

## **LEY 3.483**

La Legislatura  
de la Provincia de Río Negro  
Sanciona con fuerza de  
LEY:

### **REGIMEN DE CATASTRO PROVINCIAL**

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

##### **Capítulo I**

##### **Finalidades del Catastro Territorial**

ARTICULO Nº 1: El Catastro Territorial de la Provincia es el registro del estado parcelario de los inmuebles de su jurisdicción y constituye la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo de la propiedad. Reunirá, ordenará, clasificará, registrará y publicitará información relativa a la totalidad de los inmuebles existentes en el territorio de la Provincia, con las siguientes finalidades:

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

ARTICULO Nº 2: El poder de policía inmobiliario catastral es el conjunto de atribuciones a través de las cuales el Estado Provincial reglamenta el ejercicio de los derechos de los particulares con el fin de lograr el ordenamiento territorial, y comprende:

- a) Regular, supervisar y reglamentar la ejecución de toda mensura que se ejecute en la Provincia;
- b) Registrar mensuras y otros actos de levantamiento territorial;
- c) Practicar de oficio mensuras y otros actos de levantamiento territorial con el objeto de cumplir con las finalidades del catastro;
- d) Registrar, autorizar y ejercer el control de las divisiones de inmuebles por el régimen de la propiedad horizontal;
- e) Registrar el estado parcelario de los inmuebles y la documentación que le da origen;
- f) Establecer las condiciones para la verificación de la subsistencia del estado parcelario;

- g) Establecer y asignar la nomenclatura catastral para la individualización parcelaria;
- h) Expedir certificaciones de las constancias catastrales;
- i) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos y encuestas, verificar infracciones o con cualquier otro objeto acorde con las finalidades de 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.

ARTICULO Nº 3: La Dirección General de Catastro e Información Territorial será el organismo que tendrá a su cargo el catastro territorial y el ejercicio del poder de policía inmobiliario, y será responsable de la aplicación de la presente Ley.

## **Capítulo II**

### **De la Determinación y Registración del Estado Parcelario**

ARTICULO Nº 4: La parcela es la unidad de registración catastral, entendiéndose por tal a la cosa inmueble, de extensión territorial continua, determinada por un polígono cerrado de límites, perteneciente a un propietario o varios en condominio, o la poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales consten en el documento cartográfico de un acto de mensura registrado en el organismo catastral.

ARTICULO Nº 5: La solución de continuidad parcelaria será interrumpida por:

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

ARTICULO Nº 6: Son elementos esenciales de la parcela:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites del inmueble en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
- c) Las dimensiones lineales, angulares y de superficie;
- d) las mejoras y demás accesiones que incidan en el valor del inmueble.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble, que debe ser determinado a partir de un acto de levantamiento parcelario practicado y registrado conforme a esta Ley ó de un acto de mensura registrado en el organismo competente al tiempo de su registro.

ARTICULO N° 7: 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. Llámase parcela provisoria a aquella cuya existencia y elementos esenciales constan en plano de mensura registrado con carácter provisorio por el organismo catastral.

ARTICULO N° 8: Denomínase subparcela a la cosa inmueble determinada, incluida en una parcela y registrada por el organismo catastral en relación con derechos reales distintos al dominio y al condominio. El organismo catastral relacionará las parcelas y las subparcelas asentando las notas referenciales correspondientes.

ARTICULO N° 9: Las unidades de dominio exclusivo resultantes de los planos de mensura y división bajo el régimen de la Propiedad Horizontal serán consideradas como subparcelas y, a los fines registrales darán origen a los respectivos folios parcelarios.

ARTICULO N° 10: Las subparcelas podrán ser registradas en forma definitiva o provisoria de acuerdo a la reglamentación que establezca la Dirección General de Catastro e Información Territorial. No obstante, no podrán ser registradas en forma definitiva subparcelas incluidas en parcelas con registración provisoria.

ARTICULO N° 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.

ARTICULO N° 12: A los efectos impositivos y en los casos en que no exista plano de mensura registrado en el organismo catastral, denomínase 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, ó 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 ó 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, pertenecientes a propietarios diferentes a los del inmueble donde se encuentran emplazados, serán considerados unidades tributarias.

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

ARTICULO N° 13: Son actos de levantamiento territorial los que tienen por objeto reconocer, determinar, medir, valorar y representar el espacio territorial y sus características.

