



ANTEPROYECTO DE LEY PROVINCIAL DE CATASTRO

INTRODUCCIÓN

Este anteproyecto de Ley Provincial de Catastro fue compilado el domingo 10 de agosto de 2025 para ser remitido al Ministerio de Economía y Crédito Público (MEyCP) y es el resultado de:

1. Primera versión: redactada por el Magister Sebastián Sabene y presentada por el Colegio de Escribanos y Colegio Profesional de Agrimensura (CPA) ante el Organismo Catastral y el Ministerio de Economía y Crédito Público el 10 de julio de 2024.
2. Segunda versión: llamada organismo, consta de los aportes remitidos por el Organismo Catastral a los Colegios antes mencionados.
3. Tercera versión: llamada síntesis, generada por la Comisión de Síntesis compuesta por el Magister Ingeniero Agrimensor Guillermo O'Connor y el Agrimensor Víctor Cea, a partir de combinar la primera y segunda para luego agregar sus observaciones los matriculados del CPA.
4. Cuarta versión: llamada fusión, generada por la Comisión de Síntesis sumando las sugerencias de la Academia Nacional de Agrimensura.
5. Quinta versión: compilada por el Magister Ingeniero Agrimensor Guillermo O'Connor en base al proyecto presentado por el CPA Chubut ante el MEyCP y publicado por el mencionado Colegio Profesional. Esta versión agregó la descripción literal de la parcela, revisión de nombre, orden y numeración tanto de los capítulos como de los artículos, corrección por redundancias u omisiones, agregado del índice, fundamentos e introducción, revisión y corrección de formato y redacción.

Este proyecto de Ley surge como necesidad de adecuar la legislación provincial a la Ley Nacional de Catastro 26.209 y al Código Civil y Comercial de la Nación Argentina para modernizar la normativa catastral de la Provincia del Chubut que data de 1965.

El documento establece las finalidades, competencias y organización del Organismo Catastral. Definiendo conceptos clave como Objeto Territorial (OT) y Objeto Territorial Legal (OTL). Regula la determinación, constitución, modificación y verificación del estado parcelario. Establece el régimen de mensuras, documentos esenciales de la publicidad catastral y los lineamientos para la actualización del Catastro y la información territorial.



Propone la creación del Consejo Provincial del Catastro para integrar bases de datos e intercambiar información entre la provincia y los municipios, y aborda disposiciones generales como la clasificación de "cuasi parcelas" y el visado de planos. Finalmente, incluye disposiciones generales, complementarias y transitorias para la aplicación gradual de la Ley y la derogación de normativas anteriores.

VERSIÓN DIGITAL

Podrá acceder a la versión digital del presente documento mediante el siguiente QR el cual lo remitirá a una carpeta en Google Drive.



Accediendo a la versión digital, tendrá la posibilidad de incorporar comentarios o sugerencias que luego serán tenidas en cuenta para la versión actualizada del presente proyecto.

Instrucciones para agregar comentarios al archivo digital.

- Abrir el archivo
- Seleccione el texto que quiere comentar
- Haga click en el botón que le aparece a su derecha "Añadir comentario"

Por cualquier consulta, puede remitir mail a: jorgeguillermooconnor@gmail.com



FUNDAMENTOS DEL PROYECTO DE LEY DE CATASTRO

El devenir del mundo interconectado mediante satélites, internet, ordenadores y tecnología que en general mejora la calidad de la información espacial digital, obliga a los estados a establecer normativa de fondo que sirva como base para asentar la normativa reglamentaria que sustente de manera clara, orgánica, armónica y moderna a catastros multipropósito que estén a la altura de las demandas de un mundo que exige cada día más precisión, claridad y seguridad sobre el territorio.

En ese sentido, la República Argentina supo anticiparse a esto y es por ello que en 2009 se sancionó la Ley 26.209 del año 2007. Una norma que es complementaria al código Civil de la Nación y por lo tanto es norma de fondo que debe adecuarse a las distintas provincias. Resulta necesario destacar que, los catastros son facultades no delegadas por los estados provinciales al estado nacional. Por ello, la Ley Nacional de Catastro es norma de fondo que sirve como base para que cada provincia realice luego normativa provincial adecuada a sus realidades territoriales.

La actual norma catastral provincial es la Ley III Nº 4 (ex 609) del año 1965 con lo cual, estamos ante una norma de más de 60 años. En esos 60 años surgieron las tecnologías de posicionamiento satelital, los ordenadores, los Sistemas de Información Geográfica, las Infraestructuras de Datos Espaciales, la Cartografía Digital, Teledetección, Internet y sobre todo, una inmediatez intempestiva de la humanidad por trazar, definir, conocer, controlar y hacer uso del suelo de una manera segura, confiable y armónica.

Es todo esto lo que nos fuerza a avanzar para no quedarnos por detrás y es por ello que, se propone una norma moderna adecuada a la Ley Nacional de Catastro y el Código Civil y Comercial, ambos de la Nación Argentina.



