

DECRETO LEY Nº 99/158/17

CATASTRO PARCELARIO - Tucumán, 22 de Diciembre de 1944

Visto el Decreto Nº 24.806/44, dictado por el P.E de la Nación con fecha 14 de Septiembre ppdo., aprobando el plan de Catastro remitido con nota del 6 de Julio del cte. año y estando comprendido en dicho plan el proyecto ley de Catastro inserto en fs. 11/26 del expediente 3257-MG-1944, del Ministerio del Interior.

El Interventor Federal en acuerdo de Ministros, **DECRETA:**

Artículo 1º: Incorpórese a la Administración pública; como base del Sistema Impositivo Inmobiliario Fiscal, el Catastro Parcelario Descriptivo, entendiéndose por éste las siguientes operaciones:

a) Urbano. Operaciones específicas: medición de una poligonal que la planta urbana actual con criterio esencialmente fiscal.

Mediciones de tiros poligonales secundarios que permitan establecer con la mayor exactitud la ubicación de las manzanas, y por último, las medidas necesarias para efectuar el relevamiento parcelario y ubicación descriptiva de las mejoras contenidas.

b) Rural. Operaciones específicas: fotoplanos aéreos a escala 1:10.000, que permitirán obtener dentro de la precisión de la misma, todas las dimensiones correspondientes a los hechos existentes, de los inmuebles ubicados dentro de las 500.000 hectáreas que se relevarán, de acuerdo al plano que corre agregado, como parte del contrato celebrado con IFTA, con fecha 26 de Mayo de 1944.

El resto de la zona rural no comprendida dentro de la zona anteriormente citada, será completada con los elementos catastrales que posee la Dirección General de Rentas y mensuras judiciales, administrativas, particulares y cualquier otro elemento planimétrico que merezca fe.

c) Operaciones comunes. Estudio y vuelco de títulos, referenciación del dominio, justiprecio de la tierra libre de mejoras y avaluación de las mismas, confección de las cédulas, ficheros, índices de dominio, padrones, liquidación de deudas y redacción de los planos catastrales.

Artículo 2º: La confección del Catastro abarcará dos períodos: el primero comprenderá los trabajos topográficos, relevamiento aéreo y de gabinete y simultáneamente reevaluación general. El segundo período representa la vigencia del régimen catastral, que significa la conservación y perfeccionamiento permanente de la obra.

PRIMER PERIODO

Clasificación de los inmuebles

Artículo 3º: A los efectos impositivos, los inmuebles se clasificarán en urbanos, suburbanos y rurales.

Se consideran inmuebles urbanos los que existen en municipios, pueblos o villas y que sean parte de las zonas amanzanadas y otros que por sus características sean clasificados como tales a juicio de la División Catastro.

Serán inmuebles suburbanos los comprendidos entre la zona urbana especificada en el párrafo anterior y el perímetro de los ejidos. Por propiedades suburbanas se considerarán además las existentes dentro de los cuadros de los ingenios y sus colonias.

Se conceptuará inmueble rural a todo predio rústico no incluido en las clasificaciones anteriores, y en general a toda propiedad destinada a explotación agrícola, ganadera y forestal.

Artículo 4º: Parcela. Se designa con el nombre de parcela a toda fracción independiente de terreno, sea urbana, suburbana o rural, de perímetro cerrado por hechos existentes o especificados en planos oficiales o particulares, cualquiera que sea su forma y esté edificada o baldía, cultivada o sin explotar, sin solución de continuidad y que pertenezca a un solo dueño o varios en condominio, dentro de una manzana, quinta, finca o fracción rural. No interesa a los fines de la definición establecida, que el origen de la misma sea uno o más títulos de adquisición, onerosos, gratuitos o hereditarios.

Las corrientes de agua, canales, caminos, ferrocarriles y demás accidentes de ese género, naturales o debidos a la mano del hombre no se considerarán soluciones de continuidad.

Artículo 5º: Cuando de un fraccionamiento se hayan vendido lotes, el remanente que pertenezca a uno o varios propietarios será considerado tantas parcelas como lotes consigne el plano que sirvió para la venta.

Artículo 6º: Cuando por un solo título de propiedad se haya adquirido uno o más lotes o solares enteros y una o más fracciones contiguas a los mismos, el conjunto de terreno así obtenido constituirá tantas parcelas como número de lotes enteros se adquieran, y los lotes con las fracciones contiguas constituirán una sola parcela, salvo que el propietario manifestase su intención de unificar el conjunto al redactar la respectiva escritura traslativa de dominio, consignando las medidas perimetrales del todo o su superficie, o en su defecto expresar esta condición por medio de un plano que modificará al anterior.

