

DECRETO N° 14.956/92

POR EL CUAL SE DEFINEN LAS REGLAS TÉCNICAS PARA LA FORMACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO TERRITORIAL, DE LA METODOLOGÍA PARA EL AVALÚO INMOBILIARIO, DE LAS FUNCIONES Y COMPETENCIAS DEL SERVICIO NACIONAL DE CATASTRO Y DE LA UNIDAD TÉCNICA DE APOYO AL PROYECTO, DEPENDIENTES DEL MINISTERIO DE HACIENDA.

Sección "A"

Catastro. Definición.

Art. 1.- Es el registro público de datos obtenidos por medio de operaciones técnicas legales, que proporcionan la descripción física, económica y jurídica integral de los inmuebles comprendidos en el territorio nacional.

La descripción física consiste en la representación del conjunto de operaciones técnico legales, que individualizan, representan y describen las parcelas de conformidad a los títulos de propiedad, así como a las que son objeto de posesión o tenencia.

La descripción económica es aquella que mediante el estudio físico valuatorio establece el valor de éste, como base del impuesto inmobiliario.

El aspecto jurídico es aquel que sirve para identificar y calificar conforme a derecho la relación entre las personas físicas o jurídicas y el inmueble respectivo.

Organismo Técnico Competente.

Art. 2.- El Servicio Nacional de Catastro es la repartición técnica del Ministerio de Hacienda destinada a proporcionar, en el marco de su competencia, información precisa sobre el estado parcelario de los Bienes Inmuebles, dentro de un margen de autonomía e independencia administrativa en el manejo de los datos técnicos e información catastral.

Funciones.

Art. 3.- El Servicio Nacional de Catastro estará afectado al desarrollo de las siguientes funciones:

- a) La realización del Catastro Geométrico Parcelario con aplicaciones Técnicas, Económicas, Fiscales y Jurídicas;
- b) La determinación y aplicación del Avalúo Catastral, integrados por el valor del suelo y el de las construcciones y mejoras;
- c) Generar un Registro Catastral de uso múltiple, que contendrá el tracto Dominal y Catastral de cada parcela y que sirva de base para la instrumentación del Certificado Catastral;
- d) Asignar la nomenclatura catastral a los inmuebles incorporados, adoptando un código de localización geográfica único e inalterable que servirá de identificador parcelario para elaborar el Padrón de Contribuyentes;
- e) La concreción de un Sistema de Banco de datos del Catastro para la elaboración de diversas Políticas Económicas y Sociales;

f) Suministrar y transferir a la Subsecretaría de Estado de Tributación (Dirección General de Recaudación) la información necesaria para los fines tributarios y de la Administración del Impuesto Inmobiliario;

g) El mantenimiento y conservación de la información catastral;

h) Brindar la cooperación técnica que le sea requerida por las autoridades competentes.

Competencia.

Art. 4.- El Servicio Nacional de Catastro atenderá en las cuestiones relativas:

a) Al reclamo de los avalúos Catastrales Inmobiliarios, dentro del plazo establecido por el Servicio Nacional de Catastro;

b) A las modificaciones catastrales operadas por contrato, accesión, usucapión o prescripción adquisitiva y sucesión hereditaria (partición), servidumbres y - en general - en actos de constitución, modificación o extinción de Derechos Reales al solo efecto de su registro para fines de formación, identificación y avaluación parcelaria;

c) A la registración de las rectificaciones de superficies inmobiliarias empadronadas;

d) A la incorporación edilicia e inspección catastral;

e) A toda presentación formulada por los propietarios con motivo de la realización del relevamiento catastral, dentro del plazo hábil;

f) A la operatividad del Régimen catastral;

g) Al orden de prelación de los trabajos del relevamiento catastral;

h) A los requisitos que deberán reunir los padrones inmobiliarios, certificado y demás constancias que se expidan.

Unidad de Apoyo al Catastro.