ARTICULO Nº 14: Los actos de levantamiento territorial que tengan por objeto determinar, modificar o verificar el estado parcelario de los inmuebles, destinados a ser registrados en el organismo catastral, denominanse actos de levantamiento parcelarios, se harán por mensura y deberán ser ejecutados por profesionales con incumbencia en el ejercicio de la Agrimensura.

ARTICULO Nº 15: El documento esencial de los actos de levantamiento territorial destinados a determinar o modificar el estado parcelario será el plano de mensura, salvo para el caso en que sea verificada la subsistencia del estado parcelario, cuyo documento esencial será el Certificado del acto, el que deberá ser expedido por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura.

ARTICULO Nº 16: El estado parcelario quedará constituido o verificado por la registración en el Organo de Aplicación de los documentos portadores del acto de mensura y se perfeccionará por el asiento de sus constancias en los Registros correspondientes.

ARTICULO Nº 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/ los titular/es del inmueble mensurado. La definición y el procedimiento de mensura y las características específicas del plano, del certificado referido en el artículo 15 y de la documentación complementaria requerida serán establecidas por la reglamentación.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO Nº 19: Los planos de mensura registrados con carácter definitivo o archivados por el organismo catastral que incluyan superficies donadas o cedidas al Estado Provincial o Municipal, 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, si no es por ley que lo autorice.

ARTICULO Nº 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 y demás normas complementarias y a las constancias y certificaciones anexas, así como a los asientos de los registros catastrales. En caso de nulidad manifiesta, el Organismo de Aplicación rechazará por decisión fundada el documento que se pretende registrar.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO Nº 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 se observaren contradicciones con el estado parcelario de inmuebles linderos, se devolverá la documentación al profesional para que ratifique o rectifique fundadamente 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.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO Nº 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 exigirá los recaudos del caso, y desde entonces se estará al último documento registrado.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO Nº 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.

ARTICULO N° 28: La registraci3n de documentos portadores de actos de levantamiento territoriales en general ser3 a solicitud de parte interesada, a excepci3n de los efectuados o dispuestos por el propio organismo catastral.

ARTICULO N° 29: Los profesionales habilitados para el ejercicio de la Agrimensura se declaran auxiliares del Organo de Aplicaci3n y tendr3n acceso a la informaci3n de sus registros, de acuerdo a los requerimientos de su actividad.

ARTICULO N° 30: Los profesionales que practiquen actos de levantamiento territoriales en general podr3n requerir judicialmente el auxilio de la fuerza p3blica para penetrar en propiedad privada, cuando su tr3nsito por ella sea necesario para el cumplimiento de su cometido. Acreditada la negativa del titular del inmueble, poseedor u ocupante a cualquier t3tulo de permitir el acceso del profesional, y justificada por 3ste la necesidad de hacerlo, el juez interviniente, sin substanciaci3n alguna, conceder3 la autorizaci3n solicitada.

ARTICULO N° 31: Con posterioridad a la determinaci3n y constituci3n del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deber3 efectuarse y registrarse en el organismo catastral un acto de verificaci3n de su subsistencia, previamente a la adquisici3n, constituci3n o transmisi3n de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuaci3n, contados a partir de la fecha de registraci3n del 3ltimo documento portador de su determinaci3n o de verificaci3n de subsistencia posterior:

a) Un (1) a1o para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren bald3os.

b) Tres (3) a1os para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren edificados.

c) Cinco (5) a1os para los inmuebles subrurales y rurales.

El acto de verificaci3n incluir3 la incorporaci3n de las mejoras existentes no declaradas en el organismo catastral.

ARTICULO N° 32: El organismo catastral no expedir3 certificaci3n catastral cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el art3culo 31 no se hubiere cumplimentado la verificaci3n de subsistencia del estado parcelario.

ARTICULO N° 33: Para la constituci3n, adquisici3n o transmisi3n de derechos reales de expresi3n territorial sobre un inmueble sin estado parcelario determinado y registrado, se deber3 contar con el correspondiente plano de mensura registrado en el organismo catastral. El Registro de la Propiedad Inmueble no inscribir3 instrumentos portadores de tales actos que no cumplan con lo dispuesto por el presente art3culo.

