



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER EJECUTIVO

1736

LA PLATA, 29 JUN 1994

Visto el expediente 2335-29590/94 por el cual el Ministerio de Economía propicia la reglamentación de la Ley 10.707 (T.O.) de Catastro Territorial de la Provincia y;

CONSIDERANDO:

Que el Catastro Territorial constituye la herramienta indispensable del sistema inmobiliario, desde los puntos de vista tributario y de policía del ordenamiento administrativo del dominio;

Que sólo por intermedio de acciones de Catastro fundadas en modernas concepciones -tales como las introducidas por la Honorable Legislatura en la Ley 10.707 (T.O.)- se lograrán objetivos tan importantes como el conocimiento del estado de hecho de los inmuebles ubicados en el territorio Provincial y la determinación de sus valuaciones catastrales permanente y sistemáticamente actualizadas;

Que dichas actualizaciones permitirán la necesaria publicidad del correcto estado parcelario de los inmuebles en cada instante del tiempo y para todos quienes tengan interés legítimo en conocerlo;

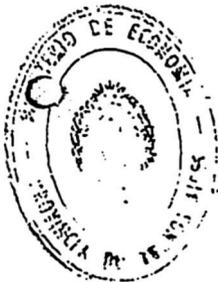
Que la necesidad de nuevas normas de catastro y la urgencia de su puesta en práctica, que se reiteran aquí ya habían sido señaladas por el Poder Ejecutivo en el Mensaje Nº 715 elevado a la Honorable Legislatura el 24 de diciembre de 1992, así como en el Decreto 3374/93, habida cuenta del calificado servicio al Estado y a la comunidad que tales normas conllevan;

Que por otra parte, toda demora que se produzca en relación con la puesta en marcha de la Ley 10.707 (T.O.), obstruye el proyecto integral de Catastro concebido en el Sistema Bonaerense de Información Territorial (S.B.I.T.); aprobado por el Decreto 3374/93 y afecta al interés fiscal por la no actualización de las bases tributarias de las imposiciones inmobiliarias;

Que finalmente resulta indispensable el dictado del presente acto administrativo a los efectos de ordenar la más inmediata puesta en vigencia de los contenidos de la Ley 10.707 (T.O.);

Que ha emitido dictamen favorable la Asesoría

*[Handwritten signatures]*



1736

//  
General de Gobierno a fojas 12/14 y 26;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A:

CAPITULO I.

ARTICULO 19: La constitución del estado parcelario y su registración prevista por la Ley 10.707 (T.O) será de aplicación a partir de los 90 días de la publicación del presente Decreto Reglamentario.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial fijará las prioridades a tener en cuenta a efectos de determinar la naturaleza, el orden y la oportunidad de la realización de las distintas tareas a ejecutar para la constitución del estado parcelario.-

CAPITULO II.

DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACION.

ARTICULO 29: En las mensuras que se aprueben, el profesional interviniente o quien pretenda registrar los planos resultantes en el Organismo Catastral, procederá previamente a constituir el estado parcelario de las parcelas originadas en los términos de la Ley 10.707 (T.O.) y de la presente Reglamentación.-

ARTICULO 30 Para el caso de constituciones o verificaciones de subsistencia del estado parcelario en los términos del segundo párrafo del artículo 129 de la Ley y con motivo de actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles (Artículos 499, 509 y concordantes de la Ley), el certificado catastral y el informe dominial, podrán ser copias del certificado catastral y del certificado de dominio utilizados en tales actos por el notario autorizante, siempre que dichas copias estén autenticadas por él.

ARTICULO 49: A los efectos de los Artículos 369, 379 y 389 de la Ley, se tendrán por registrados en el Organismo Catastral con total validez, todos los documentos definidos en ellos como constancias preexistentes.-

ARTICULO 59: Serán válidos desde el punto de vista técnico para la constitución o verificación del estado parcelario de un inmueble, aquellos planos aprobados



//



//

que cumplimenten las exigencias establecidas en el Artículo 399 y 409 de la Ley y los que se encuentren registrados en Organismos Provinciales o Municipales, como así también, los incluidos en protocolos notariales, siendo para estos últimos requisito para su aceptación, que los mencionados documentos, satisfagan el grado de información técnico que los hagan compatibles con las necesidades de publicidad que el sistema catastral requiere, por lo que el Organismo Catastral se reserva la facultad de calificarlos y eventualmente rechazarlos.