Art. 5.- Compréndese dentro de la estructura organizativa del Servicio Nacional de Catastro a la Unidad técnica de Apoyo al Proyecto (UTAP), que tendrá por objetivo la compatibilización de las distintas tareas técnicas y administrativas previstas en la formulación del mencionado Proyecto de Levantamiento Catastral del País.

Formación del Catastro. Sistema.

Art. 6.- Adáptase para su ejecución el sistema descriptivo geométrico parcelario en base a métodos de precisión geodésicos y topográficos complementando por fotografías aéreas e imágenes satelitarias, tendientes a determinar los límites de la parcela, superficie u localización de los bienes inmuebles del país y el aspecto jurídico de ellos.

A los efectos precedentes, establécese que las operaciones constarán de dos períodos:

I) De formación e identificación parcelaria y avaluación; y

II) De conservación y actualización permanente, realizados de la siguiente forma:

- a) Establecimiento de puntos geodésicos de apoyo.
- b) Formación de líneas de poligonación perimetral de la unidad catastral apoyada en la red geodésica.
- c) Confección de planos en base a coordenadas predeterminadas con los puntos de apoyo terrestre, y planos del Municipio.
- d) Un código de reconocimiento parcelario para identificar las manzanas y predios interiores.
- e) Citación a propietarios colindantes a fin de que con intervención de representante (s) del o de los Municipios respectivos y funcionarios del Servicio Nacional de Catastro, se proceda a la comprobación de límites y medidas de los terrenos afectados, elaborados en la planilla de cómputos métricos, todo lo cual se registrará en acta que firmarán las partes e intervinientes mencionados más arriba.
- f) Medición directa de cada parcela en terreno, empleando métodos de precisión topográfico.
- g) Confección final de planos según escala determinada por el Servicio Nacional de Catastro.
- h) La instrumentación de un sistema computacional de información integral en base al geocodificador o Nomenclatura.
- i) La tasación y valuación catastral.

Del proceso de relevamiento catastral.

Art. 7.- Considerase trabajos de relevamiento catastral al conjunto de operaciones técnico-legales ejecutados por el Servicio Nacional de Catastro, tendientes a determinar los límites de la parcela, superficie y localización de los inmuebles del país y el aspecto jurídico de ellos.

Confección de planos.

Art. 8.- Una vez procedida la medición directa en el terreno, se establecerán las medidas y rumbos del perímetro de cada lote, del cómputo métrico del área total deslindado, y en la medida que se vayan complementando los trabajos de relevamiento, se irán confeccionando los planos e integrar a láminas completas.

Reproducción de la cartografía catastral.

Art. 9.- Para el relevamiento catastral de determinados límites departamentales o distritales, en apoyo del procedimiento de medición directa en el terreno, se emplearán métodos de precisión topográficos y fotogramétricos, de cuyo cotejo final se irán reproduciendo dentro de un contexto general la Cartografía Catastral.

Conservación y actualización del Catastro.

Art. 10.- Se entiende por conservación y actualización del catastro el proceso que tienda hacia los siguientes objetivos:

- a) Mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con las mutaciones que experimente la propiedad raíz:

A ese efecto, el Servicio Nacional de Catastro realizará inspecciones periódicas, que permitan detectar todas aquellas mutaciones físicas de la propiedad raíz.

b) Recopilación y obtención de datos actualizados acerca del uso presente y potencial de la tierra.

c) Proporcionar la información que sobre los recursos básicos se posea para la promoción del desarrollo económico y social del país.

Art. 11.- A tal efecto, facúltase a dicho Servicio a disponer de un procedimiento descrito y técnico para su ejecución, así como de un manual y módulo básico de las construcciones, conforme a las normas avaluatorias dispuestas por el presente Decreto.

Nomenclatura Catastral.

Art. 12.- La nomenclatura catastral será única e invariable a los efectos de la individualización de las parcelas. Dicha nomenclatura será obligatoriamente consignada y observada por las autoridades administrativas y judiciales, y en las gestiones ante ellas.