LEY PROVINCIAL DE CATASTRO

DE LA

PROVINCIA DEL CHUBUT

"Chubut, tierra de progreso"



ÍNDICE

CAPÍTULO I.	8
ASPECTOS GENERALES	8
ARTÍCULO 1. Objeto.	8
ARTÍCULO 2. Misión.	8
ARTÍCULO 3. Definición.	8
ARTÍCULO 4. Terminología.	8
CAPÍTULO II	11
ORGANISMO CATASTRAL	11
ARTÍCULO 5. Finalidades.	11
ARTÍCULO 6. Competencias.	11
ARTÍCULO 7. Titular del Organismo.	12
ARTÍCULO 8. Requisitos profesionales.	12
ARTÍCULO 9. Actividades reservadas.	13
CAPÍTULO III	14
UNIDADES DE REGISTRO	14
ARTÍCULO 10. Parcela.	14
ARTÍCULO 11. Elementos de la parcela.	14
ARTÍCULO 12. Subparcela.	14
ARTÍCULO 13. Objeto territorial legal no parcelario.	14
CAPÍTULO IV	15
ESTADOS PARCELARIOS	15
ARTÍCULO 14. Determinación del estado parcelario.	15
ARTÍCULO 15. Constitución del estado parcelario.	15
ARTÍCULO 16. Modificación del estado parcelario.	15
ARTÍCULO 17. Vigencia del estado parcelario.	15
ARTÍCULO 18. Verificación del estado parcelario.	15
ARTÍCULO 19. Caducidad del estado parcelario.	15
CAPÍTULO V	17
IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN PARCELARIA	17
ARTÍCULO 20. Identificación de OTL.	17
ARTÍCULO 21. Clasificación de parcelas.	17
ARTÍCULO 22. Clasificación de parcelas. Casos especiales.	17
CAPÍTULO VI	18
RÉGIMEN DE MENSURAS	18
ARTÍCULO 23. Reglamentación.	18
ARTÍCULO 24. Visado y registro.	18
ARTÍCULO 25. Efectos de la registración.	18
ARTÍCULO 26. Descripción literal de la parcela.	18



ARTÍCULO 27. Tramitación.	18
ARTÍCULO 28. Identificación de validez profesional.	19
ARTÍCULO 29. Principio de identidad. Responsabilidad profesional.	19
CAPÍTULO VII	20
CERTIFICADO CATASTRAL	20
ARTÍCULO 30. Certificado Catastral.	20
ARTÍCULO 31. Obligatoriedad del Certificado Catastral.	20
ARTÍCULO 32. Calificación registral.	20
ARTÍCULO 33. Vigencia del Certificado Catastral.	21
ARTÍCULO 34. Supuestos excluidos.	21
CAPÍTULO VIII	22
PUBLICIDAD CATASTRAL	22
ARTÍCULO 35. Publicidad.	22
ARTÍCULO 36. Documentos Esenciales.	22
CAPÍTULO IX	23
VALUACION FISCAL	23
ARTÍCULO 37. Concepto.	23
ARTÍCULO 38. Base técnica.	23
ARTÍCULO 39. Simplicidad del método.	23
ARTÍCULO 40. Valuación de la tierra.	23
ARTÍCULO 41. Valor unitario de la tierra.	23
ARTÍCULO 42. Datos de referencia.	23
ARTÍCULO 43. Registro de los datos de referencia.	24
ARTÍCULO 44. Factores determinantes del valor.	24
ARTÍCULO 45. Valuación de las mejoras.	24
ARTÍCULO 46. Incorporación, modificación o supresión de mejoras.	24
ARTÍCULO 47. Casos particulares.	24
ARTÍCULO 48. Normas específicas.	25
CAPÍTULO X	26
CONSTANCIAS CATASTRALES PREEXISTENTES	26
ARTÍCULO 49. Definición y requisitos.	26
ARTÍCULO 50. Finalidades.	26
ARTÍCULO 51. Constitución de estados parcelarios con constancias preexistentes.	26
CAPÍTULO XI	27
ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO Y LA INFORMACIÓN TERRITORIAL	27
ARTÍCULO 52. Definición.	27
ARTÍCULO 53. Coordinación.	27
ARTÍCULO 54. Colaboración de Organismos.	27
ARTÍCULO 55. Conservación de Marcas y Mojoneros.	27
ARTÍCULO 56. Amojonamiento.	28



CAPÍTULO XII	29
RECURSOS	29
ARTÍCULO 57. Fondos de Desarrollo Catastral.	29
CAPÍTULO XIII	30
CONSEJO PROVINCIAL DEL CATASTRO	30
ARTÍCULO 58. Creación.	30
ARTÍCULO 59. Composición.	30
ARTÍCULO 60. Administración e Intercambio.	30
ARTÍCULO 61. Funciones.	30
ARTÍCULO 62. Reglamentación.	31
CAPÍTULO XIV	32
DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS	32
ARTÍCULO 63. Cuasi parcela.	32
ARTÍCULO 64. Visado de planos por otros organismos.	32
ARTÍCULO 65. Superficies del dominio público y privado del Estado.	32
ARTÍCULO 66. Dominio privado del estado.	32
ARTÍCULO 67. Uso de la fuerza pública.	32
CAPÍTULO XV	33
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	33
ARTÍCULO 68. Aplicación gradual y progresiva.	33
ARTÍCULO 69. Derogación. Derecho transitorio.	33
ARTÍCULO 70. De Forma.	33



CAPÍTULO I.

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 1. Objeto.

La presente Ley tiene por objeto adecuar la Ley Nacional de Catastro 26.209 incorporada al Código Civil y Comercial de la Nación en la Provincia del Chubut, y establecer la misión, finalidades, competencias y régimen catastral.

ARTÍCULO 2. Misión.

La misión del Organismo Catastral, es ejecutar las tareas de administración, registro, actualización, mantenimiento y sistematización de los datos catastrales jurisdiccionales, siendo la autoridad de aplicación de la presente Ley y órgano rector de la actividad catastral en la Provincia del Chubut.

