

## LEY 10.707

### De Catastro Territorial de la Provincia de Buenos Aires

*El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires sancionan con fuerza de—*

#### LEY

Art. 1º. El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado de hecho de la cosa inmueble, en relación con el derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o de la posesión ejercida y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y del ordenamiento administrativo del dominio. Reunirá, ordenará y registrará información relativa a los inmuebles existentes en la Provincia, con las siguientes finalidades:

- a) Publicitar el estado de hecho de la cosa inmueble.
- b) Determinar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia al derecho de propiedad emergente de los títulos invocados o a la posesión ejercida.
- c) Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia.
- d) Conocer la riqueza territorial y su distribución.
- e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación de tributación inmobiliaria y la acción de planeamiento.
- f) Establecer la base valuatoria del impuesto inmobiliario.
- g) Determinar la valuación parcelaria.
- h) Evitar la evasión fiscal inmobiliaria por la no declaración del hecho imponible, controlando la incorporación y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas.
- i) Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral.

Art. 2º. El poder de policía inmobiliario catastral comprende las siguientes atribuciones:

- a) Practicar de oficio actos de relevamiento territorial con fines catastrales.
- b) Determinar de oficio estados parcelarios.
- c) Registrar los estados parcelarios y la documentación que les da origen.
- d) Exigir declaraciones juradas a los propietarios y ocupantes de los inmuebles.
- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier objeto acorde con las finalidades de esta ley.
- f) Expedir certificaciones, controlar e informar sobre multiplicidad de inscripciones o superposiciones de dominio.
- g) Ejecutar la cartografía parcelaria de la Provincia llevando el Registro Gráfico.
- h) Autorizar y ejercer el contralor de las divisiones del dominio por el régimen de Propiedad Horizontal.
- i) Velar por la conservación de marcas y mojones de delimitación parcelaria.
- j) Asignar la nomenclatura catastral y número de partida de los padrones impositivos para la individualización parcelaria.
- k) Llevar la cantidad y especie de índices que sean necesarios para la localización de las parcelas.
- l) Interpretar las normas que regulen la materia.

Art. 3º. La Dirección Provincial de Catastro Territorial es el organismo a cuyo cargo está el cumplimiento de la presente ley y el ejercicio de la autoridad de aplicación en materia valuatoria. A dichos fines, deberá realizar, controlar y mantener actualizado el Catastro Territorial, ejerciendo el poder de policía inmobiliario catastral. El cargo de Director Provincial de Catastro Territorial será desempeñado por un profesional habilitado en la Provincia para el ejercicio de la agrimensura en los términos de la Ley 10.321, con incompatibilidad para el ejercicio de dicha profesión.

## CAPITULO II

### Del estado parcelario y su determinación

Art. 4º. A los efectos de esta ley, denominase parcela a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal cerrada, perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseído por una persona o por varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en un plano registrado en el organismo catastral.

Art. 5º. Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos.
- b) Los límites del inmueble, en relación con el título de propiedad o la posesión ejercida.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.
- d) La valuación fiscal básica.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado mediante un acto de relevamiento parcelario practicado conforme a esta ley y representado en un documento cartográfico inscripto en el Organismo catastral.

Art. 6º. El relevamiento y el reconocimiento de los límites que se practiquen directamente en el terreno, quedará reflejado en un plano en el que consten los elementos que permitan definir la parcela, según lo indicado en el artículo 5º.

Art. 7º. El plano deberá consignar los elementos esenciales del estado parcelario y los muros, cercos, marcas, mojones y accidentes naturales que señalen los límites del terreno, su objeto, los nombres de los titulares del dominio o de quien pretende prescribir, la inscripción del dominio; la nomenclatura catastral de las parcelas antecedentes, colindantes y resultantes; la característica de los documentos cartográficos antecedentes, el día, mes y año en que se realizó el relevamiento.

Art. 8º. El estado parcelario quedará constituido por la registración en el Organismo de Aplicación, de los actos de relevamiento parcelario y quedará perfeccionado por el asiento de sus constancias en el Registro Parcelario y en el Registro Gráfico y por la incorporación de los documentos respectivos a los legajos correspondientes.

Art. 9º. Las operaciones técnicas tendientes a determinar el estado parcelario de los inmuebles y destinadas a ser registradas en el Organismo Catastral, deberán ser autorizadas por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la agrimensura. Asimismo, dichos profesionales deberán estar inscriptos en un registro especial que a tal efecto habilitará la Dirección Provincial de Catastro Territorial. La inscripción en este registro se obtendrá con

la sola acreditación de la matriculación profesional en el Consejo Profesional de la Agrimensura de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 10. El Catastro Territorial se formará con la registración de los actos de levantamiento parcelario ejecutados de conformidad al régimen establecido por las prescripciones de la presente Ley y demás normas complementarias que en su consecuencia se dicten.

Art. 11. Los actos de relevamiento destinados a constituir o a ratificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, deberán incluir el relevamiento de mejoras y demás accesiones que permitan el cálculo de la valuación fiscal básica del mismo. Las planillas de relevamiento serán suscriptas por el agrimensor en su aspecto técnico, y por el contribuyente en carácter de declaración jurada.