Corresponderá al Servicio Nacional de Catastro la adopción del sistema que más convenga a los fines del Catastro.

Certificado Catastral.

Art. 13.- Es el instrumento público apto para conocer la situación física, jurídica y económica del inmueble, expedido por el Servicio Nacional de Catastro, conforme a la nomenclatura catastral adoptada o Padrón de inscripción inmobiliaria.

En caso de que el inmueble no estuviese inscripto en el Registro Catastral, el Servicio Nacional de Catastro observará dicha circunstancia.

Formulario Especial.

Art. 14.- El certificado Catastral se extenderá en formulario especial que contendrá la identificación de la unidad física y sus atributos jurídicos, datos económicos avaluatorios y toda otra información que pudiera ser registrada por el Servicio Nacional de Catastro.

Exigencias del Certificado Catastral.

Art. 15.- Establécese la obligatoriedad de la obtención previa del Certificado Catastral inmobiliario para los Notarios y funcionarios que ejerzan facultades notariales, para autorizar cualquier título que transmitan, modifique o cree derechos reales sobre inmuebles, que deben ser presentados a la Dirección General de los Registros Públicos, conforme a la Cédula Catastral o libros de inscripción inmobiliaria, de cuyos datos deben hacer una breve relación en el original del documento notarial.

La obligatoriedad mencionada precedentemente y otras exigencias y condicionamientos emergentes de esta Ley regirán desde el momento en que el Servicio Nacional de Catastro tenga real y efectiva capacidad operativa y técnica, para proveer las informaciones bases avaluatorias y/o certificaciones mencionadas en este artículo y sus concordantes.

Convenios.

Art. 16 .- A los efectos del artículo precedente, el Ministro de Hacienda podrá celebrar Convenios Interinstitucionales con entidades del sector público o privado, como con la Dirección General de los

Registros Públicos (a efectos de la interrelación jurídica con el Catastro), con la Dirección del Servicio Geográfico Militar, la Dirección General de Obras Públicas. (Departamento de Agrimensura y Geodesia), con la Sub- Secretaria de Estado de Recursos Naturales y Medio Ambiente, con el Instituto de Bienestar Rural, con el Instituto de Desarrollo Municipal (I.D.M) y con los Municipios (a efectos de la interrelación técnica y administrativa con el Catastro) y en cualquier otra entidad que mantenga sistemas registrales inmobiliarios sobre datos afines y/o usuarios del Catastro.

Inscripción Inmobiliaria.- libros de Empadronamiento.

Art. 17.- Tratándose de inmuebles ubicados en zonas no catastrales, el Servicio Nacional de Catastro llevará libros de inscripción inmobiliaria, en el cual se anotarán las medidas, linderos y superficie de las parcelas. Para ello tendrá en cuenta a los datos del título de dominio y declaraciones juradas a que se refiere el Art. 18.

Declaraciones juradas de inmuebles.

Art. 18.- Hasta tanto se concluyan las tareas de relevamientos y registración catastral y posteriormente, cuando se produzcan modificaciones en los inmuebles, los propietarios deberán presentar una declaración jurada estimativa de la evaluación inmobiliaria, sujeta a las normas, plazo y formas que, al efecto, establezca el Servicio Nacional de Catastro.

Sección "B"

Normas avaluatorias

Avaluación fiscal.

Art. 19.- El Ministerio de Hacienda establecerá la evaluación fiscal de los inmuebles, sirviendo el avalúo catastral practicado como tabla de valores básicos a ser aplicados conforme la Ley N° 125/91 "Que establece el Nuevo Régimen Tributario".

Registro de precios y valores inmobiliarios.

Art. 20.- A este efecto, el Servicio Nacional de Catastro dispondrá de un registro actualizado de precios y valores de mercado inmobiliario, con las especificaciones técnico-operativas para la estimación de los avalúos.

Avaluación Catastral.