ARTÍCULO 3. Definición.

La autoridad de aplicación es el organismo administrador de los datos correspondientes a objetos territoriales (OT) y registro público de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado (OTL) de la Provincia del Chubut.

Los datos catastrales constituyen un componente fundamental de la Infraestructura de datos espaciales de la provincia y forma la base del sistema inmobiliario en sus aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

ARTÍCULO 4. Terminología.

A los fines de esta Ley se entenderá por:

Actos de levantamiento parcelario. Consisten en mensuras ejecutadas por profesionales con incumbencia en la agrimensura, para determinación de los límites de los inmuebles entendiendo a éstos como objetos del derecho real de dominio, todo con el fin de constituir el estado parcelario de un inmueble, modificarlo o verificar subsistencia.

Actualización catastral. Conjunto de procedimientos y actividades ejecutadas en forma masiva, durante un período determinado de tiempo y sobre una gran cantidad de OT y OTL, destinados a mantener actualizados los datos catastrales, de acuerdo a los cambios que experimenten los OTL en sus aspectos físico, jurídico y económico y los atributos de los OT.

Datos catastrales. Organizados y estructurados en un modelo de datos, comprenden las características físicas, jurídicas y económicas de los OTL y los atributos de los OT, entre las que se encuentran: la nomenclatura catastral; la ubicación geoespacial; las medidas lineales, angulares y de superficie; el expediente de mensura; la representación gráfica de OT y OTL; la información



sobre derechos reales junto a sus afectaciones y restricciones al dominio coordinada con la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble; las características, uso y destino de las mejoras; la capacidad productiva de los inmuebles; y el valor fiscal. La citada enumeración no es taxativa.

Datos fundamentales. Los datos fundamentales, se relacionan con aquellos conjuntos de datos que sirven de referencia para el desarrollo y uso en múltiples aplicaciones. Con frecuencia se hace referencia a este concepto, dado que los datos catastrales constituyen un componente fundamental de las Infraestructuras de Datos Espaciales.

Documento cartográfico. Concepto equivalente al de plano de mensura que es portador de la representación de los OTL.

Georeferenciación. Se relaciona con el término ubicación georreferenciada, es el procedimiento por el cual se determinan las coordenadas geodésicas y las correspondientes coordenadas planas de los vértices de los OTL, a través de una vinculación al marco de referencia geodésico global oficial.

Infraestructura de datos espaciales. Infraestructura de Datos Espaciales (IDE): conjunto articulado de tecnologías, políticas, acuerdos institucionales, recursos y procedimientos estandarizados de trabajo, cuya meta principal es asegurar la cooperación entre diferentes instituciones para hacer accesible la Información Geoespacial.

Mantenimiento o conservación catastral. Conjunto de procedimientos y actividades realizadas sobre una base diaria y continua, destinados a mantener al día los datos catastrales, de acuerdo a los cambios que experimenten los OTL en sus aspectos físico, jurídico y económico y los atributos de los OT.

Medios digitales. Son aquellos que se utilizan para acceder a los datos, productos y servicios catastrales a través de Tecnologías de la Información y la Comunicación.

Mejora. Todo lo construido, plantado y adherido al suelo con carácter permanente, que forma parte del valor fiscal o catastral.

Mensura. La mensura es la operación de agrimensura compuesta por un conjunto de actos realizados por un profesional con incumbencia o actividades reservadas en mensura y catastro, tendientes a investigar, identificar, determinar, medir, ubicar y georeferenciar, representar y publicitar límites de objetos territoriales legales de derecho público y privado conforme a las causas jurídicas que lo originan.

Objeto Territorial (OT). Se considera Objeto Territorial (OT) a una porción de espacio georreferenciable, de contornos propios, que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural. El concepto representa a los objetos de tipo no jurídico que forman parte de los datos catastrales.

Objeto Territorial Legal (OTL). Se considera Objeto Territorial Legal a una porción de espacio georreferenciable, de límites determinados y constituidos por mensura con relación a una cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de



carácter jurídico. El concepto representa y abarca a todos los objetos de los derechos reales que se ejercen por la posesión y las restricciones al dominio.

Régimen catastral. Está conformado por los requisitos, procedimientos, servicios y actuaciones administrativas, que se efectúan ante el organismo catastral a efectos de cumplimentar su misión, finalidades y competencias.

Sistema de Información Territorial. Es un sistema compuesto por datos, bases de datos con sus aplicaciones, tecnologías, procedimientos y recursos humanos, destinado a gestionar, consultar, mantener, actualizar y analizar los datos catastrales, que posibilita obtener certificaciones, informes y otros productos específicos.



CAPÍTULO II

ORGANISMO CATASTRAL

ARTÍCULO 5. Finalidades.

La autoridad de aplicación tendrá las siguientes finalidades, sin perjuicio de otras funciones o atribuciones que le asignen leyes especiales:

- a. Registrar el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia con arreglo a las disposiciones de la presente Ley y a las normas reglamentarias que en su consecuencia se dicten;
- b. Registrar los OTL que representen objetos de derechos reales distintos al dominio y condominio, y OTL no parcelarios;
- c. Publicitar el estado parcelario de los inmuebles y de otros OTL;
- d. Registrar la incorporación de mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;
- e. Contribuir a la seguridad y transparencia de las transacciones inmobiliarias mediante la publicidad del estado parcelario de los inmuebles y a la publicidad de situaciones de hecho y restricciones al dominio que afecten a los inmuebles;
- f. Dar a conocer la riqueza territorial y su distribución, suministrando la base técnica para la distribución equitativa, proporcional y progresiva de las cargas tributarias que involucran a los inmuebles, determinando la valuación fiscal;
- g. Elaborar datos económicos y estadísticos de apoyo para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;
- h. Recabar y proveer datos e información catastral para la gestión de los poderes públicos, el ordenamiento y la planificación del territorio, la planificación de la obra pública, y el desarrollo de políticas públicas sociales, económicas y ambientales.
- i. Contribuir e intervenir como organismo de contralor en la determinación de límites políticos y administrativos interjurisdiccionales;
- j. Celebrar convenios con otras instituciones.