Lotes no materializados

Artículo 7º: Cuando hubiese un plazo de fraccionamiento y los lotes hayan sido enajenados de acuerdo al mismo, pero en el terreno no existan divisiones materiales, las parcelas con sus respectivas medidas serán las que consigne el plano y tantas como lotes exprese el mismo. Igual criterio se sustentará para los casos de desmembraciones de un título sin plano respectivo.

Artículo 8º: Cuando exista un plano de fraccionamiento y pasado un tiempo prudencial no se hayan efectuado enajenaciones, le asistirá el derecho al propietario de manifestar su deseo de mantener subdividida su propiedad o unificarla; en este último caso deberá previamente presentar un nuevo plano que modifique el anterior, llenando los requisitos pertinentes.

Artículo 9º: No se considerarán parcelas los lotes sin salida directa a la calle o sin la servidumbre respectiva de paso, ni aquellos que por su forma y dimensiones no puedan ser objeto de una enajenación por separado.

Parcelamiento anómalo

Artículo 10º: Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior en los casos de existir un fraccionamiento anómalo, deberá procederse a su registro, especificando detalladamente en la cédula respectiva las condiciones en que se encuentra el bien referente a su dominio, medidas, ubicación y valor.

Modificación de parcelamiento por hecho existente y por uso

Artículo 11º: Por hecho existente cuando una construcción ocupa totalmente o en partes varios lotes, se considerarán éstos como una sola parcela a los efectos de la confección de la ficha.

Artículo 12º: Dos construcciones linderas separadas por un muro medianero pertenecientes al mismo propietario, edificadas en uno o más lotes adquiridos por uno o más títulos, independientes de su acceso y con servicios públicos, serán dos parcelas con las medidas que expresen sus divisiones materiales.

Artículo 13º: Restricción: será considerada como una sola parcela la finca que comprenda varias casas o departamentos independientes, construidos en serie hacia el fondo del lote, utilizando una entrada común.

Artículo 14º: Por uso: cuando en dos o más lotes exista un edificio que ocupe uno de ellos y el o los restantes constituyan área anexa al mismo, comprobándose que esta superficie es funcional del edificio, o que el valor de las mejoras existentes en éste o éstos últimos guarde proporción con la importancia del edificio, de manera que quede así en evidencia el propósito del interesado de mantener como una unidad el bien, se considerará el conjunto como una sola parcela.

Artículo 15º: Todo caso no previsto en el presente decreto-ley en lo referente a parcelas baldías o edificadas, será solucionado por la División de Catastro.

Fuentes de Información

Artículo 16º: Se considerarán fuentes de información para la ejecución de los trabajos, las siguientes:

l) La Dirección de Rentas:

- a) Registro parcelario del año 1918.
- b) Libro de certificados de escribanos.
- c) Expedientes de fraccionamientos de inmuebles.
- d) Empadronamiento del año 1926 y revisión del año 1934.
- e) Reevaluación de ingenios del año 1942.
- f) Fichero índice de dominio del año 1935.
- g) Listado alfabético del año 1935.

h) Padrones inmobiliarios del año 1935

II) En la Sección Topografía y Geodesia del Departamento de Obras Públicas:

- a) Diligencias de mensuras aprobadas, judiciales y administrativas.
- b) Mediciones y planos de pueblos creados de acuerdo a la ley de ejidos del año 1915.
- c) Antecedentes recopilados de cada centro de población.
- d) Registro de bienes raíces de propiedad pública y privada del Estado.
- e) Instrucciones generales y especiales vigentes para Ingenieros y Agrimensores.

III) Registro de la Propiedad y Mandatos:

- a) Libros de índice departamental.
- b) Libros de actas.
- c) Planos conteniendo las zonas de las localidades que gozan de servicios cloacales y de aguas corrientes.

IV) Escribanía Mayor del Gobierno:

- a) Protocolos generales especiales.

V) Obras Sanitarias de la Nación:

- a) Expedientes sobre solicitudes de conexión de servicios.
- b) Planos actualizados de construcciones y padrones de servicios de cloacas y de aguas corrientes.
- c) Planos conteniendo las zonas de las localidades que gozan de servicios cloacales y de aguas corrientes.

VI) Archivo General de la Provincia:

- a) Protocolos generales de los Escribanos Públicos de los Distintos Departamentos.
- b) Expedientes relacionados con los bienes raíces.

VII) Escribanía de Registro:

- a) Protocolos de escribanos.

VIII) Direcciones Nacional y Provincial de Vialidad:

- a) Planos de trabajos realizados por esas Reparticiones.
- b) Catastro de Mejoras

IX) Dirección Nacional de Irrigación:

- a) Planos de relevamientos y trabajos generales.

X) Sección Hidráulica del Departamento de Obras Públicas:

- a) Planos de Relevamientos, trabajos generales y padrón de riego.

