



CATASTRO GENERAL Y ÚNICO: UN PROCESO INTEGRAL



PROVINCIA DE SALTA



- ◉ En la República Argentina, por ser un Estado Federal, la organización del Catastro y del Registro, le compete a cada una de las provincias, en virtud de la autonomía de las mismas prevista por el art. 5° de la Constitución Nacional.
- ◉ Conforme a ello, de las 23 provincias, solo Salta adoptó el sistema del catastro general y único para la identificación de los inmuebles que se encuentran en su territorio. Es decir la integración en un solo proceso del catastro y el registro de la propiedad.



Superficie: 155.488 km² (5.59%)
Altitud: Media 1246 m s. n. m.
Población (2015): 1 333 365 hab.
Densidad: 8,57 hab/km²



LEY N° 1030/48 (LEY N° 2308)

Dirección General de Inmuebles: funciones

- ◉ De orden físico: determinación de la posición del inmueble de una manera invariable (catastro técnico o geométrico) a cargo del área registro técnico;
- ◉ De orden jurídico: las inscripciones tendientes a individualizar a los titulares del dominio, gravámenes y afectaciones (catastro jurídico) a cargo del área registro jurídico;
- ◉ De orden económico: informaciones y justiprecios para estimar el valor fiscal de los inmuebles (catastro financiero) a cargo del área registro valuatorio;
- ◉ De conservación: para hacer constar todas las alteraciones que sufran los inmuebles a través del tiempo.





NÚMERO DE MATRÍCULA = NÚMERO DE CATASTRO

Inmueble catastral e inmueble registral se identifican por su número de matrícula/catastro, siendo ésta identificación utilizada por todos los organismos provinciales, municipales y empresas prestadoras de servicios públicos.



NOMENCLATURA CATASTRAL

- ◉ Urbana: departamento, localidad, sección, (fracción en el caso gran superficie) manzana, parcela, unidad funcional para los PH, número de matrícula/catastro,
- ◉ Rural y subrural: departamento y número de catastro/matricula



SOPORTE DE LA INFORMACIÓN

Las áreas de Registro, Catastro, Valores y SIGSA funcionan con un único proceso, todos los datos e información referida a una parcela son comunes a las tres áreas, reflejándose ésta información y su historial, en:

- ◉ Soporte documental, la ficha correspondiente a cada inmueble: Cédula parcelaria
- ◉ Soporte digital (sistema informático y base de datos única)



DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES

CEDULA PARCELARIA

PROVINCIA DE SALTA

DEPARTAMENTO 01 - CAPITAL

SECCION P

MANZANA 463 a

PARCELA 4

MATRICULA 136.003

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

EXTENSION:

Fte. : 10,00 m.
 Cfte. : 10,00 m.
 Cdo. N. : 25,00 m.
 Cdo. S. : 25,00 m.

LIMITES:

N. : Paro. 3 Mat. 136.002 de Provincia de Salta.
 S. : Paro. 5 Mat. 136.004 de Provincia de Salta.
 E. : Dje. sin nombre -10-
 ED/ O. : Paro.13 Mat. 136.012 de Provincia de Salta.

Plano N°

Sup. S/T

Sup. S/M

REFERENCIAS

11.629 Lam.2

250,00 m²

Matricula Origen N° 135.529
 Fracción C
 B° SOLIDARIDAD

Antecedente Dominial

Libro

Folio

Asiento

CEDULA PARCELARIA

Ing. Oscar J. Pérez
 PROGRAMA REGISTRO TECNICO
 DIRECCION GENERAL DE INMUEBLES



a) TITULARIDAD SOBRE EL DOMINIO

%

b) GRAVAMENES, RESTRIC. E INTERDICCIONES

c) CANCELACIONES

Certificaciones

PROVINCIA DE SALTA.
 COMPRA VENTA \$ 3.000.000. E.P. N° 4.254. Fe. 30-09-97. Esc. de Gob. Víctor Manuel Brizuela. Pres. 10-11-97. Expte. N° 907.131. La vta. la realizan José Bienvenido López en carácter de Adm. Jud. Autos carat. " López de López Escartín, Josefina - Administración" Expte. N° A-49.269/83. Juzg. 1° Inst. CC. 3° Nom. y Autoriz. Jud. Autos carat. " López Escartín, Celestino - Sucesorio". Expte. A-48.695/83. Juzg. 1° Inst. C.C. 3° Nom. R 600

100

DECRETO N° 1.928.- De fe. 20-09-2001. Art. 1°) ADJUDICASE en VENTA, este inmueble a favor de Modesta Reyna ROMERO, DNI N° 12.005.360 en 100%. Precio: 1.487,00. Con pase a este Dpto. Jurídico en fecha 25-09-2001. R 440

HIPOTECA EN 1° TERMINO. \$ 1.487. Acreedor PROVINCIA DE SALTA. CUIT. N° 30-68130451-3. Dom. Centro Cívico Grand Bourg. Salta Capital. E. P. N° 2.541. Fe. 10-12-2002 Esc. De Gob. (I) Laura Inés Wayar. Pres. 28-08-2003 Expte. N° 282.646. R 441

