

LEY N° 1566 CON SUS MODIFICATORIAS LEYES N° 2569 Y 3450 CATASTRO PARCELARIO DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES

El Senado de la Cámara de Diputados de la Provincia de Corrientes, sanciona con fuerza de

ART.1°.-El Catastro Parcelario de la Provincia será la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario jurídico y del ordenamiento administrativo del dominio.

ART.2°.-A Ese efecto la Dirección General de Catastro procederá a:

- Individualizar, ubicar y referenciar minuciosamente los inmuebles comprendidos dentro de los límites geográficos de la Provincia, confeccionando los planos y registros catastrales respectivos.
- Realizar la Valuación de los Inmuebles.
- Tomar toda medida tendiente a la mejor consecución de los fines expuestos en el art.1°

ART.3°.-El Catastro Parcelario de la Provincia, se efectuará adoptando a tal fin el sistema geométrico parcelario, u otro medio científico autorizado por el Poder Ejecutivo.

CLASIFICACION DE LOS INMUEBLES

ART.4°.-A los efectos de la valuación inmobiliaria, las parcelas se clasifican en urbanas, subrurales y rurales. La Dirección General de Catastro realizará la respectiva clasificación, teniendo en cuenta las características que se especifican en los artículos 5° al 8° de esta Ley.

ART.5°.-Se consideran parcelas urbanas las que de acuerdo a los planos oficiales, municipales o particulares integran manzanas o unidades equivalentes, o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación.

ART.6°.-Se considera también como urbanas aquellas parcelas que no cumpliendo con los destinos establecidos en el artículo anterior, están rodeadas total o parcialmente por parcelas urbanas.

ART.7°.-Se consideran parcelas subrurales, al conjunto de quintas o chacras o destinos similares, que real o potencialmente sean destinadas o apropiadas para cultivos intensivos en general.

ART.8°.-Se consideran parcelas rurales, todas aquellas que de acuerdo a los artículos anteriores, no estén encuadradas en las categorías de urbanas y subrurales.

ART.9°.-Se considera parcela a toda porción de terreno sin solución de continuidad, cerrada por una poligonal, perteneciente a uno ó varios propietarios en condominio, cualquiera sea la planta de que formen parte.

ART.10°.-No se considerarán solución de continuidad las separaciones que produzcan las corrientes de aguas, canales o cualquier otro accidente geográfico, ni los caminos públicos o líneas ferroviarias.

ART.11°.-Con excepción de los casos señalados en el artículo 12° será considerada parcela todo solar, lote o fracción de esto que forme un predio separado, resultante de un fraccionamiento oficial, municipal o particular, distinguidos con letras o números en los planos respectivos o de los que, a falta de estos, conste su descripción por separado en los títulos de propiedad respectivos.

ART.12°.-Será considerada también parcela, toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinada en conjunto a vivienda u otro uso cualquiera, y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros o deslindes legales indicados en el artículo anterior con carácter de excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa, desde el punto de vista artístico, edilicio arquitectónico, deportivo, recreativo, industrial, comercial o de solar individual, familiar o social, indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado, sin destrucción de aquella unidad.-

ART.13°.-Cuando en virtud de lo establecido en el artículo precedente puede considerarse que dos o mas lotes , solares o fracciones de los mismos, poseen características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

ART.14°.-Asimismo, cuando las características enunciadas en el artículo 12° puedan determinarse por separado para dos o más porciones de terreno integrantes de un mismo lote o solar, procederá a la subdivisión de este, en tantas parcelas como fuesen las unidades de aquella naturaleza que hubieren discriminado.

ART.15°.-A los efectos de la individualización parcelaria, la Dirección General de Catastro procederá a obtener, del registro de la propiedad, testimonio de sus anotaciones, para que sobre la base de ello y a los registros gráficos existentes, proceder a efectuar los trabajos catastrales.

La Dirección General de Catastro podrá asimismo solicitar de los propietarios la presentación de los títulos de propiedad, cuando lo estime conveniente.