Art. 12. La determinación del estado parcelario de los inmuebles será dispuesto por el Organismo Catastral mediante la realización progresiva del relevamiento de todo el territorio Provincial, de conformidad con lo que al respecto establezca el Poder Ejecutivo.

Cuando por disposiciones de la presente ley o de su reglamentación y para el caso de quienes tengan interés legítimo en constituir o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble que deseen hacerlo en fecha no concordante con el desarrollo de los relevamientos a que alude el párrafo anterior, se podrá concretar la determinación o verificación pertinente con intervención de un profesional inscripto en el Registro Especial a que alude el artículo 9º.

Art. 13. Los agrimensores que practiquen relevamientos a fin de determinar o verificar la subsistencia del estado parcelario de un inmueble, 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 la misión.

Los Jueces de Primera Instancia en lo Civil y Comercial y los Jueces de Paz, indistintamente, serán competentes para entender en los pedidos de los agrimensores, para que se autorice el uso de la fuerza pública y allanar domicilio cuando corresponda, expidiendo el correspondiente mandamiento. Acreditada la negativa del propietario u ocupante a cual quier título a permitir el acceso del agrimensor, y justificada por éste la necesidad del tránsito, el juez interviniente, sin substanciación alguna, podrá conceder la autorización solicitada.

Art. 14. Las marcas y mojones de relevamientos parcelarios se asimilan a los bienes u objetos afectados al servicio público a los efectos del juzgamiento penal.

Art. 15. Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por esta ley, se efectuará la verificación de su subsistencia, una vez que hubieran vencido los plazos que a continuación se establecen, contados a partir de la fecha de su determinación o de la realización de una verificación de subsistencia posterior:

- a) Diez años para inmuebles ubicados en la planta subrural o planta rural.
- b) Cinco años para inmuebles ubicados en la planta suburbana o planta urbana, que se encuentren edificados.
- c) Tres años para inmuebles ubicados en la planta suburbana o planta urbana, que se encuentren baldíos.
- d) Cinco años para las unidades funcionales de los edificios afectados al régimen de Pro-

propiedad Horizontal (Ley 13.512) ubicados en planta baja y diez años a las unidades funcionales contenidas en las restantes plantas, si las hubiera.

- e) La vigencia del estado parcelario de las parcelas que contengan edificios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512), se mantendrá mientras subsistan sin modificación los elementos esenciales de las mismas. Sin perjuicio de los plazos establecidos en el párrafo anterior, el Organismo Catastral registrará actos de relevamiento territorial que por solicitud de parte interesada pudieran ser solicitados en el intervalo de tiempo comprendido entre las fechas de constitución o subsistencia del estado parcelario y su vencimiento.

El Organismo Catastral denegará la certificación catastral cuando, habiendo transcurrido los plazos indicados en el párrafo anterior, no se hubiere cumplimentado la verificación de la subsistencia del estado parcelario.

Art. 16 — Si efectuada la operación de verificación del estado parcelario anteriormente constituido, el agrimensor constatase su subsistencia, únicamente será necesario un informe técnico que acredite tal circunstancia.

### CAPITULO III

#### Del registro parcelario

Art. 17. El Registro Parcelario es la serie completa y ordenada de las cédulas catastrales confeccionadas de acuerdo con lo determinado por esta ley. La Cédula Catastral es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Podrá estar confeccionada sobre soportes en material tradicional, o constituir un registro electrónico, según lo determine la Dirección Provincial de Catastro Territorial, debiendo garantizarse la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica, mantenimiento y actualización de la información.

El Organismo Catastral podrá modificar los soportes de información, cuando nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta ley.

Art. 18. Es obligatoria para el Organismo Catastral la registración de los actos de relevamiento parcelario, a fin de que quede constituido, rectificado o verificada la subsistencia del estado parcelario de un inmueble. La registración del acto de relevamiento parcelario originará la apertura de las Cédulas Catastrales y de los legajos parcelarios respectivos, así como el traslado de los datos a planos para la composición del registro gráfico.

Art. 19. La documentación a ser registrada, a fin de constituir o ratificar el estado parcelario de un inmueble o para rectificar o ratificar la subsistencia de un estado parcelario ya constituido, según corresponda, constará de los siguientes elementos:

- a) Plano Original del relevamiento y copia del Plano Original.
- b) Informe técnico.
- c) Declaración jurada del relevamiento de mejoras.
- d) Certificado Catastral Antecedente.
- e) Certificado de dominio.
- f) Cédula catastral confeccionada por el agrimensor.

Art. 20. La oficina correspondiente del Organismo Catastral examinará la formalidad

extrínseca de los documentos cuya registración se pretende, ateniéndose a lo que resulte de ello, de las constancias de los certificados, de los asientos del Registro Catastral y de las constancias preexistentes.

Art. 21. 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 determine la reglamentación.