XI) Municipalidades:

- a) Catastro y Expedientes de Loteos y de Construcción.
- b) Planos de pavimentaciones urbanas y suburbanas.

XII) Cámara Gremial de Productores de Azúcar:

- a) Censo Cañero y declaración Jurada.

XIII) Declaración Jurada de propietarios.

XIV) Instituto Geográfico Militar, Dirección General de Minas, Departamento de Mineralogía y Geología de la Universidad Nacional de Tucumán:

a) Planchetas Planos y otros antecedentes.

XV) Bancos:

b) Antecedentes facilitados por los Bancos de la Provincia, Nación e Hipotecario.

XVI) Otros Aportes:

a) Planos de ventas y de loteos en poder de rematadores y de particulares.

b) Planos editados por cartógrafos de responsabilidad.

c) Colaboración particular de los propietarios con respecto a sus propios bienes y conocimiento del lugar.

Nomenclatura Catastral

Artículo 17: La diferenciación de las parcelas se establecerá mediante la denominación parcelaria, ajustada al sistema de nomenclatura que se expresa a continuación: El departamento se dividirá en circunscripciones, pudiendo abarcar en conjunto plantas urbanas, suburbanas o rurales. En lo posible las circunscripciones comprenderán los distritos actuales, salvo en los casos en que éstos no estén definidos por hechos existentes (camino, ferrocarriles, canales etc.) o límites naturales. En caso de que la densidad del parcelamiento cree la necesidad, queda facultada la División de Catastro para subdividir las circunscripciones en secciones.

Artículo 18: Las plantas urbanas y suburbanas se dividirán en secciones, llevando sus límites si es posible por calles o avenidas y a falta de éstas, por un deslinde inconfundible de propiedad; no debiendo obtener en general cada sección urbana un número mayor de 100 manzanas. En cuanto a las plantas suburbanas la limitación de quintas o fincas que integrará cada sección quedará librada a lo que disponga la División de Catastro. Con respecto a la ciudad de Tucumán (Municipio de la Capital) en lo posible se mantendrán los límites de las secciones actuales.

En caso de creerlo necesario, la División de Catastro podrá disponer el aumento del número de manzanas que constituye la sección.

Artículo 19: Las divisiones territoriales se indicarán así:

Las circunscripciones con números romanos.

Las secciones con letras mayúsculas.

Las manzanas, quintas y fincas de cada sección, se indicarán con números arábigos, empezando siempre si fuera posible en el extremo superior izquierdo de la sección, siguiendo hacia la derecha y luego paralelamente en el mismo sentido en hileras sucesivas hasta completar la sección.

En las zonas suburbanas, la nomenclatura de quinta o finca se individualizará por un círculo.

En los casos en que una quinta o finca se haya subdividido quedando una fracción que por su superficie no puede ser clasificada como manzana o quinta, a los efectos de la nomenclatura, se la designará como fracción de la quinta o finca de la cual es parte, caracterizada con un número romano.

Si hubiera alguna extensión no dividida en manzanas dentro de la planta urbana, se calculará la cantidad de éstas, a fin de reservar los números y en lo posible no alterar el orden de los mismos.

Las parcelas, ya sean urbanas, suburbanas o rurales, también se designarán con números arábigos.

Artículo 20: La numeración del parcelamiento de las manzanas se iniciará por el extremo sudoeste de la misma, para seguir en el sentido del movimiento de las agujas del reloj.

Artículo 21: La numeración de las parcelas suburbanas y rurales se iniciará en la parte superior izquierda de la sección, continuándose de Oeste a Este, repitiéndose esta operación en hileras paralelas sucesivas de un todo de acuerdo al ejemplo gráfico que se acompaña.

Artículo 22: Tanto en las manzanas como en las quintas o fincas cañeras y en las parcelas rurales, se correlacionará la nomenclatura catastral con la de los títulos.

Artículo 23: Efectuado y aprobado el Catastro De Un Departamento toda modificación de su parcelamiento se ajustará estrictamente a las instrucciones que a tal efecto confecciona la División de Catastro.

Artículo 24: La determinación de límite político de cada Departamento, Municipio y Villa, se hará en base a los estudios históricos y legales.

Trabajos Topográficos

Artículo 25: Antes de la iniciación de los trabajos catastrales se procederá a un relevamiento que comprenda:

I) Medición de una poligonal principal cerrada, que rodee la planta urbana a determinarse para que llene una finalidad primordial fiscal.

En el caso particular del municipio de la Capital y a los efectos de adaptar el trabajo al valor de la tierra y facilitar las operaciones, el relevamiento se realizará en la siguiente forma:

a) Medición de una poligonal principal que encierre la superficie dentro de las avenidas.

b) Medición de otra poligonal principal que delimitará la nueva planta urbana a los efectos impositivos. Estas poligonales quedarán vinculadas mediante tiros poligonales de enlaces.