ARTICULO N° 34: Toda divisi3n, unificaci3n o redistribuci3n de inmuebles ser3 efectuada por mensura, cuyo plano deber3 registrarse en el organismo catastral previamente a la inscripci3n en el Registro de la Propiedad Inmueble de los respectivos instrumentos p3blicos portadores de derechos sobre los mismos.

ARTICULO Nº 35: La Dirección General de Catastro e Información Territorial llevará un inventario de las parcelas de propiedad del Estado y complementará con su intervención y documentación a las demás entidades competentes, en la atención y vigilancia de los intereses fiscales correspondientes. Informará en toda actuación judicial o administrativa referente a inmuebles en que se discuta el dominio del Estado o en que pueda haber intereses fiscales en juego.

### **Capítulo III**

#### **Del Registro Parcelario**

ARTICULO Nº 36: 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 y la inviolabilidad y autenticidad de su contenido, así como la incorporación cronológica de la información, su mantenimiento y permanente actualización. El organismo catastral queda autorizado a modificar los soportes de información cuando las nuevas técnicas registrales así lo aconsejen y se aseguren los objetivos de esta Ley.

ARTICULO Nº 37: 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 por el artículo 4 de 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 validez hasta tanto corresponda su modificación o actualización, siempre y cuando hayan sido correctamente confeccionados conforme a las distintas normas legales que, en su momento, regularon su conformación, recopilación o registro.

ARTICULO Nº 38: 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.

ARTICULO Nº 39: 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 registraci3n de acuerdo al principio registral de prioridad y su estado de vigencia;
- i) Las superficies y designaci3n del inmueble seg3n t3tulo y mensura;
- j) Los certificados catastrales expedidos y cualquier otra constancia de inter3s a los fines del art3culo 1 de la presente ley.

ARTICULO N3 40: Las constancias del Registro Parcelario deber3n estar permanentemente actualizadas y, a tal efecto, se tomar3 raz3n de:

- a) Los documentos portadores de actos de levantamiento practicados con el fin de constituir, modificar, verificar o rectificar el estado parcelario.
- b) Los documentos resultantes de los actos de levantamiento territorial practicados con el fin de determinar la valuaci3n de la tierra y de las accesiones, ratificarla 3 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 Administraci3n que la direcci3n del Registro de la Propiedad Inmueble remitir3 a la Direcci3n General de Catastro e Informaci3n Territorial dentro de los diez (10) d3as de su inscripci3n.
- e) Los documentos donde constaren las adjudicaciones y concesiones que los municipios u organismos p3blicos provinciales realicen sobre inmuebles;
- f) Toda otra documentaci3n o actuaci3n que ratifique, rectifique o modifique los asientos del Folio Parcelario.

ARTICULO N3 41: Los Folios Parcelarios correspondientes a inmuebles cuyo estado parcelario se modifique, se archivar3n por los medios que disponga el organismo catastral, asent3ndose notas de referencia rec3procas en los nuevos folios originados.

ARTICULO N3 42: En el caso de documentos portadores de actos de levantamiento parcelarios que sean registrados en forma provisoria, se habilitar3n los correspondientes Folios Parcelarios.

Mientras subsista la registraci3n provisoria, se anotar3 la correspondiente constancia en los folios de los inmuebles afectados, mediante asientos de referencia rec3procos, a los efectos de la publicidad catastral.

ARTICULO N3 43: Con los documentos en que se funde la registraci3n de parcelas y/o modificaci3n de la informaci3n referida a las mismas, se proceder3 a formar un legajo por cada parcela. El organismo catastral dispondr3 el contenido m3nimo de los legajos parcelarios.

ARTICULO N3 44: El organismo catastral podr3 expedir copias directas de la documentaci3n que integra los legajos parcelarios a todo aquel que manifieste inter3s leg3timo de acuerdo a lo que establezca la reglamentaci3n.

ARTICULO N3 45: El organismo catastral queda autorizado a la adopci3n de nuevas t3cnicas de archivo de documentaci3n e informaci3n que resulte del avance tecnol3gico y no alteren los recaudos de fondo establecidos en esta ley.



## **Capítulo IV**

### **Del Registro Gráfico**

ARTICULO N° 46: El Registro Gráfico complementado con los documentos cartográficos de los actos de mensura registrados es la representación planimétrica del estado parcelario vigente.