Los errores materiales que se produjeron en los Registros Catastrales se rectificarán de oficio por el Organismo Catastral.

Art. 22. De las observaciones y rechazos de inscripción de actos registrables, el interesado podrá recurrir por reconsideración ante el titular del Organismo Catastral cuya resolución tendrá carácter definitivo en sede administrativa, dejando habilitada la vía judicial.

Art. 23. El recurso de reconsideración deberá interponerse dentro del plazo perentorio de veinte (20) días a contar desde la fecha de notificación del acto recurrido.

El recurrente deberá fundar el mismo y acompañar u ofrecer toda la prueba de que intente valerse no admitiéndose posteriores ofrecimientos de elementos probatorios, excepto por hechos posteriores a la interposición del recurso o de los documentos que no hubieran podido presentarse en aquella oportunidad por imposibilidad de hecho debidamente justificada y previamente invocada.

Art. 24. El agrimensor que practique el acto de relevamiento parcelario deberá confeccionar una cédula catastral por cada parcela originada, en un todo de acuerdo con lo que determine la reglamentación al respecto.

Art. 25. La Cédula Catastral se llenará mediante el asiento de breves anotaciones que consignen los siguientes datos:

- a) La nomenclatura catastral de la parcela.
- b) La ubicación del inmueble y sus linderos, los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida; las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y la característica del documento cartográfico que determine tales datos.
- c) Los datos de inscripción del título en el Registro de la Propiedad Inmueble y la identidad y domicilio del titular o, en su caso, los del poseedor y la radicación de juicios de usucapión, sobreposición de dominio o multiplicidad de inscripciones.
- d) Las restricciones y permisos o concesiones administrativas.
- e) La afectación de expropiación.
- f) Las inscripciones de actos de relevamiento y las referencias recíprocas con otras parcelas.
- g) El número de partida con el cual figura el inmueble en el Organismo Catastral.
- h) Las mejoras de carácter permanente existentes en ella.
- i) Detalle de existencia de servicios de infraestructura.
- j) Las valuaciones administrativas de que hubiera sido objeto.
- k) Cualquier otra circunstancia exigida por la presente ley o sus normas reglamentarias.

Art. 26. Las constancias del Registro Parcelario deberán encontrarse permanente actualizadas y a tal efecto, se tomará razón de:

1. Los actos de relevamiento parcelario practicados con el fin de ratificar o rectificar el estado parcelario.
2. Los actos de relevamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuación parcelaria de la tierra y de las accesiones, ratificarla o modificarla por agregación o supresión de mejoras.
3. Las declaraciones juradas presentadas con el mismo objeto del apartado anterior.
4. Las constancias dominiales de los duplicados de minutas, oficios judiciales, anotaciones marginales rectificatorias, y duplicados de minutas del Reglamento de Copropiedad y Administración, que el organismo a cargo del registro de la propiedad inmueble comunicará al organismo de aplicación de la presente, dentro de las 24 horas de su inscripción, mediante la remisión de los documentos u otro medio idóneo.
5. Todo otro documento o actuación que ratifique, rectifique o modifique los asientos que debe contener la cédula catastral.

## CAPITULO IV

### Del Registro Gráfico

Art. 27. El Registro Gráfico es resultante de la composición planimétrica de los actos de relevamiento parcelario, mediante el vuelco de los estados parcelarios que se constituyen. La cartografía de apoyo será la realizada por relevamientos geodésicos, topográficos, fotogramétricos y/o sensores remotos, de conformidad con las prescripciones del Decreto Ley 9.762/81.

Art. 28. El Registro Gráfico se actualizará permanentemente y se editará periódicamente. De cada edición se archivarán los ejemplares que se estimen necesarios certificados por funcionario responsable como constancia del estado parcelario registrado a la fecha de publicación.

Art. 29. La Dirección de Geodesia, una vez aprobados los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario, deberá remitir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial la documentación pertinente, debiendo esta comunicar dicha circunstancia a la Dirección Provincial del Registro de la Propiedad a efectos de realizar el asiento respectivo que contendrá como mínimo los siguientes antecedentes: fecha y número de ingreso al Registro, características del plano, fecha y número del informe registral utilizado y nomenclatura catastral de cada nuevo inmueble resultante.

## CAPITULO V

### De los Legajos Parcelarios

Art. 30. Con los documentos en que se funden los asientos en las cédulas catastrales o que se refiere el artículo 25 de la presente Ley, con las microformas que se obtengan de los mismos o con memoria magnética se procederá a formar un legajo de cada parcela. Se incorporarán a tal legajo por lo menos los documentos o microformas de los mismos que, seguidamente se indican:

- a) La minuta de dominio suministrada por el Registro de la Propiedad Inmueble o indicación del registro donde se encuentra;

- b) El informe técnico, documentos cartográficos y demás anexos del respectivo acto de relevamiento parcelario.
- c) Las planillas de censo inmobiliario y de avalúo.
- d) Los datos económicos que se comuniquen al organismo catastral por otros organismos o dependencias de la Administración Pública provincial o municipal.