II) Medición de tiros poligonales secundarios denominados de enlace por las calles existentes, preferentemente en la dirección norte a sur apoyados en la poligonal principal y cuyo objeto será el de determinar los cruces de las calles.

III) Determinación de radiaciones polares en todas las esquinas, apoyadas en los tiros poligonales secundarios, lo que permitirá deducir las coordenadas de los vértices de las manzanas.

IV) Medición directa de los frentes de manzana.

V) Medición acumulada de los frentes de las parcelas, dejándose marcas con pintura especial o a percusión en los ejes medianeros que delimiten las parcelas.

VI) Relevamiento interno de las parcelas, con ubicación de sus mejoras.

VII) La operación expresada en este último apartado podrá ser sustituida por un relevamiento aerofotogramétrico, siempre que el costo y el tiempo invertido sea sensiblemente inferior a los de medición directa. En tal caso oportunamente la Dirección de Catastro confeccionará el pliego de bases y condiciones.

VIII) Con carácter de excepción, en el Municipio de la Capital es el límite del ejido mediante una poligonal principal, la que se vinculará a la poligonal envolvente de la planta urbana con tiros poligonales secundarios.

Amojonamiento

Artículo 26: En los vértices de las poligonales principales, secundarias y en las manzanas, se colocarán mojones de distintos tipos cuyo modelo, dimensiones y material proyectar la División de Catastro.

Relevamiento aerofotográfico

Artículo 27: Abarcando la parte más valorizada de la zona rural (500.000 H), se procederá a un relevamiento aerofoto gráfico, cuya precisión y demás condiciones técnicas serán oportunamente establecidas por la División de Catastro y aprobadas por el P.E.

Precisión de los trabajos topográficos

Artículo 28: Poligonal principal. La medición de la poligonal principal estará sujeta a la siguiente tolerancia:

Angular: se considerarán mal medidos los ángulos del polígono, si de su verificación la suma de éstos arroja sobre $180(n-2)$ una diferencia superior a $40''n$.

Error de cierre para las proyecciones:

$E = \sqrt{dx^2 + dy^2}$ debe ser inferior a las cifras que arrojen las siguientes fórmulas:

$T = 0,015 \sqrt{0,3L \times 0,0005 L^2}$ en condiciones favorables.

$T = 0,015 \sqrt{1,5L \times 0,0003 L^2}$ en condiciones desfavorables.

Artículo 29: Poligonal secundaria. Para la poligonal secundaria regirá la siguiente tolerancia:

Angular: La suma de los ángulos del polígono no debe ser mayor a una diferencia sobre $180^\circ(n-2)$ que $50''$ o $60'' n$, según sean las condiciones en que fuere realizada la operación.

Error de cierre para las operaciones:

$C = \sqrt{dx^2 + dy^2}$ debe ser inferior a la cifra que resulte de aplicar la siguiente fórmula:

$T = 0,03 \sqrt{0,3L \times 0,0005 L^2}$

Artículo 30: Frentes de manzanas. Entre la medición directa y la deducida por cálculo, se admitirá un error no mayor que la cifra que resulte de aplicar la fórmula:

$$T = 0,02 \sqrt{(0,3L \times 0,0005 L^2)}$$

Artículo 31: Superficie cubierta. De la verificación de esta operación se admitirá una diferencia no mayor a 0,05 de S.

Referenciación de dominio - Dominio vigente.

Artículo 32: El estudio de los títulos en la referenciación de dominio destinada a la cédula catastral, se realizará en todos los casos hasta llegar al propietario actual.

Posesión sin título

Artículo 33: Si la propiedad se hallase poseída por personas sin título de dominio se producirá una minuciosa información sobre el hecho, dejando constancia igualmente en la cédula respectiva de la causa o instrumento que acredite la tenencia del bien.

Título precario

Artículo 34: Cuando un bien haya sido fraccionado de acuerdo a un plano y se hayan efectuado enajenaciones a plazo, sin otorgar el título de dominio a los compradores, la cédula deberá encabezarse con el nombre del enajenante y en la parte de observaciones de la misma, consignar el nombre del adquirente a título precario.

Dueño desconocido

Artículo 35: Si ultimadas las investigaciones del dominio, no fuera posible individualizar al propietario de un bien, se producirá una minuciosa información sobre el hecho, consignándose en el lugar correspondiente de la cédula la leyenda correspondiente de la cédula la leyenda: "Dueño desconocido".

Posesión en menor superficie que la del título.