100

ROMERO, Modesta Reyna: DNI N° 12.005.360. Arg. Solt.-
 COMPRA VENTA \$ 1.487,00. E.P. N° 2.541. Fe. 10-12-2002. Esc. de Gob. (I) Laura Inés Wayar. Pres. 28-08-2003. Expte. N° 282.646. R 441

N°13455-Fe.24-10-01-Esc. Gob. Víctor Manuel Brizuela-P/C.V. é Hip. 1° T°rm.-R. 55 ✓

N°12765 P/ C.V. e Hip. Fe-10-12-2002.-Esc. de Gob. (I) Laura Ines Wayar.-R57 ✓



CATASTRO (PROGRAMA REGISTRO TÉCNICO)

- Asigna N° de catastro/matrícula en base a un plano registrado (hay supuestos en que se necesita instrumento público para asignar catastro)
- Crea en forma digital la cédula parcelaria, describiendo los aspectos físicos de la parcela conforme al plano



REGISTRO DE LA PROPIEDAD

(PROGRAMA REGISTRO JURÍDICO)

- ◉ En el registro jurídico se asienta digitalmente la titularidad y gravámenes en la cédula parcelaria
- ◉ Se imprime, se firma y escanea



VALORES (PROGRAMA REGISTRO VALUATORIO)

- Para la determinación del valor fiscal el propietario debe completar formularios - con carácter de declaración jurada- cuyas características varían según se trate de inmueble urbano o rural, en caso de detectarse mejoras no declaradas las mismas se incorporan de oficio.
- El valor fiscal es la base imponible para el cobro del impuesto inmobiliario.



BASE DE DATOS ESPACIAL

- ◉ El organismo cuenta con una única base de datos que integra la información de los tres Registros (Propiedad, Catastral, Valuatorio) y el Sistema de Información Geográfica (SIGSA), obteniendo así una base de datos espacial.



BASE DE DATOS ESPACIAL

- ⦿ Es la conjunción entre la base de datos alfanumérica que vincula al catastro con los datos del titular y la valuación y la base de datos geográfica que vincula al catastro con las coordenadas del sistema de georreferenciación POSGAR 2007



○ La Dirección General de Inmuebles, como miembro activo de la "Infraestructura de Datos Espaciales de Salta" cuenta con el geoportal que se encuentra disponible para su consulta y descarga gratuita de toda la información geoespacial que este Organismo produce.

○ <http://www.inmuebles-salta.gov.ar/>

<http://geoportal.idesa.gob.ar/maps/666/view>



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SALTA – DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES
 V CONFERENCIA Y ASAMBLEA RED INTERAMERICANA
 CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD
 ARGENTINA 2019



DIRECCION GERNERAL DE INMUEBLES - DEPARTAMENTO SISTEMAS - SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA

Parcelas
[Zoom a objetos identificados](#)

Zoom	Dpto	Catastro	Localidad	Seccion	Manzana	L	Parcela	L	Nomenclatura	Area (GIS)	Longitud (GIS)	Cédula	Técnico	Dominio	Gravamen
	01	123	11	0C	027	0	008	0	01110C02700080	278.84	96.57		T	D	G

Internet 100%

Urbano Rural

Depto CAPITAL Loc CAPITAL

Capas

- Edificaciones
- EspaciosVerdes
- Parcelas
- Manzanas
- Calles
- Secciones
- ImagenSateital

Refrescar Mapa

Auto Refrescar

Sistema de Información Geográfica
SALTA
Departamento Sistemas - SIG
Dirección General de Inmuebles

0 23 Meters



VINCULACIÓN ENTRE REGISTROS

- Un organismo catastral tiene una función de carácter fáctico relevando la realidad física de la riqueza inmobiliaria, determinando e individualizando correctamente el objeto material de la registración, o sea el inmueble.
- El Registro de la Propiedad, se desenvuelve en el campo jurídico, ocupándose de la situación legal de los inmuebles, del dominio y demás derechos reales, para facilitar y asegurar el tráfico inmobiliario, confiriendo publicidad a los mismos.
- El Registro no puede inscribir relaciones jurídicas en la que uno de sus elementos no se halle determinado (principio de especialidad), es por ello que la eficacia de la actividad registral depende en gran parte de la determinación catastral y precisa de los inmuebles.
- Ambas actividades (catastral y registral) giran alrededor de un elemento único y común, el inmueble.



IMPLICANCIAS PRACTICAS DE LA VINCULACIÓN REGISTRO Y VALUACIONES

- ◉ Planos de modificación parcelaria
- ◉ Afectación al régimen de protección de vivienda
- ◉ Escrituración aún en caso de catastros no asignados
- ◉ Certificado catastral
- ◉ Control del pago del impuesto al acto y la tasa retributiva de servicios.



DERECHO DE SUPERFICIE

- Actualmente, se habilita un folio para el derecho de superficie, se está analizando la posibilidad de valuación discriminada del derecho real de superficie, lo que serviría para la determinación del impuesto de aquellos actos que el superficiario hiciere sin establecer montos, ya que los actos sin monto tributan en base al valor fiscal.



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE SALTA – DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES
V CONFERENCIA Y ASAMBLEA RED INTERAMERICANA
CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ARGENTINA 2019



GRACIAS POR SU ATENCIÓN!!!!