Los documentos o microformas de los mismos que forman el legajo, deberán ser previamente autorizados por funcionario responsable. Una vez reproducidos podrán integrar los archivos que el Organismo Catastral determine, a condición de que su localización sea unificada.

Art. 31. El organismo de aplicación queda autorizado al registro microfilmado de toda la documentación que debe integrar los legajos parcelarios, además de la que se encuentre en tránsito.

Asimismo, queda autorizado para obtener de dicho registro los duplicados sobre filmes u otros soportes convencionales o no convencionales, con destino a la creación de bancos de información y a su acceso y manejo.

Art. 32. El organismo catastral podrá expedir copias directas de la documentación con anterioridad al proceso de microfilmación, mediante fotocopias, electrocopias o procedimientos de reproducción gráfica equivalentes y compatibles con la función gráfica original.

Art. 33. Los procedimientos de microfilmación y de reproducción gráfica indicados en los artículos precedentes, deberán asegurar la obtención de copias íntegras y fieles a los documentos. Queda terminantemente prohibida la realización de recortes, enmiendas y cualquier otra acción que implique suprimir, modificar o alterar, en todo o en parte, las constancias de los documentos.

La reglamentación dispondrá los recaudos a adoptar para imposibilitar la adulteración de las microformas.

Art. 34. Las microformas matrices, sus copias y las copias directas de los documentos, obtenidas mediante los procedimientos ajustados a las disposiciones de la presente Ley y a las reglamentaciones que en su consecuencia se dicten, tendrán el mismo valor probatorio que la ley acuerda a los documentos originales.

El organismo de aplicación queda facultado para proceder a la destrucción de los documentos una vez microfilmados o reproducidos fascimilmente.

Art. 35. El Organismo Catastral queda autorizado a la adopción de nuevas técnicas modificatorias, que resulten del avance tecnológico en la materia y no alteren los recaudos de fondo establecidos en este cuerpo legal.

## CAPITULO VI

### De las constancias preexistentes y su traslado a los registros catastrales

Art. 36. A los fines de esta Ley se conceptúa como constancias preexistentes a la documentación que no se origina en este nuevo régimen y que seguidamente se indica.

1. Las cédulas parcelarias realizadas de conformidad con las Leyes Provinciales 4.331, 5.124 y 5.738.

2. La cartografía catastral elaborada en virtud de lo dispuesto por la leyes señaladas en el apartado anterior.
3. Los planos de mensura y/o modificación del estado parcelario aprobados por la Dirección de Geodesia bajo el régimen del decreto 7.015/44 y Decreto Ley 8.912/77.
4. Las declaraciones juradas de avalúos presentadas en virtud de los requerimientos de la Ley 5.738 y del Decreto 4.058/73, correspondientes al Plan de Adecuación del Sistema de Incorporación de Mejoras Urbanas no Denunciadas (A.S.I.M.U.D.)
5. Los relevamientos de mejoras urbanas, suburbanas y subrurales practicados de conformidad con lo establecido por Decreto 2.110/71 (Plan de Perfeccionamiento del Catastro Económico).
6. Los planos de propiedad horizontal (Ley Nacional 13.512) y la documentación concurrente, aprobados por la Dirección Provincial de Catastro Territorial en virtud del Decreto 2489/63 y del Decreto 16.440/50.
7. Toda otra información, serie estadística, acopio de datos y actuación, producida con anterioridad a la sanción de la presente Ley.

**Art. 37.** Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de los actos de relevamiento territorial que se practiquen, así como para la determinación de la zonificación, valuación parcelaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otra finalidad para la que la presente Ley no haya previsto procedimiento específico.

**Art. 38.** Las constancias preexistentes relativas a la valuación parcelaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas o modificadas.

**Art. 39.** Los planos de mensura y/o que modifiquen el estado parcelario que fueron aprobados o que apruebe en el futuro la Dirección de Geodesia, y los planos de subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal ya aprobados o que apruebe en el futuro el organismo Catastral, se tendrán por válidos desde el punto de vista técnico para la constitución del estado parcelario siempre que reúnan las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título y se cumplimenten las demás exigencias de esta Ley. La reglamentación establecerá los casos que merezcan tratamiento análogo.

**Art. 40.** El estado parcelario podrá constituirse sobre la base de los planos a que alude el artículo precedente, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento territorial que verifique su vigencia en la forma establecida por la presente ley y su reglamentación.

**Art. 41.** El profesional que practique el acto de levantamiento parcelario a que se refiere el artículo anterior, presentará para su registración por el Organismo de Aplicación, a los efectos de cumplimentar el inciso a) del artículo 19 una copia total o parcial del plano en que basó su operación; en dicha copia deberán constar los elementos esenciales de la parcela objeto del acto de verificación, la indicación del profesional que ejecutó el acto, las características que identifiquen el documento original y el lugar de su archivo, todo lo cual deberá certificar con su firma y sello.

## **CAPITULO VII**

### **De la individualización parcelaria y la clasificación catastral.**

**Art. 42.** Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único e inamovible que establecerá y asignará el propio organismo de aplicación.