ARTICULO N° 47: 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.

ARTICULO N° 48: El Organo 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**

ARTICULO N° 49: Las parcelas se identificarán mediante un sistema de nomenclatura único, exclusivo y unívoco que establecerá y asignará el organismo catastral.

ARTICULO N° 50: Todos los documentos públicos, contratos, actuaciones administrativas y judiciales que se refieren a inmuebles, deberán individualizarlos mediante su designación catastral.

ARTICULO N° 51: 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 destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, 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, establecimientos frutihortícolas y vitícolas, agrupados generalmente en quintas o chacras.
- d) Parcelas Rurales: las que comprenden explotaciones agrícola-ganaderas de carácter extensivo ó mineras de cualquier naturaleza.

ARTICULO N° 52: El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o suburbanos y/o subrurales y/o rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en el artículo anterior, atendándose al destino potencial o racional del suelo ó de acuerdo a su ubicación geográfica.

## **Capítulo VI**

### **Del Régimen y Publicidad Catastral**

ARTICULO Nº 53: Constituye el Régimen Catastral las operaciones, servicios, requisitos y actuaciones administrativas que se realicen ante y por el organismo catastral a efectos de cumplimentar las finalidades de la presente Ley y normas complementarias.

ARTICULO Nº 54: 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.

ARTICULO Nº 55: El documento esencial de la publicidad del Régimen Catastral es el "Certificado Catastral", expedido por la Dirección General de Catastro e Información Territorial. La instrumentación, forma y contenido de dicho certificado así como el procedimiento y requisitos para la emisión y otorgamiento del mismo, serán establecidos por la reglamentación.

ARTICULO Nº 56: Los escribanos públicos, jueces y demás funcionarios que autoricen actos de constitución, declaración, transmisión ó 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.

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

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

ARTICULO Nº 59: 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**

ARTICULO Nº 60: 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 ó archivados en el organismo catastral ó en el competente al tiempo de su registro que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Que contengan, como mínimo, los elementos definidos en el artículo 6 incisos a), b) y c) de la presente Ley;

- b) Que los inmuebles mensurados cuenten, al menos, con relacionamiento planimétrico al macizo del que forman parte;
  - c) Que estén firmados por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura debidamente identificado.
- 2) Los registros parcelarios, registros gráficos y toda otra cartografía correctamente efectuada en virtud de las normas vigentes al tiempo de su ejecución.
  - 3) Las valuaciones catastrales vigentes.
  - 4) Toda otra información, serie estadística, padrones y planillas de datos y actuaciones producidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley y que sean necesarias a los fines de la misma.

ARTICULO Nº 61: 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.

ARTICULO Nº 62: Las constancias preexistentes servirán de base para la ejecución de actos de levantamiento territoriales y parcelarios, así como para la determinación de clases de inmuebles, valuación inmobiliaria y la imposición fiscal correspondiente, sin perjuicio de satisfacer cualquier otro fin para el que esta Ley no haya previsto procedimiento específico.

ARTICULO Nº 63: Las constancias preexistentes relativas a la valuación inmobiliaria tienen validez y eficacia hasta tanto no sean rectificadas ó modificadas.

## **Capítulo VIII**

### **De la Actualización y Conservación del Catastro**

ARTICULO Nº 64: La actualización y conservación del Catastro comprende el conjunto de operaciones, estudios, actuaciones y obligaciones tendientes a mantener permanentemente vigentes los registros, constancias y documentación existentes en el organismo catastral.

ARTICULO Nº 65: El organismo catastral coordinará con otros organismos públicos y privados relacionados, los procedimientos necesarios para mantener constantemente actualizado el Catastro, incluyendo el suministro de datos y/o documentación que se requieran para tales fines.

ARTICULO Nº 66: Los propietarios y poseedores de inmuebles se encuentran obligados a declarar ante el organismo catastral, dentro de los treinta 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 el Código Fiscal para casos análogos.

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

## TITULO II: DE LA VALUACION INMOBILIARIA

### **Capítulo I**

#### **Disposiciones Generales**

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

ARTICULO N° 69: Será objeto de valuación la tierra, las edificaciones y demás mejoras existentes en cada inmueble. Se considera mejora toda manifestación humana susceptible de una apreciación económica.

A tales efectos se 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.