La utilización de los citados documentos obligará a dejar constancia de tal situación en la cédula catastral, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 419, deberá citarse el autor del plano, sus características y el lugar de su archivo.-

CAPITULO III

DEL CERTIFICADO CATASTRAL

ARTICULO 69: El certificado catastral a que alude el Artículo 509 inciso a) de la Ley 10.707 (T.O.), será expedido siempre que se encuentre constituido el estado parcelario en la forma que determina la precitada Ley, o estando constituido dicho estado parcelario, no hubiesen vencido los plazos que establece la Ley 10.707 (T.O.) en su Artículo 159.-

ARTICULO 70: El certificado catastral que prescribe el Artículo 509 inciso a) se expedirá una vez que se confeccione la cédula catastral y se determine la valuación fiscal de la parcela para lo cual, la Dirección Provincial de Catastro Territorial, establecerá el procedimiento a seguir.-

La presentación del plano de mensura y relevamiento prescripto por el Artículo 199 de la Ley será exigida en todo el territorio de la Provincia de Buenos Aires en forma gradual y progresiva por partido y/o teniendo en cuenta la valuación fiscal del inmueble.-

ARTICULO 89: En los supuestos del Artículo 519 de la Ley 10.707 (T.O.), el Organismo de aplicación podrá expedir el certificado catastral en base a las constancias preexistentes, mediante solicitud especial de parte interesada. Dicha solicitud procederá cuando existan razones de fuerza mayor que imposibiliten la operatoria ordinaria.-

En todos los casos las solicitudes especiales serán otorgadas por disposición del Organismo de Aplicación.-

*[Handwritten signatures and initials]*

//



## CAPÍTULO IV.

## DE LA VALUACION PARCELARIA.

ARTICULO 9º: La Dirección Provincial de Catastro Territorial deberá clasificar y tipificar las accesiones objeto de justiprecio a que hace referencia el Artículo 54º de Ley, así como la riqueza introducida en las parcelas por mejoras tales como estructuras u obras accesorias, teniendo en cuenta para ello el inciso d) del Artículo 71º de la misma.-

ARTICULO 10º: Serán objeto de justiprecio las accesiones que se indican:

a) Aquellas que con destino a vivienda, comercio, industria, dentro de su tipo o característica, se hubieren incorporado al suelo urbano, suburbano, subrural o rural. Tales accesiones deberán ser valuadas cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad o de habilitación.

b) Las accesiones que incorporen riquezas a las parcelas por intermedio de estructuras, obras accesorias, instalaciones u otras mejoras, aún cuando no se conozca su destino. Para ello el Organismo Catastral dispondrá en el momento de su incorporación e instrumentará los valores unitarios básicos y las fórmulas de cálculo necesarias para su valuación, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 61º, deberá convocar a las Comisiones Asesoras, las que convalidarán los valores propuestos en la forma establecida en el mencionado artículo.

En los casos que las accesiones incorporadas a una parcela no satisfagan el destino para las que fueron previstas, ya sea por no estar concluidas las obras respectivas o por estar parcialmente desmontadas instalaciones que hagan al funcionamiento del edificio, serán justipreciadas o valuadas en formularios especiales que a sus efectos confeccionará la Dirección Provincial de Catastro Territorial, conforme lo normado en el Artículo 23º de la presente Reglamentación.-

ARTICULO 11: No estarán sujetas a justiprecio:

a) Las construcciones que reúnan predominantemente las siguientes características: paredes de barro, maderas sin trabajar o material de desecho, techo de paja o material de desecho, sin cielorraso o cielorraso de arpillera, sin revoque o blanqueado, piso de tierra o ladrillo sin contrapiso, puertas de tablas, fogón, etc;



134

b) Los muros y cercos que delimiten parcelas, excepto los que constituyan cerramientos de edificios o integren superficie cubierta del mismo.

La Dirección Provincial de Catastro Territorial podrá establecer otras excepciones.-

ARTICULO 129: Las accesiones incorporadas a las parcelas serán valuadas cuando se encuentren en condiciones de habitabilidad y/o habilitación, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 109 último párrafo de este Decreto Reglamentario.

A tal fin se considerará como: a) Habitable: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aun cuando no los hubiesen conectado;

b) Habilitadas: a todas las accesiones destinadas a comercio industrial u otras actividades lucrativas que reúnan los requisitos edilicios mínimos para su habilitación en el Municipio de su jurisdicción y dispusieran de los servicios básicos aun cuando no los hubieran conectado.

No se tendrán en consideración para efectuar las operaciones de valuación, la ausencia de terminaciones de obra (pisos, frentes, revoques, cielorrasos, etc) ni las acciones administrativas interpuestas ante la Municipalidad de su jurisdicción.

ARTICULO 132: A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 762 de la ley 10.707, establécese que:

a) Será de aplicación lo contemplado en el inciso 4) cuando por empleo incorrecto de alguno de los términos integrantes de la fórmula para el cálculo de la valuación básica, la misma resulte errónea.

b) Será de aplicación lo contemplado en el inciso 5, cuando por generación de factores intrínsecos o extrínsecos de un área se produzcan alteraciones en la relación de los valores unitarios básicos.

ARTICULO 142: Para los casos de modificación de la valuación contemplados en los incisos 1), 3) y 5) del Artículo 762 de la Ley 10.707 (T.O.), las nuevas valuaciones tendrán vigencia a partir de la toma de razón por parte del Organismo Catastral, y en los supuestos previstos en los incisos 2) y 4); tendrá vigencia a partir de la fecha de generarse el hecho que motive la modificación.