Art. 43. A los efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, las parcelas deberán estar totalmente contenidas dentro de los límites de un mismo Partido o Jurisdicción.

Cuando una unidad de uso o explotación se encuentre ubicada en dos o más Partidos colindantes, se correlacionarán las respectivas cédulas catastrales mediante asientos de referencia recíproca.

Art. 44. Las parcelas afectadas al régimen de Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal y las resultantes de la división practicada en virtud de dicho régimen, serán diferenciadas mediante una designación especial que precise tal circunstancia.

Art. 45. A todos los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

- a) Planta Urbana: A las ciudades, pueblos, villas y todo fraccionamiento representado por manzanas o unidades equivalentes cuya superficie no exceda de una y media (1.5) hectáreas totalmente rodeadas de vías de comunicación.
- b) Planta Suburbana: Al conjunto de inmuebles representados por quintas o unidades equivalentes, cuya superficie exceda de una y media (1.5) hectáreas y no supere las doce (12) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- c) Planta Subrural: A todo fraccionamiento representado por chacras o unidades equivalentes y siempre que su superficie sea superior a doce (12) hectáreas y no exceda de ciento veinte (120) hectáreas totalmente rodeadas por vías de comunicación.
- d) Planta Rural: Al conjunto de predios cuyo fraccionamiento no encuadre en las clasificaciones de incisos precedentes.

Art. 46. El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en los apartados a), b), c) y d) del artículo anterior, atendiéndose al destino potencial o racional del suelo o de acuerdo con su ubicación.

## CAPITULO VIII

### Del régimen catastral

Art. 47. Constituyen el "Régimen Catastral" las operaciones, servicios, requisitos y trámites administrativos inherentes a la aplicación del Catastro Parcelario Territorial, con el fin de dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1º de la presente ley.

Art. 48. Las constancias catastrales serán públicas para quienes acrediten interés legítimo en averiguar el estado de parcelamiento de los bienes inmuebles, su valuación e imposición fiscal, ubicación, y en general, toda otra información asentada en los Registros Catastrales que coadyuve al conocimiento del estado de hecho de los inmuebles.

Art. 49. Establécese como instrumento básico del régimen, el "Certificado Catastral" expedido por la Dirección Provincial de Catastro Territorial. Dicho certificado consistirá en copia autenticada por el Organismo de Aplicación de la cédula catastral a que hace referencia el artículo 25 de la presente ley.

Art. 50. Declárase obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente:

- a) Requerir a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren;
- b) Transcribir en los instrumentos públicos correspondientes la nomenclatura catastral, las observaciones o aclaraciones que constaren en el certificado expedido y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.

Art. 51. De la certificación deberá resultar la existencia de la parcela y los datos mencionados en los incisos a) o g) del artículo 25.

Se denegará la certificación cuando el estado parcelario no haya sido establecido mediante un acto de relevamiento en la forma prescripta por el artículo 8º o la verificación de su subsistencia conforme lo establecido en el artículo 15. Esta circunstancia deberá constar en el instrumento, y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble será provisional por el término que la reglamentación disponga. La inscripción provisional únicamente procederá ante la presentación de un Certificado Catastral Provisorio, que el organismo catastral extenderá en base a las constancias preexistentes.

No se requerirá la certificación catastral para la cancelación de derechos reales de hipoteca, uso, habitación, usufructo y servidumbre.

Cuando circunstancias de fuerza mayor debidamente comprobadas o el reducido monto de valuación fiscal parcelaria con relación a la operación a realizar, impidan la determinación parcelaria y se presuma fundadamente que tal impedimento se ha de prolongar en el tiempo, el Organismo Catastral queda facultado para extender el Certificado Catastral en base a las constancias preexistentes, autorizando la inscripción definitiva en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 52. A los efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble, los Escribanos de Registros Públicos y los actuarios judiciales acompañarán a la documentación correspondiente el Certificado Catastral, sin cuya exhibición no procederá la inscripción.

## TITULO II

### De la valuación inmobiliaria

#### CAPITULO I

##### De la valuación parcelaria

Art. 53. Constituyen la valuación parcelaria el conjunto de operaciones de justiprecio de las parcelas, a los efectos tributarios.

Art. 54. Serán objeto de justiprecio: el suelo, su uso, las edificaciones y otras estructuras, las obras accesorias, instalaciones y demás mejoras introducidas en cada parcela.

Art. 55. Las parcelas se dividirán según la existencia o no de accesiones, en edificadas o baldías:

Parcelas edificadas: son aquellas que cuentan con accesiones o mejoras indicativas del del animo de aprovechamiento del suelo.

Parcelas baldías: Son aquellas en que el suelo no es aprovechado, sea con edificaciones, accesiones de cualquier naturaleza o cultivo, aún cuando se encuentren total o parcialmente cercadas.\*

Art. 56. La valuación fiscal básica de cada parcela estará dada por la suma del valor del suelo y el de las accesiones. En los casos de inmuebles afectados al Régimen de Propiedad Horizontal de la Ley 13.512, la valuación de cada unidad de uso estará dada por la suma de valuación de partes de dominio exclusivo, más el valor de la parte proporcional del dominio común que le corresponde, por aplicación de coeficientes de ajuste según su valuación.