ARTÍCULO 6. Competencias.

Corresponde al organismo catastral, sin perjuicio de otras facultades que le asignen leyes especiales, lo siguiente:

- a. Organizar y administrar el catastro, actualizar su contenido y promover la mejora continua a través de la modernización de sus servicios;
- b. Elaborar y establecer las normas que regulan la ejecución de mensuras;
- c. Ejercer el poder de policía inmobiliario catastral de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Nacional de Catastro N° 26209;



- d. Asesorar a los poderes públicos en materia de catastro, mensura, límites territoriales, cartografía digital, geodesia y valuaciones masivas con fines fiscales;
- e. Determinar la metodología para realizar las valuaciones fiscales y su actualización, de acuerdo a los lineamientos básicos establecidos en la presente Ley.
- f. Informar las inconsistencias que se presentaran entre los datos catastrales y registrales ante la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, a los efectos que correspondan;
- g. Mantener y fortalecer el Sistema de Información Territorial provincial;
- h. Difundir los datos catastrales provenientes del Sistema de Información Territorial provincial, procurando maximizar la utilización multipropósito de los mismos;
- i. Velar por la calidad de los datos catastrales y sistemas, aplicaciones, procesos, productos y servicios;
- j. Contribuir al desarrollo y establecimiento de la infraestructura de datos espaciales de la provincia;
- k. Contribuir a la adopción de estándares e interoperabilidad para potenciar el desarrollo de la información geoespacial y su utilización;
- l. Contribuir a la adecuada implementación de políticas públicas, gobernanza del territorio y su vinculación al desarrollo sostenible;
- m. Participar en la organización, coordinación, ejecución y control de la aplicación de normas que brinden seguridad al tráfico inmobiliario;
- n. Colaborar en el ordenamiento territorial y la planificación urbana y rural.

ARTÍCULO 7. Titular del Organismo.

El titular del Organismo Catastral será designado por el Poder Ejecutivo Provincial y deberá reunir para su designación los requisitos que se enumeran en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 8. Requisitos profesionales.

Serán requisitos para ser designado Titular del organismo Catastral:

- a. Poseer título universitario habilitante de Ingeniero Agrimensor o equivalente;
- b. Tener como mínimo cinco (5) años en el ejercicio de la profesión;
- c. Ser argentino, estar radicado en la Provincia;
- d. Cumplir con los requisitos de matriculación establecidos en la Ley X N° 72.



ARTÍCULO 9. Actividades reservadas.

Para desempeñar aquellos cargos técnicos de conducción que integren la estructura orgánica del Organismo Catastral se exigirá como condición indispensable poseer título universitario habilitante de Agrimensor o Ingeniero Agrimensor. El desempeño de los citados cargos, así como el de titular del Organismo y otros cubiertos por agrimensores o ingenieros agrimensores, 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 máxima categoría de revista a la que pertenezcan conforme lo establezca la reglamentación.



CAPÍTULO III

UNIDADES DE REGISTRO

ARTÍCULO 10. Parcela.

Es el Objeto Territorial Legal que caracteriza al objeto del derecho real de dominio y condominio o posesión, y representa a la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.

ARTÍCULO 11. Elementos de la parcela.

Se dividen en:

- I. Esenciales:
 - a. La ubicación georeferenciada del inmueble;
 - b. Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen;
 - c. Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.
- II. Complementarios:
 - a. La valuación fiscal;
 - b. Sus linderos.

Dichos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

ARTÍCULO 12. Subparcela.

Es el Objeto Territorial Legal que caracteriza al objeto de derechos reales distintos al dominio y condominio, que se encuentra comprendida y relacionada a la parcela que integra, y cuya existencia y elementos esenciales deben constar en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. La subparcela, utilizada para representar el derecho real de propiedad horizontal y derecho real de propiedad horizontal especial o conjunto inmobiliario, se denominará unidad funcional.

ARTÍCULO 13. Objeto territorial legal no parcelario.

Es aquel que no constituye parcela ni subparcela, que se encuentra comprendido y relacionado a la parcela que integra, y que es objeto de registración e identificación catastral de conformidad a las pautas y requisitos que establezca la autoridad de aplicación.



CAPÍTULO IV

ESTADOS PARCELARIOS

ARTÍCULO 14. Determinación del estado parcelario.

El estado parcelario se determina mediante mensura, ejecutada por profesionales con incumbencia en agrimensura, para todo tipo de OTL.

ARTÍCULO 15. Constitución del estado parcelario.

El estado parcelario quedará constituido por la registración del plano de mensura y demás documentación que corresponda. En el plano deberán constar los elementos que permitan definir la parcela, según lo establecido en el artículo 11° de la presente Ley.

ARTÍCULO 16. Modificación del estado parcelario.