ART.16°.-Estos trabajos consistirán en realizar las operaciones que sean necesarias sobre el terreno y de gabinete, con el fin de obtener la representación gráfica de cada parcela catastral, su ubicación en la planta a que corresponde, conforme al Art. 4°.

De cada parcela catastrada se confeccionará una ficha que contendrá las siguiente referencias mínimas:

- Nombre, apellido y domicilio de su dueño o dueños;
- Ubicación de la parcela;
- Dimensiones lineales y superficies;
- Superficies cubiertas por edificaciones;
- Número de inscripción en el registro de la propiedad y Dirección General de Rentas.

ART.17°.-Para obtener la individualización parcelaria, las reparticiones públicas estarán obligadas a facilitar a la Dirección General de Catastro, los datos que sean necesarios para ello.

DE LAS VALUACIONES

ART.18°.-La valuación de las parcelas ubicadas en la Provincia quedará sujeta a las disposiciones de la presente Ley.

ART.19°.-Constituye la valuación las operaciones tendientes a fijar el justiprecio de las parcelas y de las mejoras de carácter permanente existentes en las mismas.

A esos efectos se determinara separadamente el valor de la tierra y el de las mejoras. El valor total de la parcela resultará de la suma de ambos valores. En los casos de inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal (Ley 13.512) el valor de cada una de las unidades resultantes, se determinará sumando al valor de la parte de propiedad exclusiva, el correspondiente a las partes de propiedad común.

El valor de la tierra y el de las mejoras, resultará de la ponderación de los correspondientes valores unitarios básicos determinados de conformidad a lo establecido en los artículos 20° y 21° con las características particulares de

cada parcela, obtenidas de acuerdo a lo consignado en el artículo 20° de la presente Ley.

ART.20°.-Para determinar el valor de la tierra libre de mejoras se procederá de la siguiente manera:

Inc. a) Para las parcelas urbanas los valores unitarios básicos se determinarán para una parcela tipo, de acuerdo a los precios corrientes de mercado inmobiliario en la zona, al momento de disponerse la valuación general.

Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajustes según forma, dimensiones y ubicación de las parcelas, aplicados a las superficies de la misma, determinará el valor.

inc b) Para las parcelas subrurales los valores unitarios básicos se determinarán por zonas agroeconómicas uniformes y para suelos de aptitud óptima, de acuerdo a los precios corrientes de mercado en la zona, al momento de disponerse la valuación general.

Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste según características agronómicas de las parcelas, aplicado a la superficie de las mismas, determinara su valor.

Inc. c) Para las parcelas rurales, los valores unitarios básicos se determinarán para suelos de aptitud óptima y para cada una de las zonas ecológico-económicas, en que se dividirá el territorio provincial, de acuerdo a los siguientes procedimientos:

- Valores medio de mercado, según los precios corrientes en la zona, al momento de disponerse la valuación general. Valores medio de productividad, que resultarán de la capitalización al tipo 100/6 de la renta neta normal de sus cultivos significativos, de acuerdo a los rendimientos físicos del ultimo quinquenio y precios corrientes de los insumos y productos de la zona al momento de disponerse la valuación general.

Los valores unitarios básicos así obtenidos hasta su expansión óptima, mediante la aplicación de un coeficiente de corrección que será la razón inversa de la aptitud media.

La Dirección General de Catastro podrá utilizar conjunta o separadamente cualesquiera de los procedimientos indicados en los apartados 1 y 2.

ART.21°.-Para determinar el valor de las mejoras se procederá de la siguiente manera:

a) Para los edificios y sus obras accesorias: los valores unitarios básicos se determinarán según destinos y tipos, de acuerdo a los costos corrientes de los mismos, al momento de disponerse la valuación general.

Dichos valores unitarios básicos, ponderados según las características de cada tipo, determinará un valor unitario medio. El valor así obtenido, corregido por coeficiente de ajuste según antigüedad y estado de conservación se determinarán según tipos, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, el momento de disponerse la valuación general.

b) Para las instalaciones de las parcelas subrurales y rurales: los valores unitarios básicos, se determinarán según tipos, de acuerdo a los costos corrientes de las mismas, al momento de disponerse la valuación general.