Art. 57. Tanto el valor del suelo, como el de las accesiones, se determinará a partir de los valores unitarios básicos establecidos en ocasión de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia, con las modificaciones que se produzcan por aplicación de la presente Ley, corregida por cada parcela en función de sus propias características, las cuales podrán obtenerse de:

- a) Las constancias preexistentes.
- b) Las determinaciones de oficio efectuadas por el organismo catastral.
- c) Las declaraciones juradas presentadas por los propietarios o poseedores a título de dueño.
- d) Los actos de levantamiento parcelario que se practiquen.

Art. 58. La determinación del valor del suelo y de las accesiones implica la realización sucesiva de las siguientes operaciones:

- a) Determinación de valores unitarios básicos.
- b) Determinación de valuación parcelaria.
- c) Actualización de valores unitarios básicos según efectos económicos generales y/o locales.
- d) Actualización de la valuación parcelaria por variación de los valores unitarios básicos.

## CAPITULO II

### De la determinación de valores unitarios básicos

Art. 59. Los valores unitarios básicos del suelo y de las accesiones serán calculados por el Organismo Catastral, sobre la base del estudio del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo.

Art. 60. En oportunidad de practicarse la valuación general de los inmuebles de la Provincia a que alude el artículo 57, el Poder Ejecutivo constituirá dos Comisiones Asesoras por cada partido. Una de ellas, para la consideración de la valuación de la tierra urbana y suburbana libre de mejoras y la de los edificios. La otra, para la consideración de la valuación de la tierra rural y subrural libre de mejoras, la de las mejoras rurales y la de las plantaciones. Esta facultad podrá ser delegada en el titular del Ministerio de Economía.

Cada Comisión Asesora contará como mínimo con seis (6) miembros: Dos de ellos, presentarán a la Municipalidad correspondiente (uno por el Departamento Ejecutivo y otro por el Honorable Concejo Deliberante), uno, al Ministerio de Economía que presidirá la misma; otro, a una institución bancaria oficial, y los restantes, representarán a entidades que se estimen significativas para los intereses locales, debidamente constituidos e inscriptos en los registros correspondientes (asociaciones profesionales vinculadas al quehacer inmo-

biliario, asociaciones de bienes raíces, sociedades agrarias, etc.). Cuando la importancia y magnitud de las tareas a cumplir así lo hagan aconsejable, podrá aumentarse el número de miembros y/o dividirse la Comisión Asesora en subcomisiones.

**Art 61.** Las Comisiones Asesoras tendrá como único cometido analizar los valores unitarios básicos que se sometan a su consideración, sobre los que deberán expedirse en forma fundada. En caso de no hacerlo, se tendrán por válidos y sin observación, los calculados por el Organismo Catastral, según lo previsto en el artículo 59.

**Art. 62.** El desempeño como miembro de las Comisiones Asesoras tendrá carácter honorario, pero el Poder Ejecutivo podrá asignarles compensaciones mientras duren sus funciones.

**Art. 63:** Los valores unitarios básicos del suelo en plantas urbanas y suburbanas se determinarán por unidad de superficie, respecto de un lote tipo ubicado fuera de esquina y por cada frente sobre vías de comunicación que delimiten a la manzana, quinta o unidad equivalente.

Este valor básico se obtendrá sobre la base del promedio de los valores de mercado en la zona, durante el último año.

**Art. 64.** Los valores unitarios básicos del suelo en plantas rurales y subrurales, se establecerán por unidad de superficie, con respecto a los suelos medios de cada Partido. Para su determinación, se tendrán en cuenta concurrentemente los valores de mercado y las condiciones agrológicas, agronómicas y económicas características.

**Art. 65.** Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto plantaciones, serán los resultantes del promedio de precios durante el último año, dentro de zonas de características similares, compensados a fin de reproducir los valores que surgen de los cálculos y presupuestos, aplicándolos a los prototipos considerados.

A tal fin se considerará como:

- a) Destino: El que resulte de la aptitud funcional para la cual fue proyectada la obra.
- b) Tipo: A la clase de edificación para cada destino, según características.
- c) Características: A los distintos rubros, materiales, y elementos que componen la obra.

**Art. 66.** Los valores unitarios básicos de las instalaciones y obras accesorias de plantas subrurales y rurales serán determinados según el promedio de los precios del último año de zonas de valores medios homogéneos, según naturaleza, tipo y características, cualquiera sea la planta en que se ubiquen.

A tal efecto se considerará como:

- a) Naturaleza: a las instalaciones habituales en la explotación agraria.
- b) Tipo: A la clase de instalación según características.
- c) Características: A los distintos materiales y elementos utilizados en la instalación.