Incluye el fraccionamiento, la unificación y la redistribución de parcelas y otros objetos de mensura combinados que, en general, impliquen un cambio en la forma geométrica de las parcelas, cuyo plano de mensura deberá registrarse en el organismo catastral.

ARTÍCULO 17. Vigencia del estado parcelario.

Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse la verificación del estado parcelario de conformidad a los plazos establecidos en el artículo 19°, siempre que se realicen actos por los que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

ARTÍCULO 18. Verificación del estado parcelario.

Es la operación de mensura por medio de la cual se verifica y contrasta el estado de ocupación del inmueble, respecto a los límites que surgen del estado parcelario. El acto de verificación incluirá la incorporación de las mejoras que inciden en la valuación fiscal, y las afectaciones y restricciones al dominio a que estuviere sujeto el inmueble. La verificación deberá incluir la descripción literal de la parcela.

ARTÍCULO 19. Caducidad del estado parcelario.

La vigencia del estado parcelario caducará al cumplirse los siguientes plazos, contados a partir de la fecha de registración del último plano de mensura portador de su determinación o de la verificación de subsistencia posterior:

- a. Diez años para las parcelas urbanas tengan o no mejoras.
- b. Quince años para las parcelas subrurales tengan o no mejoras.
- c. Veinte años para las parcelas rurales tengan o no mejoras.



Por la vía reglamentaria se establecerán los casos particulares en los que no se exigirá la verificación de subsistencia del estado parcelario.



CAPÍTULO V

IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN PARCELARIA

ARTÍCULO 20. Identificación de OTL.

La autoridad de aplicación establecerá y asignará la identificación catastral para individualizar las unidades de registro u OTL, definidos en el Capítulo III. Dicha identificación se realizará a través del sistema de nomenclatura catastral y partidas inmobiliarias que será única e irrepetible para cada unidad de registro, y su adopción será obligatoria para todos los Organismos Municipales y Provinciales.

ARTÍCULO 21. Clasificación de parcelas.

A los efectos de esta Ley se considera con carácter general:

- a. **Parcelas Urbanas:** las ubicadas en ciudades, pueblos, aldeas u otros lugares que sean asientos de población destinadas a actividades residenciales, comerciales, culturales, administrativas, recreativas o productivas.
- b. **Parcelas Subrurales:** las que comprenden asiento de cultivos o criaderos de pequeña extensión, establecimientos frutihortícolas, agrupados generalmente en quintas o chacras.
- c. **Parcelas Rurales:** las que, no estando comprendidas en los dos tipos precedentes, comprenden explotaciones agrícola - ganaderas o de cualquier otra naturaleza o destino.

Para realizar esta clasificación, se tendrán especialmente en cuenta los códigos de ordenamiento o planeamiento territorial, los planes reguladores o, de carácter general, las normas que regulen el uso del suelo dentro de los ejidos municipales, cuando existieran.

ARTÍCULO 22. Clasificación de parcelas. Casos especiales.

El organismo catastral podrá clasificar como urbanos y/o subrurales y/o rurales a inmuebles que no cumplan totalmente las condiciones establecidas en el artículo anterior, ateniéndose a su destino real como residencial, comercial, industrial u otros usos, a la visión de los municipios, al destino potencial, al uso racional del suelo o de acuerdo a su ubicación geográfica.



CAPÍTULO VI

RÉGIMEN DE MENSURAS

ARTÍCULO 23. Reglamentación.

Corresponde a las normas reglamentarias establecer los requisitos específicos y detallados que deben cumplirse para el visado y registro de los planos de mensura. Los principios generales del control comprenden, sin ser taxativo, la concordancia de los documentos presentados con los antecedentes catastrales y registrales, el cumplimiento de las formalidades establecidas para las presentaciones, y la intervención de otros organismos en materia de su competencia, en los casos que corresponda.

ARTÍCULO 24. Visado y registro.

El visado de los planos de mensura implica una revisión de las formas extrínsecas. Los aspectos técnicos resultantes del trabajo de campo y de la determinación de los límites, son exclusiva responsabilidad del profesional actuante, sin perjuicio de las facultades de inspección en ejercicio del poder de policía del organismo catastral, que puede ser ejercida aún con posterioridad al visado o registro.

ARTÍCULO 25. Efectos de la registración.

El registro del plano de mensura y documentos relacionados no subsana ni convalida los defectos de que pudieren adolecer. No valida las deficiencias de los criterios técnicos y documentación utilizada para su realización, ni libera a sus responsables de las obligaciones y sanciones que correspondan.

ARTÍCULO 26. Descripción literal de la parcela.

Será obligación del profesional actuante describir literalmente las parcelas y otros OTL resultantes de las operaciones de mensura, a fin de ser utilizados en la confección de certificados, matrículas y títulos de propiedad. Este requerimiento entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

ARTÍCULO 27. Tramitación.

La tramitación de los expedientes de mensura se realizará progresivamente a través de servicios web hasta su completa transformación digital en la forma de expediente electrónico, siendo obligatorio el uso de la firma digital. Este requerimiento entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

**ARTÍCULO 28. Identificación de validez profesional.**

Las constituciones y verificaciones de estados parcelarios deben constar con la inscripción identificatoria habilitante emitida por el Colegio Profesional de Agrimensura de la Provincia del Chubut.

ARTÍCULO 29. Principio de identidad. Responsabilidad profesional.

La representación planimétrica de los actos de levantamiento parcelario debe reflejar la realidad física relevada. La discordancia entre ésta última y lo representado, hará responsable al profesional actuante con los alcances previstos en el artículo 1.768 del Código Civil y Comercial de la Nación.



