

## **Problemática de coordinación de las Administraciones de Ámbito Nacional y Provincial:**

### ❖ **LA ORGANIZACIÓN CATASTRAL EN ARGENTINA:**

En la República Argentina la organización del catastro, respetando la estructura Federal de Estado, le compete a cada una de las provincias como consecuencia de la autonomía de las mismas, de acuerdo a lo previsto por el art. 5° de la Constitución Nacional.

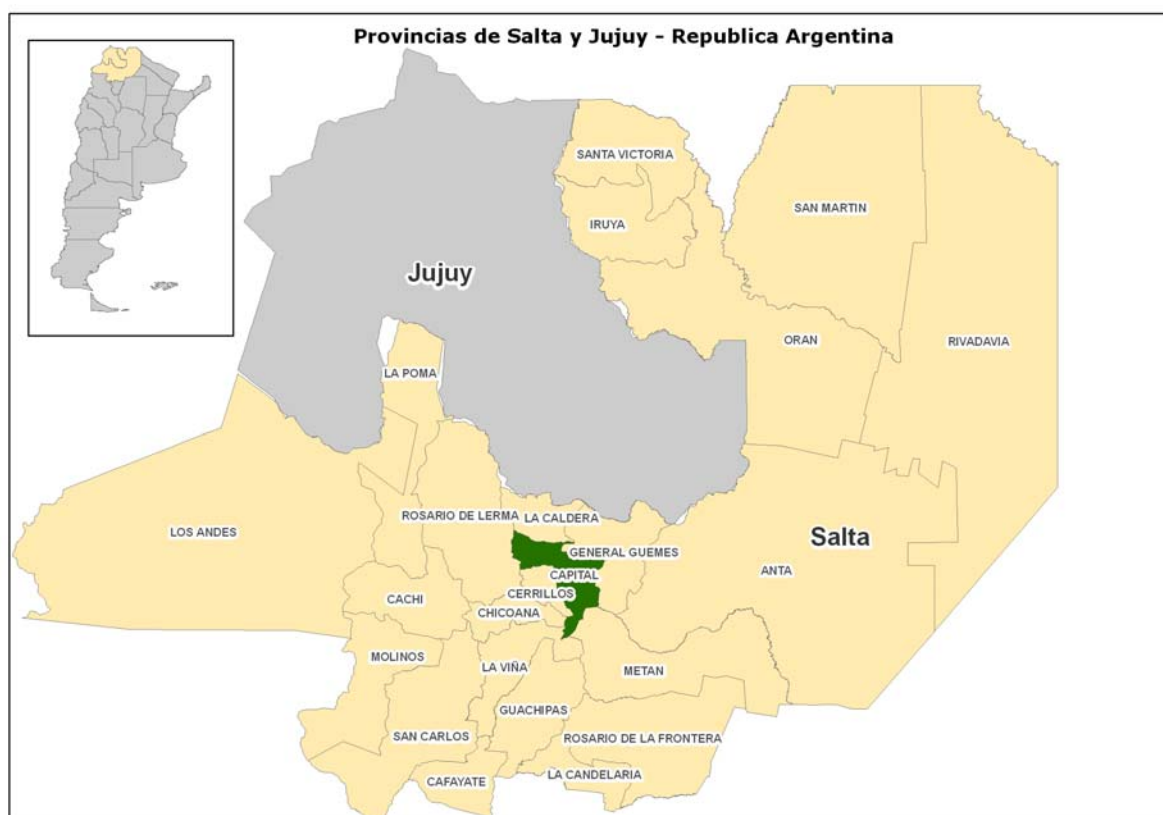
Conforme a ello, cada provincia (23), más la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tienen su propia organización catastral.

### **La organización en la Provincia de Salta:**

Superficie: 155.488 km<sup>2</sup>

Población: 1.100.000 habitantes

División Política: 23 Departamentos y 59 Municipios



La Provincia de Salta tiene la particularidad, a diferencia del resto, de haber organizado el catastro general y único para la identificación de los inmuebles que se encuentran en el territorio de la misma. Es decir, la integración en un solo organismo, ***Dirección General de Inmuebles***, del catastro y el registro de la propiedad. Este organismo depende del Poder Ejecutivo provincial más precisamente del Ministerio de Economía Infraestructura y Servicios Públicos.

La Dirección General de Inmuebles está compuesta por una Dirección General y tres Programas de Registro: Técnico, Jurídico y Valuatorio, cada uno con su función perfectamente definida, cumpliendo sus funciones en los siguientes aspectos:

- **De orden físico**: o sea las encaminadas a determinar exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable (catastro técnico o geométrico).
- **De orden jurídico**: es decir las inscripciones tendientes a individualizar debidamente los titulares del dominio así como los gravámenes, afectaciones y restricciones (catastro jurídico)
- **De orden económico**: o sea las informaciones y justiprecios encaminados a estimar el valor fiscal de los inmuebles (catastro financiero).
- **De conservación**: para hacer constar todas las alteraciones de cualquier clase que sufran los inmuebles a través del tiempo, en los ordenes enumerados precedentemente.