ARTICULO 152: A los efectos de lo establecido en el Artículo 832 de la Ley 10.707 (T.O.) se considerará error de cálculo, al resultante de equívocos en las operaciones aritméticas necesarias para el cálculo de los

*[Firmas manuscritas]*

formularios de avalúo. También se considerarán errores de cálculo, los que se originen por la incorrecta utilización de los formularios establecidos por la Autoridad de Aplicación, para la valuación catastral según el destino de los inmuebles.

Por su parte se considera error de concepto el introducir en los formularios, apreciaciones conceptuales equivocadas, referidas a aspectos tales como, el tipo, las características, la naturaleza o las condiciones agrológicas, económicas y topográficas, vinculadas con las accesiones, instalaciones complementarias y estructuras incorporadas a las parcelas o aplicadas a la determinación valuatoria del suelo rural.-

ARTICULO 169 Cuando se rectifique la valuación por error de cálculo de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 839 de la Ley 10.707 (T.O.), la misma tendrá efectividad a partir de la fecha de vigencia de la valuación que reemplace.-

En los casos de rectificación por error de concepto, la efectividad será a la fecha de comunicación al Organismo de Aplicación.-

Cuando se rectifiquen valuaciones como consecuencia de errores de cálculo y de concepto, serán efectuadas mediante dos pasos sucesivos. Primero se corregirán los errores de cálculo determinando la nueva valuación, conforme lo establecido en el primer párrafo del presente artículo y luego se corregirán los errores de concepto, otorgándose efectividad de acuerdo a lo prescrito en el segundo párrafo.-

ARTICULO 170: Son responsables a los efectos de cumplir las obligaciones a que se refieren los Artículos 819 y 859 de la Ley 10.707 (T.O.), las personas físicas o jurídicas que a continuación se indican:

a) Los propietarios con título inscripto en el Registro de la Propiedad con exclusión de los nudos propietarios;

b) Los usufructuarios;

c) Los herederos, cónyuge supérstite, administrador judicial o albacea en los casos de sucesiones indivisas;

d) Los compradores con escritura otorgada aún cuando no se hubiere inscripto en el Registro de la Propiedad;

e) Los compradores que tengan la posesión aún cuando no se hubiera otorgado la escritura traslativa de dominio;

f) Los que poseen con ánimo de adquirir el dominio



//

por prescripción.

ARTICULO 189: La rectificación de la valuación por errores de cálculo, concepto y otros de cualquier naturaleza cometidos mediante levantamientos parcelarios practicados por el Organismo Catastral, tendrán efectividad a la fecha de la valuación que reemplaza.-

ARTICULO 199: Las valuaciones que la Dirección Provincial incorpore como consecuencia de operaciones de determinación del estado parcelario en los términos del último párrafo del Artículo 129 de la Ley, deberán realizarse sin considerar los errores que pudieran contener sus antecedentes y su efectividad será a la fecha de generación del hecho imponible.-

La determinación de otra efectividad, que pudiera corresponder, en concordancia con la presente reglamentación, podrá disponerse en virtud de reclamo del interesado con arreglo a las normas del Procedimiento Administrativo o de oficio por la Repartición.-

CAPITULO V

DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 209: Los formularios de avalúo que ingresen al Organismo de Aplicación, tendrán validez para ser registrados y modificarán constituciones o verificaciones de subsistencia del estado parcelario vigente, cuando hubieren cumplido lo prescripto en el último párrafo del artículo 119 de la Ley. Cuando sean presentados espontáneamente por el contribuyente, tendrán el carácter de denuncia a que se refiere el Artículo 819.-

ARTICULO 219: El Organismo de Aplicación formará los legajos parcelarios cumpliendo las restricciones que le impone el articulado contenido en el Capítulo V del Título I de la Ley 10.707 (T.O.) y podrá adoptar nuevos formularios, elaborar tablas de cualquier naturaleza y en general modificar técnicas o metodologías que resulten aptas y útiles al Régimen Catastral.-

ARTICULO 229: Hasta concluir el estudio y elaboración de la documentación y metodologías futuras a que se refiere el artículo precedente, serán de aplicación las utilizadas actualmente por el Organismo Catastral, ajustadas a los criterios y disposiciones del presente Decreto.-

ARTICULO 239: Facúltase a la Dirección Provincial de Catastro Territorial, a dictar las normas necesarias para la efectiva aplicación de la Ley 10.707 (T.O.), así como a disponer sobre los requisitos de registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en

*[Handwritten signature]*



//

el presente Decreto.-

ARTICULO 24º: Derógase el Decreto Nº 5346/90 y toda otra  
norma que se oponga al presente.-

ARTICULO 25º: El presente Decreto será refrendado por el  
señor Ministro Secretario en el Departamento de Economía.-

ARTICULO 26º: Regístrese, comuníquese a quienes correspon-  
da, publíquese, dése al Boletín Oficial y  
archívese.-

*h* DECRETO Nº

1736

*Rafael Roma*  
RAFAEL ROMA  
VICEGOBERNADOR  
a Cargo del Poder Ejecutivo

*Jorge Luis Benicov*  
JORGE LUIS BENICOV  
MINISTRO DE ECONOMIA  
de la Provincia de Buenos Aires