

**REGLAMENTARIO DE LA [LEY 10.707 \(T.O.\)](#)****La Plata, 29 de junio de 1994.**

**Visto** el expediente 2335-29590/94 por el cual el Ministro 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 715 elevado a la Honorable Legislatura el 24 de diciembre de 1992, así como en el Decreto 3.374/93, 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 3.374/93 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 General de Gobierno a fojas 12/14 y 26;

Por ello,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
DECRETA:****CAPÍTULO I**

**Artículo 1º:** 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.

**CAPÍTULO II  
DEL ESTADO PARCELARIO Y SU DETERMINACIÓN**

**Artículo 2º:** 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.<sup>(1)</sup>

**Artículo 3º:** Para el caso de constituciones o verificaciones de subsistencia del Estado Parcelario en los términos del segundo párrafo del [artículo 12º de la Ley](#) y con motivo de actos de transmisión, constitución o modificación de derechos reales sobre inmuebles (Artículos 49º, 50º 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.

**Artículo 4º:** A los efectos de los [Artículos 36º, 37º y 38º de la Ley](#), se tendrán por registrados en el Organismo Catastral con total validez, todos los documentos definidos en ellos como constancias preexistentes.

**Artículo 5º:** 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

---

<sup>(1)</sup> (\*) N. de A.: Por el art. 11º de la Disposición 2.010/94 DPCT se dio por constituido el estado parcelario en los bienes con planos de mensura, de distintas modalidades, registrados en la DPCT durante los años 1993 y 1994 (al 16 de septiembre). En los ubicados en la planta rural se deberá actualizar el valor de las mejoras.

el [Artículo 39º y 40º 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 último 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 41º, deberá citarse el autor del plano, sus características y el lugar de su archivo.

### **CAPÍTULO III DEL CERTIFICADO CATASTRAL**

**Artículo 6º:** El certificado catastral a que alude el [Artículo 50º 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 15º](#).

**Artículo 7º:** El certificado catastral que prescribe el Artículo 50º 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 19º 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.

**Artículo 8º:** En los supuestos del [Artículo 51º 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.

### **CAPÍTULO IV DE LA VALUACION PARCELARIA**

**Artículo 9º:** La Dirección Provincial de Catastro Territorial deberá clasificar y tipificar las accesiones objeto de justiprecio a que hace referencia el Artículo 54º de la 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.

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

- a) Aquéllas 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 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.

**Artículo 11º:** 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.;
- 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.

**Artículo 12º:** 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 10 último párrafo de este Decreto Reglamentario.

A tal fin se considera como:

- a) Habitable: aquellas accesiones destinadas a vivienda que se encuentren techadas, aisladas del exterior por cerramientos y dispusieran de los servicios indispensables, aún cuando no los hubiesen conectado;
- b) Habilitadas: a todas las accesiones destinadas a comercio industria 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 aún cuando no los hubieran conectado.

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

**Párrafos agregados por Decreto 2.800/96**

Cuando hayan transcurrido más de 18 (dieciocho) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento del permiso de obra por el Municipio que corresponda, para la construcción de obras que importen accesiones o mejoras al estado parcelario, la Dirección Provincial de Catastro Territorial incorporará a las "valuaciones fiscales el justiprecio de dichas mejoras a los efectos de la liquidación del impuesto inmobiliario de conformidad a las características y destino del inmueble, y la cantidad de metros cuadrados construidos, con independencia del otorgamiento o expedición del certificado de final de obra por la Municipalidad con jurisdicción en la materia.

El impuesto resultante de la incorporación de dichas accesiones o mejoras no será liquidado, o podrá ser reducido de liquidación del gravamen efectuado conforme lo establecido en el párrafo anterior (a pedido de los responsables indicados en el Art. 17º del presente) cuando acredite en forma fehaciente ante la Dirección Provincial de Catastro Territorial que las accesiones o mejoras a la propiedad inmueble no se encuentren a la fecha del pedido, en las condiciones de habitabilidad y/o habilitación que define y exige el presente artículo como condición para integrar la base imponible del tributo.

**Artículo 13º:** A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 76º 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.

**Artículo 14º:** Para los casos de modificación de la valuación contemplados en los incisos 1), 3) y 5) del Artículo 76º 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.

**Artículo 15º:** A los efectos de lo establecido en el artículo 83º de la Ley 10.707 (T.O.) se considera error de cálculo, al resultante de equívocos en las operaciones aritméticas necesarias para el cálculo de los 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 equívocas, 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.

**Artículo 16º:** Cuando se rectifique la valuación por error de cálculo de acuerdo a lo prescripto por el Artículo 83º 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 prescripto en el segundo párrafo.

**Artículo 17º:** Son responsables a los efectos de cumplimentar las obligaciones a que se refieren los artículos 81º y 85º 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 se hubiera 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.

**Artículo 18º:** 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.

**Artículo 19º:** Las valuaciones que la Dirección Provincial incorpore como consecuencia de operaciones

de determinación del estado parcelario en los términos del último párrafo del Artículo 12° 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.

## **CAPÍTULO V DE LAS NORMAS GENERALES Y COMPLEMENTARIAS**

**Artículo 20°:** 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 11° de la Ley. Cuando sean presentados espontáneamente por el contribuyente, tendrán el carácter de denuncia a que se refiere el artículo 81°.

**Artículo 21°:** 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.

**Artículo 22°:** Hasta concluir el estudio y la 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.

**Artículo 23°:** 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 el presente Decreto.

**Artículo 24°:** Derógase el Decreto 5.346/90 y toda otra norma que se oponga al presente.

**Artículo 25°:** El presente Decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Economía.

**Artículo 26°:** Regístrese, comuníquese a quienes corresponda, publíquese, dése al Boletín Oficial y archívese.

**Rafael ROMÁ**  
**Vicegobernador a cargo del Poder Ejecutivo**  
**Jorge Luis REMES LENICOV**  
**Ministro de Economía de la Provincia de Buenos Aires**