Artículo 36: Cuando en una parcela las medidas materiales revelarán una superficie menor del 1% a las que consigna el título para proceder a su modificación a los efectos de la evaluación ser necesario que el propietario lo demuestre mediante un plano de mensura suscripto por técnico diplomado, confeccionado de acuerdo a las instrucciones de ingenieros y agrimensores vigentes y en un todo de acuerdo a las que formulara la División de Catastro. No obstante, en la cédula se dejará constancia de discrepancia de las medidas.

Posesión en mayor superficie que la del título.

Artículo 37: Cuando en una parcela los hechos existentes demostraran la existencia de una superficie mayor en 1% que la que expresa el título y el propietario manifestara la intención de poseerla, se dejará constancia de esa diferencia en la cédula, de acuerdo a las disposiciones vigentes y se procederá al revalúo de la propiedad en el supuesto caso de que al interesado se le haya liquidado el impuesto de acuerdo a la superficie del título.

Cédula catastral

Artículo 38: Será de cartulina cuyo modelo y tipo determinar la División Catastro. En ella se consignarán las medidas lineales, superficiales y demás antecedentes que caracterizan a la parcela.

Las cédulas serán urbanas y rurales, adoptándose un tipo para cada una de ellas. Su confección quedará supeditada a las instrucciones que oportunamente formulará dicha División.

En el reverso de la cédula catastral se dibujará en escala 1:200 el croquis de la parcela con sus dimensiones lineales y se ubicará la edificación existente, con las medidas perimetrales respectivas, nombre de la calle de su frente y número de la propiedad. En caso necesario, podrá modificarse la escala y aun fraccionarse independiente la que corresponde a la parcela, para mantener así una sola escala que permita destacar el edificio.

Planos

Artículo 39: Catastral de la Provincia de Tucumán, confeccionado en papel armado en tela, en escala

1:100.000, dentro de lo que la escala permita, llevar la siguiente información.

División Catastral, recorrido de las vías férreas que cruzan el departamento y ubicación de las estaciones, recorrido de los caminos principales y numeración de las rutas, caminos, parcelas y vecinales; ríos, arroyos, canales, acequias; orografía, líneas telefónicas, ubicación de los ingenios cargaderos y las propiedades en general. En estas últimas siempre que la escala lo permita se consignarán los siguientes datos: nombre del propietario, superficie y número del duplicado de la mensura, representación de las quintas y fincas cañeras, escuelas, puntos fijos de triangulación y nivelación de precisión del Instituto Geográfico Militar. Para esta información se adoptarán los signos convencionales en vigencia por el Instituto Geográfico Militar.

Artículo 40: Catastral departamental, confeccionado en tela transparente en escala conveniente que permita representar hasta la parcela de menor superficie: ser dividido en láminas de 1m. x 1m., con su gráfico que permita individualizar las distintas láminas. Además de toda información citada precedentemente deber contener: ley de creación del departamento, superficie y distrito militar.

Artículo 41: Catastral del municipio de Tucumán, construido en tela transparente en escala que permita la siguiente información: ubicación de las manzanas, vértices de las líneas quebradas o martillos que existen en la línea de edificación y calidad de material de los hechos existentes que la delimitan, división catastral y administración, nomenclatura catastral y de títulos, ubicación de los principales edificios públicos, nombre de las calles, tipo de pavimento, recorrido de las líneas de tranvías, ómnibus y colectivos, zona con servicios de aguas corrientes y cloacas, zona con servicios municipales, fecha de la ley de creación; su superficie; distrito militar y distrito de correos.

Artículo 42: Catastral de la manzana, confeccionado en tela transparente en escala 1:1.000, pudiéndose modificar ésta cuando las circunstancias lo exijan. Contendrá la siguiente información: nombre de las calles que rodean la manzana, ancho de las mismas en sus dos extremos, dimensiones lineales y coordenadas de los vértices; división y nomenclatura parcelaria y su vinculación a la de los títulos, mejoras, superficie de la parcela y número de matrícula. En un todo de acuerdo con el plano tipo.

Artículo 43: En los planos citados anteriormente se indicará la fecha de su terminación.

Artículo 44: Esquemático de nomenclatura y su vinculación: con la división política y administrativa de la Provincia de Tucumán en escala 1:100.000, Confeccionado en tela transparente.

Artículo 45: Esquemático de nomenclatura departamental, de municipios y villas en escala apropiada.

Artículo 46: La redacción de éstos planos se ajustará a las normas que fijará a tal efecto la División Catastro.

Fichero índice de dominio

Artículo 47: En base a las constancias catastrales provenientes de los trabajos, se confeccionará un triple juego de cédulas personales, consignándose los bienes urbanos, suburbanos y rurales de cada departamento, en un todo de acuerdo al modelo que se acompaña, lo que constituirá el fichero índice de la propiedad raíz que se distribuirá en la siguiente forma: uno para la División de Catastro, otro para Contribución Directa y otro para la Receptoría, manteniéndose todos los movimientos constantemente al día.

