



Provincia de Río Negro
2025

Resolución

Número:

Referencia: Niega expedición de Certificado Catastral por inconsistencias valuatorias

VISTO: la Ley Provincial E Nº 3.483 de Régimen Catastral, su Decreto Reglamentario E Nº 1.220/02, la Ley K Nº 810, la Ley Nacional de Catastro Nº 26.209 y;

CONSIDERANDO:

Que la Ley Provincial E Nº 3.483 regula el Registro Catastral provincial, siendo una de sus principales funciones registrar y publicitar el estado parcelario de los inmuebles, a partir de la inscripción de los planos de mensura, documentos portadores de la determinación de los límites jurídicos de los inmuebles de acuerdo a los derechos reales que sobre ellos se ejercen;

Que el Decreto Reglamentario E Nº 1.220/02 (Reglamentación Provincial de Mensuras), en su Capítulo V establece las normas para la ejecución de mensuras, disponiendo el Artículo 79º del citado Decreto que “*la Dirección General de Catastro e Información Territorial establecerá el contenido y normas para la confección de planos, tolerancias para las mediciones, características y formas para la demarcación de las operaciones de Mensura y trámites a cumplir para su registración*”;

Que la normativa catastral ha sustentado históricamente que la valuación fiscal es un elemento constitutivo de la parcela y, en consecuencia, para modificar una variable que compone el cálculo valuatorio tal como la superficie edificada relevada e incorporada por matriculados en el ejercicio particular de la profesión es recomendable un documento de similar trascendencia registral que el que originó el estado parcelario registrado;

Que de acuerdo a la definición de parcela contenida en el Artículo 5º de la Ley Nacional Nº 26.209, la misma posee elementos esenciales y complementarios, encontrándose entre éstos últimos la valuación fiscal;

Que, en consecuencia, la registración del estado parcelario tiene el doble carácter de principal para los elementos esenciales y de accesoria para los complementarios, ya que la modificación de alguno de los elementos esenciales es condicionante para suspender o extinguir el asiento registral (porque cambiaría la ubicación o la extensión de la expresión espacial del derecho), en tanto que la modificación de alguno de los elementos complementarios no altera la integridad de la inscripción, sino que sólo afecta los aspectos fiscales o de vecindad que corresponde al inmueble;

Que la actualización de mejoras NO declaradas en el Registro Público Catastral no implica necesariamente la exigencia de presentación de mensura modificatoria en razón de que no extingue ni interrumpe el estado parcelario registrado;

Que el procedimiento que se define a continuación se sustenta en el hecho de que la incorporación de las mejoras NO declaradas al Registro Público Catastral incide en la valuación fiscal y que una alteración de la misma en el

asiento registral no afecta el estado parcelario vigente;

Que tal procedimiento se encuadra en los alcances de los Artículos 31° y 32° de la Ley Provincial E N° 3.483, sancionada y promulgada en diciembre del año 2000, que dicen:

“ARTÍCULO N° 31: Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente Ley, deberá efectuarse y registrarse en el organismo catastral un acto de verificación de su subsistencia, previamente a la adquisición, constitución o transmisión de los derechos reales de dominio, condominio, servidumbre e hipoteca, siempre que hubieren vencido los plazos establecidos a continuación, contados a partir de la fecha de registración del último documento portador de su determinación o de verificación de subsistencia posterior:

- a) Un (1) año para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren baldíos.*
- b) Tres (3) años para los inmuebles urbanos y suburbanos que se encuentren edificados.*
- c) Cinco (5) años para los inmuebles subrurales y rurales.*

El acto de verificación incluirá la incorporación de las mejoras existentes no declaradas en el organismo catastral.

ARTÍCULO N° 32: El organismo catastral no expedirá certificación catastral cuando habiendo transcurrido los plazos indicados en el Artículo 31° no se hubiere cumplimentado la verificación de subsistencia del estado parcelario”;

Que el Artículo 104° de la Ley Provincial E N° 3.483 dice:

“La exigencia establecida en el Artículo 31° quedará condicionada a la capacidad operativa técnica y administrativa del organismo catastral. El Director General dispondrá en su momento la entrada en vigencia de la misma. El plazo máximo para su implementación en la provincia no podrá exceder de los dos (2) años de la promulgación de la presente ley”;