ARTICULO N° 70: 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 o subparcela, sumando a la valuación de las mejoras propias la proporción que le corresponda sobre la valuación de la tierra libre de mejoras y de las mejoras comunes.

ARTICULO N° 71: 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 elevará, oportunamente, al Poder Ejecutivo un Proyecto de Normas Técnicas y Procedimentales para el Avalúo de Inmuebles.

### **Capítulo II**

#### **De la Determinación de los Valores Unitarios Básicos**

ARTICULO N° 72: Los valores unitarios básicos de la tierra y de las mejoras serán verificados y/o determinados anualmente por el organismo catastral, sobre la base del mercado inmobiliario y las circunstancias determinantes del mismo, los cuales deberán ser aprobados por el Poder Legislativo.

ARTICULO N° 73: 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.

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

ARTICULO N° 75: Los valores unitarios básicos de los edificios, según destino, tipo y características, sus instalaciones y otras mejoras, excepto cultivos y plantaciones, serán los resultantes de la medida central de los valores de mercado dentro de zonas de características similares, ajustados con los valores que surgen de cálculos y presupuestos aplicados a prototipos preestablecidos. 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.

ARTICULO N° 76: Los valores unitarios básicos de las mejoras correspondientes a infraestructura de servicios públicos, explotaciones hidrocarburíferas, mineras, gasíferas serán determinados de acuerdo a la tipología de las mismas, de acuerdo a los principios generales establecidos en el Artículo 71°.

### **Capítulo III**

#### **De la Determinación y Actualización de la Valuación**

ARTICULO N° 77: 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 la características geométricas, de ubicación y demás condiciones particulares del inmueble.

ARTICULO N° 78: 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 agroecológica-económica homogénea donde se encuentra el inmueble,

ajustado por coeficientes cuantificadores de la condiciones intrínsecas y/o extrínsecas del mismo.

ARTICULO N° 79: 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 75, 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.

ARTICULO N° 80: La valuación catastral de las mejoras indicadas en el Artículo 76° 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.

ARTICULO N° 81: La asignación y verificación de valores unitarios básicos en todo el territorio provincial se efectuará en forma anual. Se entiende por verificación al proceso de constatación de los valores unitarios establecidos con la evolución que experimente el mercado inmobiliario. A partir de los establecido en el artículo 72, los nuevos valores resultantes tendrán vigencia a partir de la fecha que establezca la ley respectiva.

ARTICULO N° 82: 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.

ARTICULO Nº 83: 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.

ARTICULO Nº 84: Cuando las causales de modificación contempladas en los incisos a). d) y f) del artículo 82 impliquen la generación o eliminación de valores unitarios básicos, el organismo catastral podrá determinarlos provisoriamente para su aplicación durante el período pertinente.

ARTICULO Nº 85: 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.

ARTICULO Nº 86: El organismo catastral comunicará a la Dirección General de Rentas 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.

ARTICULO Nº 87: Los responsables de los inmuebles serán notificados de las valuaciones respectivas cada año. Dicha notificación se efectuará mediante la inclusión en la boleta de pago del Impuesto Inmobiliario correspondiente, de la valuación de la tierra, de las mejoras y total del inmueble.

ARTICULO Nº 88: Contra toda valuación catastral que se determine o modifique de acuerdo a los artículos 81 y 82, y notificado según lo dispuesto por el artículo precedente, los interesados podrán interponer los correspondientes reclamos por disconformidad con la misma. Dichos reclamos deberán ser presentados ante la Dirección General de Catastro e Información Territorial dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores al vencimiento de la primer 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.

ARTICULO Nº 89: 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.

ARTICULO Nº 90: 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 82 de la presente ley, cuando los errores sean atribuibles al organismo catastral.

ARTICULO N° 91: Los reclamos que se presenten 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. No se admitirán presentaciones que no cumplan con lo dispuesto en el presente artículo.

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



### TITULO III: DEL ORGANISMO CATASTRAL Y SU ORGANIZACION

ARTICULO Nº 93: La Dirección General de Catastro e Información Territorial será ejercida por el Director General, quien será designado por el Poder Ejecutivo.