Dichos valores unitarios básicos, corregidos por coeficientes de ajuste según estado de conservación, aplicado a la cantidad de unidades, determinará su valor.

ART.22°.-Los valores unitarios básicos determinados por la Dirección General de Catastro y estudiados por la Comisión Asesora de Avalúo, que se constituirán en la forma, proporción y lugares que establezca el Poder Ejecutivo, tendrán a su cargo:

- Estudiar los valores unitarios básicos elaborados por la Dirección General de Catastro.
- Recomendar la aprobación o modificación de los mencionados valores unitarios básicos.
- Recomendar cualquier sugerencia técnica que pueda ser utilizada para perfeccionar y determinar con mayor justeza los valores unitarios básicos.
- Suscribir acta de constitución, funcionamiento y clausura de las respectivas reuniones.

ART.23°.-El poder ejecutivo establecerá los coeficientes de ajuste de los valores básicos unitarios que resultan de la aplicación de las normas de los artículos 20° y 21° de la presente Ley.

Asimismo, podrá establecer cuando lo crea necesario, el coeficiente de actualización de los valores inmuebles, los que surgirán de la relación entre los valores unitarios básicos que resulten de la aplicación de los artículos 20° y 21° de la presente, según muestras representativas y los correspondientes a la última valuación general.

ART.24°.-La valuación simultánea de la totalidad de los inmuebles ubicados en la Provincia, de conformidad con las normas contenidas en los artículos 20°, 21° y 26° de la presente Ley, constituye la valuación general.

La valuación general de los inmuebles, deberá efectuarse como mínimo una vez cada diez años. El Poder Ejecutivo al disponer la valuación general, establecerá la fecha de vigencia de los valores resultantes, los que podrán ser actualizados de conformidad al artículo 23°, según párrafo de la presente.

ART.25°.-El valor de los inmuebles podrá ser modificado únicamente en los siguientes casos:

- Subdivisión o unificación de parcelas: En tal caso el valor de la o las parcelas resultantes se determinará de conformidad con lo dispuesto en el art. 20°, tomando como Valores Unitarios Básicos los establecidos en la última valuación general.
- Incorporación o supresión de mejoras:
 - Incorporación de mejoras: El valor de las mismas se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21°, tomando como valores unitarios básicos los establecidos en la última valuación general.
 - Supresión de mejoras: El valor de las mejoras suprimidas será deducido del valor registrado.
- Error en la asignación de las características particulares de los inmuebles, en la aplicación de los valores unitarios básicos o en las operaciones de cálculo. En estos casos las rectificaciones podrán realizarse de oficio o por pedido de partes.

En caso de los precedentes incisos a) y b), los nuevos valores, tendrán vigencia desde el 1° de enero del año siguiente, a aquel, en que se produjeran los hechos allí indicados.

En el caso del inciso c), los nuevos valores reemplazarán a los anteriores, desde la fecha de vigencia de los valores que se modifican.

En todos los casos de modificación del estado parcelario por: Subdivisión o unificación de parcelas e incorporación o supresión de mejoras, que se efectúen con posterioridad a la Valuación General, los responsables estarán obligados a comunicar en la forma y plazo que la Dirección General de Catastro establezca las modificaciones operadas en las parcelas de su propiedad o posesión.

Los valores unitarios básicos no serán susceptibles de recurso alguno, salvo el caso de error de hecho. En este caso el reclamo deberá interponerse ante la Dirección General de Catastro y el recurso de apelación en su caso, ante el Poder Ejecutivo.

ART.26°.-Las características particulares de las parcelas se individualizarán sobre la base de las Declaraciones Juradas de los Propietarios; o poseedores a título de dueño, o de oficio por la Dirección General de Catastro.

La Dirección General de Catastro podrá usar conjunta o separadamente cualesquiera de dichos procedimientos. Cuando adopta la Declaración Jurada, los responsables estarán obligados a presentarlas en el modo, forma y términos que se establezca. Dichas Declaraciones Juradas podrán ser verificadas por la Dirección General de Catastro para comprobar su exactitud. Cuando los responsables no las presentaren o las mismas fueren inexactas, la Dirección General de Catastro, sin perjuicio de las sanciones a aplicarse de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el Código Fiscal, determinará de oficio las características de las parcelas.