CAPÍTULO VII

CERTIFICADO CATASTRAL

ARTÍCULO 30. Certificado Catastral.

El Certificado Catastral, es el documento que acredita el estado parcelario de los inmuebles y las afectaciones que sobre los mismos pudieran constar en el sistema de información territorial; expedido por el Organismo Catastral, a solicitud de parte legítimamente interesada, el cual, deberá ser expedido dentro del plazo señalado en las normas reglamentarias o en su defecto, a las generales de la normativa administrativa provincial. , y que deberá otorgarse por medios digitales que agilicen su emisión. Este último requerimiento entrará en vigencia a partir de su reglamentación.

ARTÍCULO 31. Obligatoriedad del Certificado Catastral.

Establécese el carácter obligatorio del Certificado Catastral para la autorización de escrituras públicas u otros documentos que contengan actos que sirvan de causa a la constitución, transmisión, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles. El Certificado Catastral deberá estar vigente a la fecha del otorgamiento del acto respectivo. Son deberes de los notarios y/u otros autorizantes de documentos, en los casos en que legalmente corresponda, con relación al Certificado Catastral:

- a. Solicitar su expedición;
- b. Tenerlo a la vista;
- c. Relacionar su contenido en la escritura pública o documento correspondiente;
- d. Acompañarlo en ocasión de rogar la inscripción del título ante el Registro de la Propiedad Inmueble.

El incumplimiento de los deberes mencionados en el párrafo anterior no invalida el acto jurídico otorgado sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera caber al autorizante y de lo dispuesto en el artículo 32° de la presente Ley.

ARTÍCULO 32. Calificación registral.

El Registro de la Propiedad Inmueble calificará el cumplimiento de lo previsto en el artículo 21, párrafo 2°, inciso “d”. La omisión de tal presentación importará la inscripción provisional del documento con los alcances previstos en el artículo 9°, inciso “b”, de la Ley 17.801.

**ARTÍCULO 33. Vigencia del Certificado Catastral.**

El Certificado Catastral tendrá una vigencia de doce (12) meses que serán computados desde la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 34. Supuestos excluidos.

Quedan excluidos de lo dispuesto en los artículos anteriores, los siguientes supuestos:

- a. Constitución de derechos reales de usufructo, uso o habitación;
- b. Afectación al régimen de vivienda contemplado en los artículos 244 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación;
- c. Inscripción de medidas cautelares.



CAPÍTULO VIII

PUBLICIDAD CATASTRAL

ARTÍCULO 35. Publicidad.

La publicidad, se efectuará por medio de planos de mensura registrados, certificados, informes, copias de documentación, datos y productos, registrados ante la autoridad de aplicación. Se buscará propender a la utilización de medios digitales a través del Sistema de Información Territorial provincial. La reglamentación establecerá los términos y condiciones sobre el uso de los datos catastrales para el acceso al público en general, organismos públicos y profesionales.

ARTÍCULO 36. Documentos Esenciales.

Constituyen documentos esenciales de la Publicidad Catastral:

- a. el plano de mensura registrado;
- b. el certificado de verificación de subsistencia del estado parcelario;
- c. el certificado catastral.



CAPÍTULO IX

VALUACION FISCAL

ARTÍCULO 37. Concepto.

Es un valor, integrado por el valor de la tierra más el valor de las mejoras, que sirve como base imponible para fines de carácter fiscal. Su determinación deberá tener una base técnica de manera de contribuir a la equidad tributaria.

ARTÍCULO 38. Base técnica.

La constituyen las metodologías, los procedimientos y las variables explicativas de los valores destinados a la obtención de la valuación fiscal, que contribuyan a un resultado explicable, trazable, fundamentado y transparente de los valores fiscales. Dichos elementos serán específicos según se trate de parcelas urbanas, subrurales y rurales.

ARTÍCULO 39. Simplicidad del método.

La obtención de la valuación fiscal se registrará por métodos simplificados que reduzcan la cantidad de datos a relevar, sin que por ello se dejen de considerar las variables o parámetros principales que den forma a los valores inmobiliarios.

ARTÍCULO 40. Valuación de la tierra.

Se determinará considerando la superficie del inmueble corregido por coeficientes por el valor unitario de la tierra que corresponda, de conformidad a lo que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 41. Valor unitario de la tierra.

Es el valor que se aproxima al valor del mercado o a una proporción de éste, el cual se establecerá por cuadra para las áreas urbanas y por zonas para los ámbitos subrural y rural.

ARTÍCULO 42. Datos de referencia.

Son aquellos que servirán para obtener los valores unitarios de la tierra, los cuales serán sometidos previamente a un proceso de validación para eliminar inconsistencias. Estos datos provendrán de bancos, inmobiliarias, colegios profesionales, operaciones de compra-venta, ofertas divulgadas en los medios y publicaciones especializadas, entre otros.



ARTÍCULO 43. Registro de los datos de referencia.

Se almacenarán y sistematizarán en un Observatorio del Mercado Inmobiliario implementado en una base de datos. Con el conjunto de datos de referencia, procesados por métodos de estadística espacial o de aprendizaje automático, será posible obtener modelos espacio temporales del mercado inmobiliario. La estructuración y administración del Observatorio se regirá por lo que establezca la reglamentación respectiva.

ARTÍCULO 44. Factores determinantes del valor.