De tal modo que en la provincia de Salta existe una identificación única para cada parcela que comprende la descripción grafica y jurídica de la propiedad.

#### ❖ **LEY NACIONAL DE CATASTRO**

En la República Argentina a principio del año 2.007 se promulgó la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 la que regula entre otros aspectos sobre las finalidades de los catastros territoriales provinciales puntualizando que son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción, los cuales constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

Dichos catastros administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales como:

- a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;
- b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;
- c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;
- d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;

- e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;
- f) Expedir certificaciones;
- g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;
- h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;
- i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;
- j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geospaciales.

Además de ello la Ley Nacional regula otros aspectos como:

- La georeferenciación parcelaria y territorial;
- La constitución del estado parcelario a través del respectivo plano de mensuraLa vigencia del estado parcelario (plazo que deben regular por la distintas provincias);
- La implementación de la certificación catastral;a valuación parcelaria a los fines fiscales (metodología valuatoria a implementar por cada provincia con la finalidad de la equidad fiscal) y
- La creación del Consejo Federal de Catastro.

De acuerdo a la distribución de competencias de nuestro Estado Federal cada provincia debe reglamentar esta ley para posibilitar la aplicación de la misma en sus respectivas jurisdicciones. Hasta el momento la han regulado aproximadamente la mitad de las provincias.

#### ❖ **PROBLEMÁTICA:**

Pese a contar con una ley nacional reciente que regula pautas básicas de las cuestiones catastrales nos encontramos con distintos problemas, a saber:

- Al ser facultad de cada provincia la reglamentación de la ley nacional, algunas provincias, que venían trabajando con parámetros similares a los parámetros establecidos implementado por la ley nacional les resulto más fácil su implementación de la misma y la consecuente reglamentación y otras, en la que está incluida Salta, la cual tiene un proyecto para ser tratado por el poder legislativo provincial, aun no la han reglamentado.
- A pesar que se está trabajando a través del Consejo Federal de Catastro respecto a la uniformidad en los procedimientos, aun se advierte diversidad de criterios en los estándares técnicos y en los plazos de vigencia del estado parcelario, tanto en los inmuebles urbanos como rurales.
- También resulta importante destacar que existe una considerable asimetría en la estructura tecnológica y presupuestaria y recursos asignados a los distintos catastros lo que repercute en los datos que administra el organismo catastral y la información que el mismo puede brindar al Estado Nacional y/o a otros organismos provinciales y/o a los distintos municipios.

- Estas asimetrías son palpables en la actualidad al momento de coordinar políticas de acción con organismos vinculados a la seguridad y a la soberanía nacional como lo son la Comisión Nacional de Zona de Fronteras y el Registro Nacional de Tierras Rurales (**RNTR**) quien tiene como función primordial garantizar la implementación de la Ley N° 26.737 de Protección al Dominio Nacional sobre la Propiedad, Posesión o Tenencia de Tierras Rurales, a través de la cual se limita la titularidad y posesión de tierras rurales a extranjeros, y se prevé determinar su titularidad catastral, dominial y situación de posesión, cualquiera sea su destino de uso o producción.

❖ **POTENCIALES SOLUCIONES:**

- Con la creación del **Consejo Federal de Catastro**, el cual está conformado por las autoridades catastrales de las 23 provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, cuya función es la coordinación de sus integrantes, se está trabajando en la unificación y homogeneización de criterios en la temática catastral y las metodologías valuatorias, como así también, en brindar ayuda técnica a aquellas provincias que no han podido reglamentar la ley nacional, a bregar por mejorar la relación entre los respectivos Catastros y los Registros de la Propiedad Inmuebles y a coordinar acciones entre los organismos nacionales (AFIP, Registro Nacional de Tierras Rurales) y las direcciones catastrales provinciales.
- En virtud que el Decreto reglamentario de la ley de N° 26.737 impone a las provincias la obligación de informar al **RNTR** la superficie total de sus territorios rurales, como así también la de sus departamentos y municipios, el Estado Nacional ha expresado su interés en brindar ayuda financiera para la capacitación del personal y del desarrollo tecnológico de los catastros provinciales.

*Juan Esteban García Bes*  
*Director General*  
*Dirección Gral. de Inmuebles*  
*de la Provincia de Salta*  
*egarciabes@inmuebles.gov.ar*  
*[www.inmuebles.gov.ar](http://www.inmuebles.gov.ar)*