La determinación de oficio, será practicada sobre la base de los antecedentes obrantes en las reparticiones provinciales, relevamientos directos en el terreno o con cualquier otro sistema técnico que la Dirección General de Catastro considere conveniente adoptar.

ART.27°.-CONCLUIDA la Revaluación General Inmobiliaria, la Dirección General de Catastro pondrá a disposición de los contribuyentes las nuevas valuaciones, estableciéndose un plazo de gracia para su notificación.

ART.28°.-EN caso de disconformidad con los valores resultantes, los Propietarios o responsables podrán reclamar ante la Dirección General de Catastro dentro de un plazo perentorio de quince (15) días a partir de la fecha de su notificación.

ART.29°.-LA Resolución de la Dirección General de Catastro, recaída sobre el reclamo interpuesto conforme las normas del artículo 28° , quedará firme a los treinta (30) días corridos de notificada la misma, salvo que dentro de éste período el recurrente interponga un recurso de apelación ante el Poder Ejecutivo en la forma establecida por el Código Fiscal de la Provincia de Corrientes. “La interposición de los recursos previstos en este artículo y en el anterior, no interrumpe la obligación del pago de los impuestos a su vencimiento”

REGIMEN CATASTRAL

ART.30°.-CONSTITUYEN el “Régimen Catastral” las operaciones, servicios requeridos y trámites administrativos, inherentes a la aplicación del Catastro Territorial y Parcelario, con el fin de dar cumplimiento con lo establecido por el artículo 1° de la presente Ley.-

ART.31°.-ESTABLÉZCASE como instrumento básico del régimen catastral, “El Certificado Catastral”, expedido por la Dirección General de Catastro.-

ART.32°.-DACLÁRASE obligatorio para los Escribanos de registros y para cualquier otro funcionario que autorice actas de Constitución, Modificación, Rectificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en los departamentos donde se haya efectuado el catastro parcelario y sometidos al régimen de la presente Ley.-

- Requerir de la Dirección General de Catastro, antes del otorgamiento del acta, el Certificado Catastral correspondiente al inmueble, especificando los antecedentes de su dominio vigente (Propietario e Inscripción), linderos, medidas y superficie, extraída del documento (título) sobre la base de la cual se otorgará el acta.-
- Transcribir en la escritura o acta correspondiente la Nomenclatura Catastral, observaciones y/o aclaraciones que constaren en el certificado expedido.-

ART.33°.-A LOS efectos de las inscripciones de dominio en el Registro de La Propiedad Inmueble, los Escribanos Públicos y actuarios judiciales, acompañarán los testimonios correspondientes, el Certificado Catastral y la Minuta, por triplicado: un (1) ejemplar en sellado de Ley y los otros dos (2) en papel simple.-

ACTUALIZACION DEL CATASTRO

ART.34°.-El Registro de la Propiedad Inmueble remitirá a la Dirección General de Catastro y a las Municipalidades respectivas, dentro de las cuarenta y ocho horas (48) de la inscripción, el duplicado y triplicado respectivamente de la Minuta de Dominio y así mismo de las anotaciones marginales, rectificatorias practicadas con la matriz del título a la vista, según proceda.

Sobre la base de estos elementos la Dirección General de Catastro mantendrá la actualización del Catastro Territorial y Parcelario.-

ART.35°.-TODA acta o contrato referente a inmueble que se otorgue sobre la base de un plano afectado por vicios que invaliden su faz técnica, deberá ser

precedido de un nuevo plano de mensura, sin cuyo requisito, la Dirección General de Catastro No expedirá Certificado catastral alguno.-

ART.36°.-En los protocolos de los Escribanos Públicos en el que se inscriben las promesas de venta con subdivisión de inmueble en lotes, se agregará un duplicado de un plano y planilla de subdivisión en visada por la Dirección General de Catastro (cuyo original quedará en dicha repartición) y en el que se determinará los lotes, número, superficie y límites.

