exclusivo, sumando a la valuación de las mejoras propias la proporción que le corresponda sobre la valuación de la tierra y de las mejoras comunes.

Artículo 74.- Se determinarán en todos los casos, valores que garanticen equidad, homogeneidad y normalización, procurándose 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 podrá elevar al Poder Ejecutivo Provincial, un proyecto de normas técnicas y procedimentales para el avalúo de inmuebles.

CAPÍTULO X

DE LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS BÁSICOS

Artículo 75.- Los valores unitarios básicos de la tierra y de las mejoras serán verificados y/o determinados por el organismo catastral, sobre la base del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

Artículo 76.- Los valores unitarios básicos de la tierra libre de mejoras, urbana y suburbana, se determinarán 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 77.- Los valores unitarios básicos de la tierra en zonas subrurales y rurales se determinarán por unidad de superficie, teniendo en cuenta la actividad que sobre ella se desarrolle.

Artículo 78.- Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto cultivos y plantaciones, serán los resultantes del promedio de los valores de mercado dentro de zonas de características similares. A tales fines se considerará:

- 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 79.- Los valores unitarios básicos de las mejoras correspondientes a infraestructura de servicios públicos, explotaciones hidrocarburíferas, mineras, gasíferas o eléctricas, serán determinados de acuerdo a la tipología de las mismas, de acuerdo a los principios generales establecidos en el Artículo 74.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

CAPÍTULO XI

DE LA DETERMINACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA VALUACIÓN

Artículo 80.- La valuación catastral de la tierra urbana y/o suburbana libre de mejoras resultará de aplicarle a la superficie de la parcela el valor unitario que le corresponda, el cual surgirá 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 81.- La valuación catastral de la tierra subrural y/o rural resultará de aplicarle a la superficie parcelaria el valor unitario básico correspondiente a la zona donde se encuentra el inmueble, ajustado por coeficientes cuantificadores de las condiciones intrínsecas y/o extrínsecas del mismo.

Artículo 82.- La valuación catastral de las edificaciones, sus instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto las plantaciones y cultivos de carácter permanente, será el resultado de la aplicación de las siguientes premisas:

- a) Se determinará el valor unitario básico correspondiente al destino y la categoría asignada y a las características zonales donde se encuentra emplazado el inmueble;
- b) Se depreciarán las mejoras de acuerdo a su edad y estado de conservación, teniendo en cuenta vidas probables y valores residuales no depreciables de acuerdo a su destino y categoría. El organismo catastral establecerá a tales fines los métodos y procedimientos técnicos a aplicar;
- c) El valor unitario básico depreciado se aplicará 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 78 y la cantidad de unidades que correspondan a cada tipo de instalación;
- e) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico por aplicación de los valores unitarios adoptados para los diferentes rubros que la componen.

Artículo 83.- La valuación catastral de las mejoras indicadas en el Artículo 79 surgirá 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 establezca la reglamentación.

Artículo 84.- La actualización y verificación de valores unitarios básicos en todo el territorio provincial se efectuará al menos una vez cada cinco (5) años. Se entiende por verificación al proceso de constatación de los valores unitarios establecidos con



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

la evolución que experimente el mercado inmobiliario. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca el acto administrativo que ordene dicha operación.

Artículo 85.- La valuación catastral parcelaria podrá 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 86.- Las nuevas valuaciones determinadas en virtud del artículo precedente tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del organismo catastral, y cuando corresponda, tendrán efectividad a la fecha de generarse el hecho que motive la modificación en la forma que establezca la reglamentación.

Artículo 87.- Cuando las causales de modificación contempladas en los incisos a), d) y f) del Artículo 85 impliquen la generación o eliminación de valores unitarios básicos, el organismo catastral podrá determinarlos provisoriamente para su aplicación durante el período pertinente.

Artículo 88.- Las características de las parcelas y los elementos determinantes de la valuación podrán ser rectificadas en caso de error de cálculo o de concepto, en la forma que oportunamente establezca el organismo catastral.

Artículo 89.- La Dirección Provincial de Catastro comunicará a la Subsecretaría de Recursos Tributarios 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 90.- Los responsables de los inmuebles serán notificados de las valuaciones respectivas. Dicha notificación se efectuará incluyendo en la boleta de pago del impuesto inmobiliario, la valuación de la tierra, de las mejoras, instalaciones y del total del inmueble.



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 91.- Contra toda valuación catastral que se determine o modifique de acuerdo a los Artículos 84 y 85 y notificado según lo dispuesto por el artículo precedente, los interesados podrán interponer los correspondientes reclamos por disconformidad con la misma. Dichos reclamos deberán ser presentados ante el organismo catastral 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 procederá a efectuar las correcciones correspondientes con vigencia para el ejercicio fiscal en que se efectuara el mismo.

Artículo 92.- Pasada la fecha indicada en el artículo anterior, en caso que la presentación sea resuelta en forma favorable al recurrente, tendrá efecto fiscal a partir del 1º de enero del próximo ejercicio fiscal.

Artículo 93.- En ningún caso se efectuarán modificaciones que incidan directa o indirectamente sobre la valuación con retroactividad, a excepción del caso indicado en el inciso e) del Artículo 85 de la presente ley, cuando los errores sean atribuibles al organismo catastral.

Artículo 94.- Los reclamos que se hicieren sobre las valuaciones, deberán 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 exigirá que en la presentación se fundamenten debidamente los motivos que originaron tal disconformidad.

CAPÍTULO XII

DEL ORGANISMO CATASTRAL Y SU ORGANIZACIÓN

Artículo 95.- La Dirección Provincial de Catastro, será ejercida por el Director Provincial, quien será designado por el Poder Ejecutivo Provincial.