ARTICULO Nº 94: Serán requisitos para ser designado Director General los siguientes:

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

ARTICULO Nº 95: La Dirección General de Catastro e Información Territorial tendrá la siguiente estructura básica:

- a) Director General
- b) Areas Centralizadas
  - b.1. Director de Catastro
  - b.2. Director de Topografía y Geodesia
  - b.3. Secretario General
- c) Areas Descentralizadas
  - c.1. Jefes de Delegaciones Regionales

El Poder Ejecutivo podrá modificar la estructura básica.

ARTICULO Nº 96: Para desempeñar los cargos indicados en los incisos b.1.,b.2. y c.1. del artículo anterior será condición indispensable poseer título universitario habilitante de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor.

El desempeño de los citados cargos, así como también el de Director General y otros cubiertos por Agrimensores dentro del Organismo Catastral 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 categoría de revista a la que pertenezcan.

ARTICULO Nº 97: Además de las finalidades y atribuciones establecidas en los artículos 1 y 2 de la presente, la Dirección General de Catastro e Información Territorial tendrá las siguientes misiones y funciones:

- a) Elaborar el presupuesto anual, de acuerdo a las pautas fijadas por el Ministerio de Economía, como así también los planes operativos y planes especiales necesarios para el cumplimiento de las finalidades del Catastro;
- b) Recaudar las tasas retributivas y/o contribuciones especiales por la prestación de los servicios de contralor, registración, información y otros servicios técnicos que determine la reglamentación, quedando facultado el Organismo de Aplicación de la presente a fijar el monto de los mismos;
- c) Establecer los acuerdos institucionales necesarios con organismos nacionales, provinciales, municipales o con cualquier organización pública o privada, a través de la autoridad del Poder Ejecutivo que corresponda, con el fin de optimizar el desarrollo de la obra catastral. En particular, establecer los convenios necesarios con los municipios de la provincia para la colaboración mutua e intercambio de información que potencien el accionar de ambas jurisdicciones en materia catastral y complementación de la base imponible;

- d) Tender a la desconcentración de la información y funciones del Organismo Catastral hacia las Delegaciones Regionales del mismo, de forma de optimizar el funcionamiento y la eficiencia de su accionar en todo el territorio provincial;
- e) Promover la capacitación de sus recursos humanos, su adiestramiento y perfeccionamiento en técnicas modernas, para mejoramiento de sus capacidades y actitudes en función de una eficiente prestación del servicio;

ARTICULO Nº 98: Créase el FONDO CATASTRAL cuyos recursos serán aplicados para la atención de las erogaciones que demande la actualización y mantenimiento del Catastro Territorial.

ARTICULO Nº 99: El Fondo creado en el artículo anterior se constituirá con los siguientes recursos:

- a) El veinte por mil (20‰) del importe total de la recaudación correspondiente al Impuesto Inmobiliario, previo a la distribución dispuesta por la Ley 1946 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 afin 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.

ARTICULO Nº 100: 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 premio estímulo al personal que preste servicios en la Dirección General de Catastro e Información Territorial, en la forma que determine la reglamentación.

TITULO IV: DE LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y/O  
TRANSITORIAS GENERALES

ARTICULO Nº 101: 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.

ARTICULO Nº 102: 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.

ARTICULO Nº 103 Toda norma legal que mencione a la Dirección Provincial de Catastro y Topografía o Dirección General de Catastro y Topografía y que sea aplicable en el futuro, deberá interpretarse que refiere a la Dirección General de Catastro e Información Territorial.

ARTICULO Nº 104: 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 los dos (2) años de la promulgación de la presente ley.

ARTICULO Nº 105: Deróganse las Leyes Nº 662/71 y Nº 1464/80 y toda otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO Nº 106: Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones de la Legislatura de la Provincia de Río Negro, en la ciudad de Viedma, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil.

Ing. Bautista Mendioroz, Presidente Legislatura.

Oscar J. Meilán, Secretario Legislativo.

Viedma, 29 de diciembre del 2000

Cúmplase, publíquese, dése al registro, al Boletín Oficial y archívese.

Dr. Pablo Verani, Gobernador.- Cdor. Estéban Joaquín Rodrigo, Ministro de Gobierno.

DECRETO Nº 1.884

Registrada bajo el número Tres mil cuatrocientos ochenta y tres (3.483)

Viedma, 29 de Diciembre del 2000.

Daniel J. R. Solaro, Secretario de Estado de la Secretaría General Administrativa y de Control de Gestión, del Ministerio de Coordinación.