En las zonas urbanas, para la determinación del valor de la tierra, se considerará la ubicación, las regulaciones urbanísticas, el acceso a servicios públicos, y la proximidad a calles principales y comercios, entre otros. En las zonas subrurales y rurales, la determinación del valor de la tierra tendrá en cuenta la productividad del suelo, el acceso al agua, las condiciones agroecológicas, y el acceso a vías de comunicación, entre otros.

ARTÍCULO 45. Valuación de las mejoras.

Se determinará a través del costo de reposición depreciado, que tomará en cuenta la categoría, tipo y destino de las construcciones, y al que se le aplicarán coeficientes por antigüedad y estado de conservación, de conformidad a lo que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 46. Incorporación, modificación o supresión de mejoras.

En todo plano de mensura que se presente ante el organismo catastral, el profesional actuante deberá incluir el relevamiento de las mejoras existentes con todos los elementos que permitan su valuación fiscal.

Asimismo de manera complementaria, la incorporación, modificación o supresión de mejoras podrá hacerse a través de inspecciones de oficio, declaraciones juradas presentadas por los propietarios, levantamientos directos e indirectos, acuerdos de cooperación con los municipios, comunas rurales, empresas proveedoras de servicios públicos u otros métodos.

ARTÍCULO 47. Casos particulares.

Se consideran los siguientes:

- a. En los inmuebles a afectar a los derechos reales de propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, la valuación se calculará para cada unidad funcional sumada a la valuación de las partes comunes.
- b. En los inmuebles sobre los que se constituya un derecho real de superficie, las subparcelas creadas tendrán una valuación independiente a la de la parcela que afecta.



- c. En los inmuebles con bosque natural o implantado o destinados al turismo, la autoridad de aplicación podrá establecer una valuación diferenciada que considere los valores ambientales y recreativos.
- d. En los inmuebles con mejoras, consistentes en infraestructuras destinadas a la producción y/o transporte de energías renovables y no renovables, la autoridad de aplicación establecerá una valuación diferenciada que considere los valores de las correspondientes instalaciones.

ARTÍCULO 48. Normas específicas.

El desarrollo detallado de la base técnica y demás previsiones contenidas del presente capítulo, quedará documentado en unas Normas Provinciales de Valuación que regirán la determinación de la valuación fiscal.



CAPÍTULO X

CONSTANCIAS CATASTRALES PREEXISTENTES

ARTÍCULO 49. Definición y requisitos.

A los fines de esta Ley, se definen como constancias catastrales preexistentes, aquellos planos de mensura registrados en el organismo catastral y todos los antecedentes incorporados al Expte que le dieron origen, y que cumplan como mínimo, los siguientes requisitos:

- a. Que contengan los elementos definidos en el artículo 11, punto I, incisos b) y c) de la presente Ley;
- b. Que los inmuebles mensurados cuenten, al menos, con relacionamiento planimétrico al macizo del que forman parte;

ARTÍCULO 50. Finalidades.

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

ARTÍCULO 51. Constitución de estados parcelarios con constancias preexistentes.

El estado parcelario puede constituirse sobre la base de los planos registrados, con anterioridad a la presente Ley, siempre que previamente se practique un acto de levantamiento parcelario que verifique y extienda su vigencia, en la forma establecida en el Capítulo II.



CAPÍTULO XI

ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO Y LA INFORMACIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 52. Definición.

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.

ARTÍCULO 53. Coordinación.

El organismo catastral coordinará con otros organismos públicos y privados, los procedimientos necesarios para mantener constantemente actualizado el Catastro, incluyendo el suministro de datos y/o documentación que se requieran para tales fines.

ARTÍCULO 54. Colaboración de Organismos.

Las Municipalidades, los Organismos dependientes de la Administración Pública Provincial, Entes Autárquicos y Descentralizados, están obligados a colaborar con la Autoridad de Aplicación, a fin de concretar los objetivos impuestos, unificando la base de datos de información territorial y económica, como todo lo referente al perfeccionamiento de los registros catastrales y conservación de mojones.

A tal efecto, deben comunicarse a la Autoridad de Aplicación, todas las modificaciones, incorporaciones o supresión de accesiones que experimenten las parcelas sometidas a la jurisdicción de aquellos, como también la habilitación, modificación o supresión de obras de servicios públicos en sus respectivas áreas.

ARTÍCULO 55. Conservación de Marcas y Mojones.

Los mojones y marcas catastrales parcelarias, de objetos territoriales legales en general, de puntos geodésicos, topográficos o de otra índole, comprendidos en el alcance de la presente Ley serán considerados obra pública y quienes los deterioren, destruyan o remuevan serán reprimidos conforme a las disposiciones pertinentes del Código Penal. Los propietarios, poseedores o usufructuarios de inmuebles, tienen la obligación de admitir la construcción de mojones y marcas catastrales dentro de los límites de su propiedad o posesión, debiendo tomar las precauciones necesarias para conservarlos y evitar su destrucción.



ARTÍCULO 56. Amojonamiento.

El amojonamiento y/o marcación catastral parcelaria, publicita en el terreno el estado de los objetos territoriales legales parcelarios y no parcelarios, su ubicación y límites establecidos por mensuras registradas en el Organismo Catastral, en relación con un derecho o posesión ejercida. El amojonamiento constituye un acto de mensura y por lo tanto, deberá ser ejecutada por profesionales con incumbencia en la agrimensura según lo establecido en la Ley X N° 72.



CAPÍTULO XII

RECURSOS

ARTÍCULO 57. Fondos de Desarrollo Catastral.