Compilación mecánica y estadística inmobiliaria

Artículo 48: La fiscalización y la percepción de la contribución territorial se hará mediante sistemas mecánicos a cuyo efecto la Sección Máquinas y Contribución Directa completarán sus equipos mecánicos.

Artículo 49: La Dirección General de Rentas editará anualmente una guía de contribuyentes por departamentos, según orden numérico del nuevo padrón catastral, que será correlativo por departamento y se vinculará al padrón vigente.

Artículo 50: La Dirección de Rentas en posesión de los datos estadísticos recogidos como resultado de las operaciones catastrales orientará la acción del Estado hacia una política económica-impositiva tendiente a combatir el latifundio y el minifundio, proponiendo leyes que fomenten la subdivisión y la explotación racional de la tierra.

Obligaciones de los propietarios

Artículo 51: Declarase obligatoria la denuncia de todas las propiedades situadas en el territorio de la

provincia, como así también la obra nueva no incorporada en el padrón vigente.

A tal fin, los propietarios deberán facilitar a la Dirección General de Rentas los datos e informaciones señalados en los formularios respectivos, además de una declaración jurada estimando el valor de la tierra y de las mejoras, por separado.

Artículo 52: La falta de observancia de esta disposición, será penada con multa hasta cincuenta pesos (\$50 m/n).

Artículo 53: Declarase obligatoria para los contribuyentes la comunicación de todo cambio de domicilio a la Dirección General de Rentas. A los efectos legales, se tendrá por tal el consignado en la declaración jurada primitiva, a menos que el contribuyente probase haber establecido uno nuevo en el último recibo de pago de contribución directa.

Artículo 54: Para el relevamiento parcelario y evaluaciones de las propiedades de los municipios y villas, los funcionarios debidamente acreditados tendrán facultades para penetrar en los predios urbanos y rústicos. Cuando mediase oposición a tales propósitos por parte del propietario, se dejará constancia con testigos y se procederá a llenar la ficha desde la calle.

Avaluación de inmuebles

Artículo 55: A los efectos de brindar la mayor garantía de equidad y justicia con respecto a la fijación de los precios básicos de la tierra, simultáneamente con la iniciación de los trabajos catastrales la Dirección General de Rentas formular una consulta a la banca, comercio, industria y fuerzas vivas en general. Con idénticos propósitos solicitar la colaboración de los ingenieros agrónomos de la Estación Experimental Agrícola.

Con el objeto de obtener la estimación de los bienes raíces por el método de la renta, se solicitará al Departamento de Economía e Investigaciones Sociales la determinación de los tipos de interés correspondientes a la locación urbana y rural, en base a un estudio estadístico previo.

Artículo 56: En general la valuación fiscal se ajustará a los siguientes elementos de juicio para la:

1 - Propiedad urbana y suburbana, excepto quintas y fincas.

a) Tierra libre de mejoras: su justiprecio se efectuará en base a los valores venales corrientes (transacciones normales) los cuales, previamente corregidos de los factores correctivos funcionales de la relación de medidas de frente y de fondo con respecto al lote normal y deducido el valor unitario por metro cuadrado de superficie, serán consignados en los planos que se confeccionarán a tal efecto.

b) Terreno edificado: su estimación se hará de acuerdo a valores delimitados del terreno y construcción. A tal efecto se confeccionarán tablas por categorías de edificación y según la clase de construcción, edad, estado de conservación, destino y fijándole precio por unidad de superficie cubierta.

c) Como contralor del valor intrínseco y también con fines estadísticos, se determinará el valor del inmueble capitalizando la renta efectiva o susceptible de producir.

2 - Propiedad rural su estimación:

a) Valor delimitado del suelo y de las mejoras.

b) Valores venales resultantes de promedio de las ventas efectuadas durante los últimos años, excluyendo liquidación forzosa.

c) Valor de la renta obtenida capitalizando los arriendos a un tipo de interés fijado en las condiciones anteriores.

3) El valor de la tierra rural libre de mejoras se discriminará en base a los siguientes datos:

a) Condición agrológica del suelo. Aguas subterráneas. Riego. Niveles. Desagües. Régimen de lluvias. Heladas.

b) Índices económicos. Rendimiento de la tierra por cultivos y por zonas. Dentro de cada una de ellas los costos, rendimientos y precio serán promedios de por lo menos un quinquenio normal. El justiprecio de los derechos cañeros se incluir en el precio de la tierra.

c) Obras públicas construidas o en construcción, que influyan sobre el valor de la zona. Medios de comunicación. Distancia a los centros de consumo.