**Art. 67.** Los valores unitarios básicos de las plantaciones de carácter permanente, se determinarán según el promedio aritmético de los costos de implantación durante el último año y el valor resultante de capitalizar la renta normal de este tipo de explotación, según el promedio de ingresos de acuerdo a los rendimientos físicos potenciales de los últimos

cinco (5) años y precios de productos y subproductos durante el último año, deducidos los costos medios de producción del mismo período, a la tasa del seis por ciento (6 %) anual, menos el valor de la tierra libre de mejoras.

Art. 68. Se considerará como último año, al inmediato anterior al de la fecha de promulgación de la ley que disponga el Revalúo general Inmobiliario de la Provincia, destinado a establecer la valuación fiscal.

### CAPITULO III

#### De la determinación de la valuación parcelaria

Art. 69. Para determinar la valuación parcelaria del suelo urbano, suburbano o de calificación equivalente, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 63 será corregido por la aplicación de un coeficiente de ajuste según la forma, dimensiones, ubicación y demás condiciones particulares de la parcela;
- b) Dicho valor ajustado, aplicado a la superficie de la parcela, dará la valuación de la misma.

Art. 70. Para determinar la valuación parcelaria del suelo subrural y rural, se procederá de la siguiente forma:

- a) El valor unitario básico obtenido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 64, será corregido por la aplicación de coeficientes de ajuste según las características topográficas, ecológicas y económicas.
- b) Dichos valores ajustados, aplicados a las superficies parciales del suelo de iguales características darán, por suma, la valuación de la parcela.

Art. 71. Para determinar la valuación de los edificios, sus instalaciones complementarias y otras mejoras, excepto las plantaciones, se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán los edificios, sus instalaciones y otras mejoras según el destino para el cual fueron construidos;
- b) Para la edificación se aplicará el valor unitario correspondiente, según incidencia de características. Este valor unitario será corregido por dos coeficientes de ajuste:
  1. Según cantidad de rubros integrantes de la construcción.
  2. Por antigüedad, el que se determinará en función del estado de conservación y categoría de materiales que en mayor número se releven.

El valor resultante, aplicado a la superficie de la edificación, determinará su valuación.

- c) Para las instalaciones complementarias, la valuación resultará de la aplicación de coeficientes de ajuste por antigüedad y estado de conservación, el valor básico establecido según lo dispuesto por el artículo 65 y a la magnitud de la instalación.
- d) Para las mejoras no contempladas se adoptará el sistema de cómputo métrico, por aplicación de los valores unitarios adoptados para los distintos rubros que la componen.

Art. 72. Para determinar la valuación de las instalaciones y obras accesorias se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificará la obra según su naturaleza tipo.
- b) El valor unitario básico correspondiente, establecido según lo dispuesto por el artículo 66, corregido por coeficiente de ajuste según estado de conservación, aplicado a la superficie ocupada, determinará la valuación.

**Art. 73.** Para determinar la valuación de las plantaciones de carácter permanente se procederá de la siguiente forma:

- a) Se clasificarán según su género y el período de producción.
- b) El valor unitario básico determinado según el método establecido en el artículo 67, corregido por aplicación de coeficientes de ajuste según estado sanitario, aplicado a la cantidad de unidades de ponderación, determinará la valuación.

**Art. 74.** La valuación de las unidades de uso en parcelas afectadas al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, se obtendrá de acuerdo a lo establecido por los artículos 56, 63 y 65.

**Art. 75.** El Poder Ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste aplicables a los valores básicos.

**Art. 76.** La valuación podrá ser modificada solamente en los casos que a continuación se establecen, sin perjuicio de lo autorizado por el artículo 83.

**1. Por modificación del estado parcelario.**

- a) Con apertura de vías de comunicación en áreas urbanas, suburbanas o unidades equivalentes.  
En este caso los valores unitarios básicos faltantes se determinarán de acuerdo a lo establecido por el artículo 63 y la valuación fiscal básica según lo dispuesto por el artículo 69.
- b) Sin apertura de vías de comunicación.  
En este supuesto se establecerá de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 69.

**2. Por accesión o supresión de mejoras.**

- a) La valuación de accesiones a sumar a la vigente se establecerá de acuerdo a lo regulado por los artículos 71, 72 y 73.
- b) La valuación correspondiente a la mejora suprimida será deducida de la valuación vigente.
- c) En los casos de unidades de uso de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal de la Ley Nacional 13.512, la accesión o supresión de mejoras se registrará acrecentando o deduciendo la valuación correspondiente a esos hechos de la valuación de la unidad siempre que no se afecten las partes comunes, en este caso será de aplicación lo establecido en los artículos 56 y 74.

**3. Por cambio de clasificación catastral.**

Los valores unitarios básicos, si no existieran, se determinarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 63 y la valuación según lo dispuesto por los artículos 69 a 74 inclusive.

**4. Por error de valuación.**

Se corregirá la valuación de acuerdo con el procedimiento que establezca la reglamentación.

5. Por modificación de valores con posterioridad a la valuación general, provocada por factores económicos locales.

Se corregirá en la forma que determine la reglamentación.