Art. 21.- La determinación y evaluación catastral de las parcelas la establecerá el Servicio Nacional de Catastro, en función exclusiva y conjunta de sus características geométricas, jurídicas y económicas.

El avalúo catastral parcelario se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las construcciones y mejoras en él comprendidos.

Análogamente se procederá con las unidades afectadas al régimen de Propiedad Horizontal, Clubes de campo y otros.

Avaluación de inmuebles urbanos.

Art. 22.- Llámase evaluación inmobiliaria urbana al proceso de estimación oportuno y actualizado, del valor del mercado de la propiedad inmueble, cualquiera sea su ubicación y uso, en un tiempo

determinado, así como de los contenidos económicos de la tierra y por separado el de las construcciones y mejoras.

Unidad de Cálculo para la avaluación.

Art. 23.- A los efectos de las avaluaciones de inmuebles urbanos y suburbanos, la superficie de la tierra tanto como la superficie cubierta serán computados en metros cuadrados exactos, despreciándose las fracciones que resultasen.

En los inmuebles rurales la unidad de cálculo para avaluar la tierra será hectárea, despreciándose las fracciones que resultasen. Si el inmueble fuese de menos de una hectárea, la avaluación se efectuará sobre dicha base mínima.

Avaluación de Inmuebles Rurales.

Art. 24.- Zonificación basado en estudio de suelo . El proceso del avalúo inmobiliario rural se apoyará en los estudios agroecológicos, topográficos y climatológicos del territorio nacional, para el establecimiento de zonas de similar valor de la tierra, dentro de los cuales cada parcela sufrirá una adecuación en razón de sus característica individual.

Por zonificación habrá de entenderse la localización territorial de áreas rurales de similares características de suelos, realizadas en forma racional, objetiva y compatibles a su función social y económica , y otros indicadores que distinguen una región.

Valor de la tierra. Apoyo Técnico Cartográfico.

Art. 25.- Determinación del Avalúo.- Sobre las bases fotocartográficas elaboradas, se localizarán las zonas agroclimáticas y económicas confeccionadas sobre modelos de fincas las que serán sometidas al método comparativo con los valores de mercados de la tierra.

El valor parcelario se adecuará al valor zonal de la tierra en que se encuentre ubicado, debiendo además tenerse en cuenta los factores propios de la parcela tales como:

- a) Escala de superficie
- b) Calidad y Aptitud productiva de la tierra.
- c) Distancias y tipos de caminos que lo unen el centro urbano y de servicio más cercano.
- d) Cualquier otra circunstancia que en caso concreto se constituya en factor de valoración o de depreciación de la parcela.

Publicidad del avalúo.

Art. 26.- EL Ministerio de Hacienda practicará el avalúo de inmuebles conforme a lo determinado en el Art. 19 y procederá a darle publicidad de inmediato, para que cada propietario, poseedor o contribuyente afectado, se notifique del valor adjudicado a su inmueble.

Se admitirá en única instancia administrativa el recurso de "Rectificación del Avalúo" ante la misma autoridad que lo dispuso, procediéndose a modificar la avaluación obtenida cuando se compruebe errores en los cálculos de la ficha catastral, en la determinación de las medidas o en la aplicación de la tabla de valores básicos, contemplados como casos únicos.

Cumplidos los (45) cuarenta y cinco días establecidos como plazo de vencimiento, contados de la última publicación avaluatoria, quedarán firmes los avalúos determinados, quedando todo reclamo de rectificación sobre los mismos. A tal efecto, el Servicio Nacional de Catastro dictará resolución aprobando los valores así determinados.

Sección "C"

Unidades Catastrales.

Unidad inmueble catastral: "Parcela". Definición y contenido

Art. 27. - A los efectos catastrales, se denomina "Parcela" a la unidad inmueble, individualizada, deslindada y dimensionada en función de sus características geométricas, jurídicas y económicas.