4 - Serán antecedentes complementarios los siguientes:

a) Declaración jurada del propietario.

b) Avaluación fiscal vigente.

c) Los precios que se abonasen en cada caso de expropiación de inmuebles según la Ley N° 1231 (*).

d) Fotoplano aéreo de la zona cultivada de la provincia.

e) Las evaluaciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario.

f) Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos.

Artículo 57: Las maquinarias adheridas al suelo serán objeto de evaluación especial. En particular las fábricas azucareras; el avalúo se determinará en base a la capacidad de molienda, tomando como datos fundamentales los valores consignados en el laudo Alvear.

Colaboración con las municipalidades, comisiones de higiene y otras reparticiones.

Artículo 58: Quince días después de puesto en vigencia el presente decreto-ley, las municipalidades y comisiones de higiene y fomento de villas importantes, exigirán en todos los casos de presentación de planos de construcciones, dos copias más de las que determinen las ordenanzas respectivas. La primera será remitida al receptor al iniciar la construcción. La segunda entregada al mismo con la constancia de la inspección final y con las modificaciones que se hubiesen introducido al proyecto. También se acompañará una planilla presupuesto, discriminándose los ítems, el valor de los mismos y el valor total de la construcción.

En compensación de la obligación que se impone a las municipalidades y comisiones de higiene y fomento de colaborar en la actualización permanente del Catastro, la Dirección General de Rentas facilitará sin cargo, a pedido de las mismas las copias y consultas de los elementos catastrales.

Artículo 59: La falta de cumplimiento de esta disposición dará derecho a retener por donde corresponda el importe que por concepto de porcentaje de participación de impuestos les pertenece a éstos últimos.

Artículo 60: Las reparticiones que por las disposiciones del presente decreto-ley estén vinculadas por cualquier concepto en la ejecución de los trabajos catastrales o en las operaciones relativas a los bienes raíces que por su naturaleza se relacionen con la actualización del catastro, deberán prestar la mayor colaboración a los directores de las mismas; notificarán al personal de P.E. considerar falta grave en el cumplimiento de sus deberes toda infracción o negligencia que pueda dar motivo a perturbaciones en el sentido indicado, las que los harán pasibles de medidas disciplinarias de la mayor severidad.

SEGUNDO PERIODO

Régimen Catastral

Artículo 61: Después de la terminación y aprobación del Catastro de cada Departamento, todo instrumento público por el cual se transmita, modifique o afecte el dominio inmobiliario, al ser presentado al Registro de la Propiedad para su inscripción, deberá ser acompañado por el certificado catastral expedido por la Dirección General de Rentas y planos correspondientes firmados por técnicos diplomados y habilitados, en los casos previstos más adelante, siendo este requisito indispensable para su asiento.

Artículo 62: A los efectos de la certificación a que se refiere el artículo anterior, las solicitudes respectivas deberán contener toda la información solicitada en el formulario que a ese fin pondrá en vigor la Dirección General de Rentas.

Artículo 63: A los fines de inscripción del dominio, los instrumentos a registrarse (título y plano) deberán establecer en forma perfectamente revisada los datos relativos a la propiedad tanto en lo referente a su ubicación anterior como los que corresponderán por la nueva nomenclatura catastral inclusive la cita de los linderos en ambos casos, dando siempre preferencia a la delimitación fiscal del bien, vale decir, a los lotes o parcelas contiguas que rodeen el predio y a los accidentes topográficos que puedan deslindarlo.

Esta necesidad de vincular la ubicación anterior al Catastro con la fijada por su régimen, queda delimitada al momento de transición al nuevo sistema; y para los sucesivos actos regirá exclusivamente la nomenclatura catastral.

Artículo 64: En los casos de transmitirse el dominio de predios correspondientes a un fraccionamiento o subdivisión aprobados con anterioridad a la vigencia del régimen catastral, al solicitarse los certificados correspondientes a los lotes que aún no se haya otorgado escritura, deberá presentarse previamente el plano levantado para ventas, en el cual la División de Catastro consignará la nomenclatura parcelaria.

Si el fraccionamiento no hubiere sido aprobado por la vía correspondiente, deberá cumplirse con éste requisito antes de presentar la solicitud de certificación.

Artículo 65: Cuando la transmisión se refiera a un inmueble ubicándose en más de un departamento, se redactará la escritura en forma que esta de acuerdo con el plano ejecutado por el técnico diplomado y habilitado, consignando las medidas y superficies que correspondan a las fracciones que estén situadas en cada Departamento, debiendo asentarse el dominio en el Registro de la Propiedad en igual forma, vale decir consignando las medidas y superficies de las fracciones que correspondan a cada departamento.