Artículo 96.- Serán requisitos para ser designado Director Provincial de Catastro:

- 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, estar radicado en la provincia;
- d) Cumplir con los requisitos de matriculación de acuerdo a lo establecido en la Ley 272.

Artículo 97.- La Dirección Provincial de Catastro tendrá la siguiente estructura básica:

- a) Director Provincial,



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

- b) Director de General de Catastro,
- c) Director de Topografía y Geodesia;
- d) Secretario General.

El Poder Ejecutivo Provincial podrá ampliar la estructura básica.

Artículo 98.- Será facultad exclusiva del Director Provincial de Catastro proponer al Poder Ejecutivo Provincial la organización y funciones de la estructura administrativa interna del organismo.

Artículo 99.- Para desempeñar los cargos indicados en los incisos b) y c) del Artículo 97, será condición indispensable poseer título universitario habilitante de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor. El desempeño de los citados cargos, así como también el de Director Provincial y otros cubiertos por Agrimensores o Ingenieros Agrimensores dentro del Organismo Catastral será incompatible con el libre ejercicio de la profesión, a excepción de la docencia. Los profesionales abarcados por la incompatibilidad percibirán un adicional equivalente a la asignación de la máxima categoría de revista a la que pertenezcan.

Artículo 100.- Además de las finalidades y atribuciones establecidas en los Artículos 1 y 2 de la presente ley, la Dirección Provincial de Catastro tendrá las siguientes misiones y funciones:

- a) Elaborar el presupuesto anual, de acuerdo a las pautas fijadas por el Ministerio de Economía y Obras Públicas, 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 ley a establecer 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 Provincial 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, 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



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

capacidades y actitudes en función de una eficiente prestación del servicio.

CAPÍTULO XIII

FONDO CATASTRAL

Artículo 101.- CRÉASE el Fondo Catastral cuyos recursos serán aplicados para la atención de las erogaciones que demande la actualización y mantenimiento del Catastro Territorial.

Artículo 102.- El Fondo creado en el artículo anterior se constituirá con los siguientes recursos:

- a) El veinte por mil (20%⁰) del importe total de la recaudación correspondiente al impuesto inmobiliario rural, previo a la distribución dispuesta por la ley y sus modificatorias;
- b) El producido de las tasas retributivas de servicios prestados por el organismo;
- c) El producido de multas, indemnizaciones, peritajes y otros servicios técnicos afines cuyas tasas fijará la reglamentación;
- d) El producido de la venta de publicaciones técnicas, cartografía general o temática o cualquier otro servicio técnico afín que realice el organismo;
- e) Las contribuciones voluntarias de personas físicas o jurídicas, donaciones, legados, subsidios y asignaciones o aportes, de organismos o instituciones públicas o privadas, municipales, provinciales, nacionales e internacionales.

Artículo 103.- Los recursos del Fondo Catastral serán destinados a los siguientes fines:

- a) El cincuenta por ciento (50%) a solventar los gastos que demande el mantenimiento y ejecución de la obra catastral en general; la adquisición y reparación de equipos; adquisición de insumos y el pago de servicios esenciales para el normal funcionamiento; ejecución de tareas a destajo; contratación transitoria de personal técnico-profesional y cualquier otro requerimiento de características técnicas y funcionales necesario para la prestación de los servicios y el mantenimiento de la información catastral;
- b) El cincuenta por ciento (50%) restante a solventar el pago de un adicional especial en concepto de estímulo al personal que preste servicios en la Dirección Provincial de Catastro, en la forma que determine la reglamentación.

CAPÍTULO XIV

DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y/O TRANSITORIAS GENERALES



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

Artículo 104.- 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, será castigada conforme a las disposiciones pertinentes del Código Penal.

Artículo 105.- 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) de metros de radio, según la importancia y localización de cada punto.

Artículo 106.- La exigencia establecida en el Artículo 31, quedará condicionada a la capacidad operativa técnica y administrativa del organismo catastral. El Director General dispondrá en su momento la entrada en vigencia de la misma. El plazo máximo para su implementación en la provincia no podrá exceder de un (1) año de la promulgación de la presente ley.

Artículo 107.- DERÓGASE la Ley 1.966.

Artículo 108.- COMUNÍQUESE al Poder Ejecutivo Provincial, dése al Boletín Oficial y cumplido, archívese.-

DADA EN REUNIÓN PLENARIA DE LAS COMISIONES DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES, JUSTICIA, SEGURIDAD, PETICIONES, PODERES Y REGLAMENTO, DE PRESUPUESTO Y HACIENDA Y DE LEGISLACIÓN GENERAL.-

RÍO GALLEGOS, 07 de octubre de 2009.-

POR LA COMISIÓN DE ASUNTOS CONSTITUCIONALES, JUSTICIA, SEGURIDAD, PETICIONES, PODERES Y REGLAMENTO:

MIRIAM ANALIA AGUIAR
DIPUTADA
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

HECTOR ANIBAL BILLONI
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

OMAR HUSAIN HALLAR
DIPUTADO
BLOQUE UNION CÍVICA RADICAL
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ



Honorable Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Cruz

POR LA COMISIÓN DE PRESUPUESTO Y HACIENDA:

ALEJANDRO GUILLERMO VICTORIA
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

DANIEL CARLOS PANDOLFI
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

OMAR HUSAIN HALLAR
DIPUTADO
BLOQUE UNION CÍVICA RADICAL
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

JORGE ADOLFO TURINETTO
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

POR LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN GENERAL:

ALEJANDRO GUILLERMO VICTORIA
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

MIRIAM ANALIA AGUIAR
DIPUTADA
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ

DANIEL CARLOS PANDOLFI
DIPUTADO
BLOQUE PARTIDO JUSTICIALISTA
HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA CRUZ