Que la implementación del SIREC y su buen funcionamiento actual, así como la excelente preparación técnica y experiencia en su manejo de los profesionales de la Agrimensura, y tanto quienes desempeñan sus funciones en el Catastro como en el ejercicio profesional particular, aseguran la capacidad operativa de este organismo para cumplir lo establecido en el citado Artículo 104°;

Que se hace cada vez más necesario responder a las solicitudes de publicidad catastral de manera ágil, efectiva, eficaz y eficiente en nuestra calidad de Registro Público de estados parcelarios;

Que resulta de importante interés para el Estado utilizar estas instancias para identificar, relevar e incorporar mejoras edilicias que no se encuentren declaradas ante el Catastro y, por ende, no integren la base imponible del inmueble;

Que, vinculadas con la inscripción de derechos reales sobre unidades creadas bajo el régimen de la Ley N° 3.127, hoy Ley K N° 810, Artículo 2°, Inciso c), se han detectado situaciones en la práctica que demuestran un incumplimiento en cuanto a la actualización del estado constructivo de las unidades originalmente declarado;

Que se requiere precaver todas estas situaciones dada la trascendencia de la información involucrada en el Registro Público Catastral y en la base imponible del impuesto inmobiliario;

Que para el organismo catastral, en su carácter de Registro Público de Estados Parcelarios, no es posible Certificar un estado parcelario como baldío cuando, mediante simples observaciones de práctica común y consuetudinaria del organismo en su función legal de control parcelario, puede conocerse que el inmueble involucrado contiene una edificación que puede resultar justificable;

Que el Artículo 21° de la Resolución DGCEIT N° 60-2008 establece lo siguiente:

“Artículo N° 21.- ESTADO CONSTRUCTIVO: La certificación catastral de subparcelas creadas bajo el régimen de la Ley Provincial N° 3.127, deberá expresar clara y fehacientemente el estado constructivo de la unidad certificada, de acuerdo a las constancias del Registro Parcelario vigentes al momento de la publicidad ...”;

Que idéntica situación se produciría en el caso de una solicitud de Certificado Catastral para publicitar el estado parcelario de un inmueble cuando, mediante simples observaciones de práctica común y consuetudinaria del organismo en su función legal de control parcelario, puede conocerse que el inmueble involucrado contiene construcciones edilicias que amplían o difieren significativamente respecto de la superficie actualmente declarada y, por ende, podrían implicar una modificación en la valuación catastral vigente y en el consecuente impuesto inmobiliario y de sellos al momento de una inscripción ante el RPI;

Que declarar y relevar el estado constructivo de las mejoras existentes en las parcelas involucradas en una tarea de Agrimensura incumbe al profesional actuante bajo la responsabilidad del ejercicio de su profesión;

Que la Ley Nacional de Catastro N° 26.209, sancionada en diciembre de 2006 y promulgada en enero de 2007, establece el marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país, así como sus finalidades en carácter de Registro Público y todo aquello que respecta al estado parcelario, su constitución y verificación, la determinación de otros objetos territoriales legales, la Certificación catastral y la valuación parcelaria.;

Que, en particular, su Artículo 1° expresa, entre las finalidades de los Catastros:

...

b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble.

...

g) Determinar la valuación parcelaria.

Que en su Artículo 3° dice que los Catastros *ejercerán el poder de policía inmobiliario catastral*;

Que en su Artículo 5° establece cuáles son los elementos del estado parcelario, y en el punto II a) cita a la *valuación fiscal*;

Que en su Artículo 8° expresa que *“Con posterioridad a la determinación y constitución del estado parcelario en la forma establecida por la presente ley, deberá efectuarse la verificación de su subsistencia, siempre que hubiere caducado la vigencia, conforme las disposiciones de las legislaciones locales y se realice alguno de los actos contemplados en el artículo 12 de la presente ley”*;

Que en su Artículo 9° dice que *“la verificación de subsistencia del estado parcelario se realizará por actos de mensura y serán autorizados por profesionales con incumbencia en la agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, de acuerdo con lo que establezca la legislación local”*;

Que en su Artículo 11° dice que *“El estado parcelario se acreditará por medio de certificados que expedirá el organismo catastral en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. Para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.”*