Artículo 66: Todo fraccionamiento que se realice, cualquiera sea su importancia, objeto y valor del predio, ya se trate de una subdivisión original o de otra ya existente, ser motivo de una nueva planimetría técnica suscripta por técnico diplomado y habilitado y a tal efecto deberá dejar constancia del número de la patente fija anual que establece la Ley N° 1779 (*), en el plano.

Estos planos deberán ajustarse a las siguientes exigencias:

a) Cuando se trate de nuevos centros de población, ampliación o modificación de los existentes, mensuras judiciales o administrativas, previamente deberán ser aprobados por la Sección Geodesia y Topografía del Departamento de Obras Públicas; después serán presentados a la División de Catastro para consignar en ellos la nomenclatura correspondiente.

b) Cuando corresponda a fraccionamientos o subdivisiones dentro de los ejidos, regidas por ordenanzas municipales, previamente deberán ser aprobados por el Departamento de Obras Públicas de las mismas y luego presentados a la División de Catastro para asentar en ellos la nomenclatura catastral.

c) En los casos de practicarse mensuras particulares, los planos para su visación se presentarán directamente a la División de Catastro.

Artículo 67: En todos los casos anteriormente citados, los planos se ajustarán a las normas que a ese fin formular la División de Catastro, siendo condición indispensable dejar constancia en ellos del balance de superficie entre el título y el hecho existente o división material; firmando al pie del mismo, además del perito autorizado, en prueba de conformidad con el resultado de esa operación, el propietario del bien.

Artículo 68: Además de los originales y copias que por reglamentación exigirán las oficinas técnicas anteriormente mencionadas, se agregarán dos copias más en telas heliográficas para entregar en la División de Catastro. Una de ellas, debidamente visada por esa oficina, se acompañará a los expedientes judiciales o testimonios de escrituras públicas, en el momento de su inscripción.

Artículo 69: El Registro de la Propiedad no inscribir acta, testimonio ni contrato alguno relacionado con la transmisión, división o modificación del dominio sobre el inmueble, si no se hubiere dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos anteriores.

Artículo 70: Los proyectos de división de terrenos, como la división material de los mismos, provenientes de las cuentas **particionarias** en valores, efectuadas por peritos partidores letrados, deberán ajustarse en un todo a lo preceptuado precedentemente, sin lo cual el juzgado no podrá dictar auto aprobatorio.

Artículo 71: Todas las operaciones de mensuras se vincularán a los pilares fijos de referencia, que el Departamento de Obras Públicas, por la Sección de Geodesia y Topografía en colaboración con la División de Catastro, ubicar convenientemente distribuidos en el territorio de la provincia, y que a su vez, se relacionarán con los puntos trigonométricos del Instituto Geográfico Militar.

Artículo 72: Si de la inspección realizada o de la verificación de las operaciones resultase la comprobación de la existencia de datos falsos fraguados o figurados, el profesional autorizado ser pasible de una pena pecuniaria consistente en una multa de cien a mil pesos, además de las suspensiones especificadas en el Reglamento de Agrimensores de la Provincia. La graduación y aplicación de las multas estar a cargo de un tribunal compuesto por el Director del Departamento de Obras Públicas de la Provincia, jefe de la Sección Geodesia y Topografía y jefe de la División de Catastro, y de sus decisiones, que tendrán validez por mayoría de sus componentes, habrá recurso libre para ante el juez de primera instancia en turno, de lo Civil y Comercial, a quién se declara competente para entender como tribunal de alzada.

Jurado de reclamos

Artículo 73: A medida que se ponga en vigencia el régimen catastral se publicarán los padrones con las nuevas valuaciones. Todos los contribuyentes que se consideren afectados en sus derechos, podrán interponer recurso de apelación por ante el Jurado de Reclamos.

Artículo 74: Créase el Jurado de Reclamos, integrado por los siguientes miembros; ministro de Hacienda, director general de Rentas, jefe de Catastro y dos miembros designados por el P.E., elegidos entre los diez mayores contribuyentes del departamento.

Artículo 75: Este Jurado de Reclamos sólo intervendrá en aquellos recursos de apelación perfectamente fundados.

Artículo 76: El Jurado de Reclamos no podrá hacer modificaciones de los precios básicos, sino que sus funciones al respecto se limitarán a comprobar la exacta aplicación de los valores concurrentes y rectificar los errores de operaciones en las medidas o en los valores.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 77: Las autoridades policiales de toda la provincia están obligadas a prestar al personal de la Dirección General de Rentas, debidamente acreditado, toda la cooperación que les solicite y a tomar las medidas tendientes a facilitar la ejecución de las obras catastrales.

Artículo 78: A medida que se termine la obra catastral y siempre que las necesidades lo justifiquen, el P.E. incorporar el personal especial al presupuesto, para la conservación y perfeccionamiento del Catastro.