El Registro de la Propiedad inmueble no expedirá informes ni escribirá promesas de ventas o compra-venta, cuando un inmueble, sea dividido en lotes sin ser presentado antes el respectivo duplicado del plano de mensura y planilla de subdivisión visado por la Dirección General de Catastro.-

ART.37°.-LA Dirección General de Catastro mantendrá permanentemente actualizado el Catastro, incorporando las nuevas accesiones físicas, su valor y empadronamiento, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 26° y 36°.-

ART.38°.-El Poder Ejecutivo cuando lo estime conveniente, podrá disponer que las Municipalidades respectivas, realicen su propio Catastro Parcelario, bajo la supervisión, vigilancia y control de la Dirección General de Catastro.-

PERFECCIONAMIENTO DEL CATASTRO

ART.39°.-DE conformidad con lo establecido en la última parte del artículo 3°, la Dirección General de Catastro propondrá, en su caso al Poder Ejecutivo, las modificaciones y perfeccionamientos que las necesidades de la Provincia o evolución de la técnica catastral lo aconsejen oportunamente.-

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ART.40°.-HASTA tanto se realice la Valuación General Inmobiliaria acorde a los términos de esta Ley, la valuación de los inmuebles se determinará según las siguientes normas:

- TIERRA URBANA Y SUBURBANA LIBRE DE MEJORAS:

- Parcelas individualizadas: Serán de aplicación las normas establecidas en el artículo 20º inciso a) de esta Ley.
- Parcelas no individualizadas valuadas al año 1955; la valuación será incrementada al año 1959 mediante la aplicación de un coeficiente que refleje el aumento del costo de vida en dicho lapso. La valuación resultante será incrementada al bienio 1961/62 mediante la aplicación de un coeficiente que refleje el incremento real medio por localidad en dicho lapso. Dicha valuación será corregida por los coeficientes de ajuste individual a que se refiere el segundo párrafo del inciso a) del artículo 20º de esta Ley.
- Parcelas no individualizadas valuadas al año 1959; serán de aplicación los párrafos segundo y tercero del apartado anterior.
- TIERRA RURAL LIBRE DE MEJORAS:
 - Parcelas valuadas al año 1955; la valuación se incrementará al año 1959 mediante la aplicación de un coeficiente que refleje el aumento del costo de vida en dicho lapso. La valuación resultante será incrementada al bienio 1961/62 mediante la aplicación de un coeficiente por departamento, surgido del cociente entre el valor entre el valor unitario de su primera sección ganadera, obtenida por capitalización de la renta neta media potencial de dicho bienio y el valor unitario medio vigente en la última valuación general para dicha sección.
 - Parcelas valuadas al año 1959; Será de aplicación el segundo párrafo del apartado anterior.
- MEJORAS:
 - Valuadas al año 1955; la valuación será incrementada al año 1959, mediante la aplicación de un coeficiente que refleje el aumento del costo de vida, previa deducción de la amortización media correspondiente a dicho lapso. La valuación resultante será incrementada al bienio 1961/62 mediante la aplicación de un coeficiente, surgido del cociente entre el

promedio de valores unitarios fijados por la Ley N° 1995 –según destinos y tipos- previa deducción de la amortización media correspondiente a dicho lapso.

- Valuadas al año 1959; será de aplicación el párrafo segundo del apartado anterior.

ART.41°.-EL CONSEJO INMOBILIARIO PROVINCIAL, creado por los decretos Leyes N° 1830/62, 1370/63, cesará en sus funciones una vez cumplidas las finalidades encomendadas por los mismos, pasando toda la documentación resultante a la Dirección General de Catastro .-

ART.42°.-LAS disposiciones y/o términos de los artículos 23°, 24°, 25°, 26° y 40°efectuados por ésta Ley comenzarán a regir y/o computarse desde el 1° de enero de 1965

ART.43°.-EL Poder Ejecutivo queda facultado para determinar la oportunidad, en que cada departamento, sea incorporado al régimen de la presente Ley, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 32°.-

ART.44°.-DERÓGASE toda Ley o disposición en contrario.-

ART.45°.-COMUNÍQUESE al Poder Ejecutivo.-