Que en su Artículo 12° dice que *“En los actos por los que se constituyen, transmiten, declaran o modifiquen derechos reales sobre inmuebles, se deberá tener a la vista la certificación catastral habilitante respectiva y relacionar su contenido con el cuerpo de la escritura o documento legal correspondiente”*;

Que en su Artículo 13° dice que *“A los efectos de las inscripciones de los actos citados en el artículo 12 de la presente ley en el Registro de la Propiedad Inmueble, se acompañará a la documentación correspondiente el certificado catastral, sin cuya presentación no procederá la inscripción definitiva.”*

Que en su Artículo 18° establece que esta ley es complementaria del Código Civil, lo cual fue ratificada por la Ley N° 26.994 que aprobó la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que, en virtud de lo expuesto, resulta pertinente el esclarecimiento y regulación de los procedimientos administrativos necesarios para efectuar la registración de los estados parcelarios correspondientes a parcelas y subparcelas sobre los que se pretende inscribir derechos reales,

Que ha tomado debida intervención la Asesoría Legal de la Agencia de Recaudación Tributaria dando cumplimiento al control de legalidad previsto por la Ley Provincial A Nº 2.938;

Que la presente resolución se dicta en uso de las facultades conferidas en la Ley Provincial E Nº 3.483 y Ley Provincial I Nº 4.667;

Por ello:

EL GERENTE DE CATASTRO
DE LA AGENCIA DE RECAUDACIÓN TRIBUTARIA
DE LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO

R E S U E L V E:

ARTÍCULO 1º.- No se accederá a la expedición de un Certificado Catastral formalmente solicitado cuando el organismo catastral, en uso de sus funciones de policía catastral, verifique la condición de “falso baldío” del inmueble, es decir que determine la existencia de presuntas mejoras construidas y no declaradas en la parcela o subparcela que está registrada con valor mejora = 0, cuyo estado parcelario debe publicitarse por medio de dicha certificación, y sea que las mismas fueran detectadas por relevamiento “in situ” o mediante investigación, interpretación y/o teledetección de imágenes satelitales y/o tareas de aerofotogrametría.-

ARTÍCULO 2º.- No se accederá a la expedición de un Certificado Catastral formalmente solicitado cuando, en la parcela o subparcela cuyo estado parcelario debe publicitarse por medio de dicha certificación, el organismo catastral, en uso de sus funciones de policía catastral, verifique la existencia de presuntas mejoras construidas y no declaradas que generen importantes inconsistencias valuatorias respecto de la comparación con sus antecedentes y las mismas puedan resultar de significativa relevancia impositiva, y sea que éstas fueran detectadas por relevamiento “in situ” o mediante investigación, interpretación y/o teledetección de imágenes satelitales y/o tareas de aerofotogrametría.-

ARTÍCULO 3º.- Establecer la verificación de subsistencia del estado parcelario (VEP) prevista en el Artículo 31º de la Ley Provincial E Nº 3.483 como medio suficiente para actualizar el estado constructivo de las parcelas y subparcelas que así lo requieran según lo previsto en los Artículos 1º y 2º de la presente Resolución.-

ARTÍCULO 4º.- Exigir para esos casos, como requisito previo para la expedición del correspondiente Certificado Catastral por parte del organismo, la anotación en tiempo y forma del Certificado de verificación de subsistencia del estado parcelario (VEP) previsto en el Artículo 31º de la Ley Provincial E Nº 3.483.-

ARTÍCULO 5º.- Reemplazar el Artículo 1º de la Resolución ART-321-2019, que quedará redactado de la siguiente manera:

“4.4.2. DISCREPANCIA ENTRE LO CONSIGNADO EN LA DIVISIÓN REGISTRADA COMO PROYECTO Y LO EFECTIVAMENTE CONSTRUIDO:

Para la actualización de mejoras declaradas “a construir” o “en construcción” bajo el régimen de propiedad horizontal según planos inscriptos definitivos en el Registro Público Catastral se seguirá el siguiente procedimiento: cuando las discrepancias constructivas de hecho no modifiquen las medidas lineales o superficiales de la/s unidad/es funcional/es o complementaria/s involucrada/s, ni se afecten espacios comunes, la actualización del estado constructivo tendrá lugar mediante la presentación de la siguiente documentación:

Certificado de verificación de subsistencia del estado parcelario VEP (Declaración de Unidad Construida) emitido por profesional habilitado para el ejercicio de la Agrimensura, de acuerdo al modelo que como Anexo I forma parte indisoluble de esta Resolución, el cual ratificará el plano de división en los términos del Art. 116º del