Créase el Fondo de Desarrollo Catastral, el que estará constituido por:

- a. La recaudación que la Provincia perciba, por aplicación de la Ley de Obligaciones Tributarias anuales, en concepto de los servicios a cargo del Organismo Catastral.
- b. Las contribuciones voluntarias de personas físicas o jurídicas, donaciones, legados, subsidios y asignaciones o aportes, de organismos o instituciones públicas, privadas, académicas y no gubernamentales ya sean municipales, provinciales, nacionales e internacionales.
- c. El producido en conceptos de publicaciones, multas, indemnizaciones y servicios específicos que el Organismo Catastral brinde y/o requiera.



CAPÍTULO XIII

CONSEJO PROVINCIAL DEL CATASTRO

ARTÍCULO 58. Creación.

Crease el Consejo Provincial del Catastro, con el objetivo de integrar bases de datos, unificar y simplificar procesos, ejecutar proyectos y/o acciones conjuntas, intercambiar información territorial y brindar asistencia técnica en materia catastral entre provincia, municipios y comunas.

ARTÍCULO 59. Composición.

El citado Consejo estará integrado por el titular del Organismo Catastral y Secretarios de Municipios y Comunas, a través de las oficinas catastrales respectivas.

ARTÍCULO 60. Administración e Intercambio.

La Provincia y los Municipios realizarán todas las medidas y acciones tendientes a mejorar la administración de los catastros y a facilitar las tareas de intercambio de información, actualización, fiscalización y control que cada uno realiza para contribuir con la política territorial.

ARTÍCULO 61. Funciones.

El Consejo Provincial del Catastro tendrá como funciones:

- a. Aconsejar y/o asesorar a las autoridades Provinciales y Municipales, en todo lo referente a la política territorial, a pedido de éstas o por iniciativa propia.
- b. Promover y coordinar tareas de investigación, asesoramiento y contribución a la formación y perfeccionamiento del Catastro, en sus aspectos físico, económico y jurídico.
- c. Recabar asistencia técnica - científica de entidades públicas y privadas, profesionales y docentes, vinculados con la materia catastral.
- d. Promover los métodos y técnicas operativas, ajustadas a nuevas tecnologías.
- e. Ejecutar de manera eficaz la interrelación de los organismos catastrales con otros organismos de la Administración Pública.
- f. Cooperar recíprocamente en la elaboración y ejecución de estrategias y programas de tecnología y capacitación.
- g. Promover acciones que permitan el intercambio de información.



ARTÍCULO 62. Reglamentación.

El poder ejecutivo provincial a través del Organismo Catastral, reglamentará el funcionamiento del CPC, hasta tanto éste se conforme.



CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES GENERALES Y COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 63. Cuasi parcela.

Es el OT destinado a representar las siguientes situaciones de hecho:

- a. las porciones de territorio no determinadas por mensura que manifiestan una ocupación irregular del mismo consolidada en el tiempo;
- b. los fraccionamientos que, por diversos motivos, no han podido ser objeto de regularización;
- c. los remanentes territoriales indefinidos que no cuentan con la determinación de todos los elementos del estado parcelario, como para ser definidos como unidad de registro.

ARTÍCULO 64. Visado de planos por otros organismos.

La autoridad de aplicación podrá, mediante la incorporación de una nota genérica, registrar planos de mensura sin visado de otros organismos, siempre y cuando quede condicionada la realización de obras, trabajos o cualquier tipo de intervención sobre el territorio a la posterior intervención y/o autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 65. Superficies del dominio público y privado del Estado.

Los planos de mensura registrados que incluyan superficies donadas y/o cedidas al Estado Nacional, Provincial, y/ o Municipal, surtirán los efectos de constancias de actuaciones administrativas. Las superficies públicas quedan automáticamente incorporadas al dominio público o privado del Estado, según corresponda, debiendo proceder a su asiento en el registro de la propiedad inmueble, a los efectos del desglose de las mismas.

ARTÍCULO 66. Dominio privado del estado.

Las Reparticiones u Organismos de los tres Poderes del Estado requerirán para otorgar la autorización de permisos, concesiones o derechos sobre inmuebles, que los mismos tengan mensura registrada ante el Organismo Catastral.

ARTÍCULO 67. Uso de la fuerza pública.

Toda persona habilitada para practicar operaciones amparadas por la presente Ley podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, mediante solicitud expresa a la autoridad de aplicación, para cumplir su cometido frente a quien, a título de propietario, de simple poseedor o cualquier otro, resistiere de hecho a la ejecución de las mismas.



CAPÍTULO XV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 68. Aplicación gradual y progresiva.

La aplicación de los artículos 17°, 18° y 19° será inmediata para los estados parcelarios constituidos por planos registrados antes del 31 de diciembre de 1980. La caducidad de los estados parcelarios para planos de mensura posteriores a dicha fecha, será determinada por el organismo de aplicación a partir de los dos (2) años de la entrada en vigencia de la presente Ley, la que hará progresivamente con la finalidad de alcanzar los plazos establecidos en el artículo 19°.

ARTÍCULO 69. Derogación. Derecho transitorio.

Deróganse las Leyes III N° 4(antes 609), VII N° 9 (antes 1698) y VII N° 10 (Ex Ley 1699) de la Provincia de Chubut, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, mantendrán vigor las normas reglamentarias y disposiciones catastrales dictadas durante la vigencia de la Ley derogada, en cuanto sean compatibles con la presente Ley y hasta tanto sean sustituidas por nuevas normas.

ARTÍCULO 70. De Forma.

Comuníquese al Poder Ejecutivo.