Art. 77. Las nuevas valuaciones determinadas en virtud de la aplicación 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.

## CAPITULO IV

### De la actualización general de la valuación fiscal básica

Art. 78. La asignación de valores básicos se efectuará por lo menos una vez cada diez (10) años. Los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley especial que ordene dicha operación.

Art. 79. Dentro del período de vigencia de cada valuación general, el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo catastral, establecerá la mutación de valores en el mercado inmobiliario resultante de la aplicación de lo dispuesto por los artículos 63 a 67 inclusive.

La relación entre los valores unitarios determinados a los fines de la actualización y los valores unitarios básicos de la última valuación general, conformarán coeficientes de actualización de las valuaciones fiscales básicas, los cuales serán considerados en la ley impositiva correspondiente.

## CAPITULO V

### De las normas generales y complementarias sobre valuación inmobiliaria

Art. 80. La valuación general de la Provincia comprende la determinación de los valores unitarios básicos, el relevamiento de características físico-económicas de cada parcela y la fijación de la valuación parcelaria.

Estas operaciones podrán ser practicadas en forma conjunta o separada, según así lo disponga la ley especial que al efecto deberá sancionarse en cada oportunidad.

Art. 81. Los propietarios, poseedores a título de dueño o responsables de los inmuebles, sean personas físicas o jurídicas, de carácter privado o público, estarán obligados a denunciar cualquier modificación que se introduzca en las parcelas de su propiedad, posesión o jurisdicción conforme a las disposiciones de la reglamentación. Asimismo, en ocasión de efectuarse un acto de relevamiento parcelario con el objeto de constituir, modificar o ratificar la subsistencia del estado parcelario, estarán obligados a declarar las accesiones incorporadas a la parcela. El incumplimiento de la obligación precedentemente establecida, será sancionado de acuerdo a lo que establece el Código Fiscal de la Provincia, cuando se trate de personas físicas o jurídicas de carácter privado.

Art. 82. Las valuaciones que surjan del relevamiento de características confeccionado por el responsable, dispuesto de oficio por el organismo catastral o de los actos de relevamiento parcelario, servirán de base para el establecimiento de las obligaciones fiscales.

Art. 83. 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 establez-

ca, la reglamentación. Para el caso de variación de circunstancias de hecho, la nueva valuación tendrá efectividad a partir del momento en que se las comunique al organismo de aplicación.

Art. 84. El organismo catastral podrá verificar las declaraciones juradas y efectuar relevamientos totales o parciales, para determinar su correcta realización y las obligaciones fiscales que correspondan. Dicha determinación se notificará al interesado, junto con sus fundamentos, con los efectos previstos en el Código Fiscal de la Provincia y contra ella podrán interponerse los recursos reglados en el mismo Código.

### TITULO III

#### De las normas complementarias y/o transitorias generales

Art. 85. Las Municipalidades y la Administración Pública Provincial, sus organismos, entes autárquicos y demás descentralizados, están obligados a colaborar con el organismo encargado de la ejecución de esta ley a fin de concretar los objetivos impuestos y especialmente, en todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojonos.

A efecto de lo dispuesto precedentemente, deberán comunicarse al organismo catastral, en el tiempo y la forma que el Poder Ejecutivo establezca, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

Art. 86. Las normas pertinentes dispuesta por los Títulos I y II de la presente ley serán de aplicación gradual y progresiva por Partido o circunscripción catastral, en la medida que el Organismo de Aplicación así lo disponga. La ley deberá encontrarse en total y plena aplicación en un plazo que por ninguna causa podrá ser superior a los seis (6) años contados a partir de la fecha de su vigencia.

El Organismo de Aplicación establecerá la fecha a partir de la cual aplicará el régimen de esta ley para el partido o circunscripción catastral o conjunto de partidos y/o circunscripciones que en cada caso determine. Tal decisión deberá producirse con un mínimo de tres (3) meses de antelación a la fecha fijada y comunicarse a las autoridades provinciales, municipales, judiciales, Colegios Profesionales y demás personas físicas o jurídicas u organismos vinculados a su aplicación y publicarse debidamente para conocimiento de los particulares.

Art. 87. Derógase el Decreto Ley 9.350/79 y toda otra norma legal que se oponga a la presente.

Art. 88. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintisiete días del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y ocho.

LUIS RODOLFO ALMAR

JULIO CESAR ARMENDARIZ

Carlos Alberto Bartoletti  
Secretario de C. de DD.

Luis María Ceruti  
Secretario del Senado



## TRAMITE LEGISLATIVO

Proyecto del Diputado Bernard y otros entrado el 6 de agosto de 1987.

Aprobado por Diputados el 27 de octubre de 1988.

Sancionada por el Senado el 27 de octubre de 1988.

Vetada parcialmente el 16 de noviembre de 1988 por Decreto N° 5.998/88.

Veto parcial en Trámite Legislativo.

Promulgada el 16 de noviembre de 1988.

Publicada en el Boletín Oficial el 5 de diciembre de 1988.

---