ARTÍCULO 6°.- Eliminar el Artículo 2° de la Resolución ART-321-2019.-

ARTÍCULO 7°.- El acto de verificación de subsistencia del estado parcelario deberá ser llevado a cabo mediante actos de mensura y será autorizado y certificado por profesionales con incumbencia en la Agrimensura, quienes serán profesionalmente responsables de la documentación suscripta, así como del amojonamiento ejecutado y las mejoras edilicias relevadas y consignadas.-

ARTÍCULO 8°.- En la práctica, los actos de mensura citados en el Artículo 7° anterior serán realizados de acuerdo a las instrucciones y condiciones que al efecto determine el organismo catastral.-

ARTÍCULO 9°.- Establecer que, al efecto, el profesional actuante deberá iniciar la respectiva solicitud ante el Sistema de Registración Catastral (SIREC) completando el formulario que se adjunta al Anexo I de la presente Resolución, y ejecutando todas las acciones y tareas profesionales correspondientes a la mencionada verificación, realizadas en acuerdo con lo previsto al respecto en el Decreto Provincial E N° 1.220/02 y en la Resolución DGCeIT N° 47/05.-

ARTÍCULO 10° .- A los efectos del cómputo de los plazos establecidos por el Artículo 11° de la Resolución DGCeIT N° 60-08, los pedidos de certificación catastral afectados por los términos establecidos en los Artículos 1° y 2° de la presente Resolución serán considerados como casos especiales.-

ARTÍCULO 11° .- Lo establecido en la presente Resolución comenzará a regir, con alcance general para todos los inmuebles de la provincia de Río Negro, a partir del día 01 de agosto de 2025.-

ARTÍCULO 12° .- Solicitar al Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Río Negro (CPA), en coordinación con Catastro, la organización de actividades de capacitación e información, presenciales o virtuales, relativas a lo establecido en esta nueva reglamentación.-

ARTÍCULO 13°.- Toda alusión que la Ley E N° 3.483 efectúa en relación a las denominaciones “Dirección General de Catastro e Información Territorial”, “Dirección General” y/o “DGCeIT” se considerarán sinónimas y de significación semejante a las denominaciones “Gerencia de Catastro” y/o “ART-GC” (Ley I N° 4.667).-

ARTÍCULO 14°.- Registrar, comunicar al Consejo Profesional de Agrimensura de la Provincia de Río Negro, al Colegio Notarial de la Provincia de Río Negro, a las Delegaciones Zonales y áreas de la Gerencia de Catastro que corresponda, al Registro de la Propiedad Inmueble (RPI), publicar en el Boletín Oficial, cumplido, archivar.-

ANEXO I

GERENCIA DE CATASTRO Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro							
CERTIFICADO DE VERIFICACIÓN DE SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO (Arts. 31º y 104º Ley E N° 3483)		NOMENCLATURA CATASTRAL DE ORIGEN					
		DC C S	UC	Parcela	Subparcela		
Departamento:		Plano Origen:					
Localidad/Paraje:		Inscripción de dominio:					
Propiedad de:		CUIL:					
Domicilio fiscal:		Dom. fiscal electrónico:					
QUIEN SUSCRIBE, EN CARÁCTER DE PROFESIONAL HABILITADO PARA EL EJERCICIO DE LA AGRIMENSURA EN LA PROVINCIA DE RÍO NEGRO, CERTIFICA LA SUBSISTENCIA DEL ESTADO PARCELARIO DEL PRESENTE INMUEBLE, VERIFICANDO TODOS LOS ELEMENTOS QUE SURGEN DE SU PLANO ORIGEN, SIENDO SU ACTUAL ESTADO DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCTIVO EL QUE SE DESCRIBE EN EL PRESENTE.							
							
ESCALA 1: DECRETO 1220/02 - ART. 126º: El Profesional interviniente es el responsable legal por los daños y perjuicios emergentes de un incorrecto replanteo o verificación.- 							
FECHA DE MENSURA: Mes Año							
	<u>NOMENCLATURA CATASTRAL</u> DPTO. CATASTRAL CIRCUNSCRIPCIÓN SECCIÓN MANZANA PARCELA SUBPARCELA						