Por consiguiente, se considera "Parcela" la fracción de tierra consignada en los respectivos títulos de dominio, planos de mensura debidamente diligenciados y aprobados, declaraciones juradas de inmuebles (en la forma y condiciones requeridas por el Servicio Nacional de Catastro).

Asimismo, intégrese al concepto de parcela la unidad de propiedad horizontal, a cuyo efecto forma parte de la misma la cuota parte de bienes comunes del inmuebles matriz sometido a dicho régimen.

Identificación de la parcela.

Art. 28.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6, la identificación parcelaria del inmueble se constituye por:

- a) La ubicación del inmueble y sus linderos;
- b) Los límites del inmueble en relación al título de la propiedad o de la posesión ejercida;
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie.

Cada parcela se individualizará con una nomenclatura catastral en función de su ubicación geográfica.

Cada unidad de propiedad horizontal se individualizará con un dato codificado complementario que se agregará a las nomenclatura catastral de la parcela donde están emplazadas las edificaciones.

Unidad Orgánica Catastral.

Zona Urbana/ Suburbana/Rural.

Art. 29.- Los límites Departamentales (o naturales), Distritales, cuyo territorio se halle dividido en Zonas urbanas, suburbanas y rurales, son límites jurisdiccionales que forzosamente deslindan parcelas.

Sistema de Medida: "Unidad métrico decimal".

Art. 30.- Las dimensiones de las parcelas (terrenos), y de las superficies cubierta (edificaciones-construcciones) deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal. Aquellas que expresen medidas en varas, cuadras, pie u otros sistemas, serán objeto de su conservación al sistema determinado en el presente Decreto.

Documentos catastrales. Cédula Catastral.

Art. 31.- La cédula catastral se asentará en formularios de doble hojas que contendrán las referencias geográficas, geométricas, avaluatorias y jurídicas de los inmuebles sometidos al relevamiento catastral, y se formarán con la serie completa y ordenada de los folios catastrales.

Sistema Cartográfico.

Art. 32.- El Servicio Nacional de Catastro adoptará el sistema cartográfico basado en la cartografía elaborada por la Dirección del Servicio Geográfico Militar.

La Cartografía correspondiente a las operaciones de catastro, serán ejecutadas por el Servicio Nacional de Catastro, estableciendo normas y procedimientos en cuanto a escala, contenido informático y sistematización.

Banco de datos catastrales.

Art. 33.- Con la información revelada del terreno (tracto parcelario e incorporados a la Cédula Catastral (Registro), se constituirá un Centro de Datos que operará bajo la forma de base relación a fin de permitir el acceso a la información para análisis de las variables más relevantes y la aplicación del impuesto. Dichos datos serán almacenados en registros magnéticos fundado o un identificador geográfico para cada parcela de terreno, y otro administrativo que servirá de identificación personal (RUC), agrupados en un sistema de control fiscal y legal.

La parcela individualizada por la nomenclatura georeferencial será permanente y servirá para construir el "Padrón de los Contribuyentes", accediendo a la formación desde la identificación parcelaria o del titular de la misma.

Del Registro Catastral.

Definición. Contenido. Efectos.

Art. 34.- El Registro Catastral constituye el asiento de la información sobre la situación física, jurídica y económica de la unidad inmueble catastral denominada "parcela" conforme a datos ordenados y clasificados de la información inmobiliaria, procedente del relevamiento topográfico del terreno (tracto parcelario) y de la constatación de la titularidad o posesión ejercida (tracto dominial) y de toda la información gráfica u otros dato de relevancia.

Es además el asiento actualizado de las mutaciones que se operan en el mismo (parcelamiento-fraccionamiento - loteamiento), de datos económico-estadísticos consistente en el avalúo del inmueble como asimismo de sus accesiones materiales (edificaciones, construcciones y mejoras complementarias).

La inscripción en el Registro Catastral no genera efectos constitutivos sino únicamente declarativos o de publicidad del estado de hecho de la parcela.