



**LEY N° 2308 (Original 1030)**

Sancionada el 30/09/1948. Promulgada el 20/10/1948.  
Publicada en el Boletín Oficial N° 3.257, del 30 de octubre de 1948.

**El Senado y la Cámara de Diputados de la provincia de Salta, sancionan con fuerza de**

**LEY**

**TÍTULO I**

**DEL CATASTRO EN GENERAL Y ÚNICO**

**Capítulo I**

**Disposiciones Generales**

Artículo 1°.- Declárase obligatorio el “Catastro General y Único” de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia, en la forma y condiciones que se establecen en la presente ley y las reglamentaciones que se dicten.

Art. 2°.- El Catastro General comprenderá la enumeración y descripción literal y gráfica de todas las propiedades inmobiliarias, con expresión de los propietarios, superficies, situación, linderos, cultivos o aprovechamiento agropecuarios y mineros, calidades, valores, beneficios y toda otra circunstancia que las defina en sus diferentes aspectos y aplicaciones, sin que esta enumeración sea taxativa.

Art. 3°.- La Dirección General de Inmuebles, creada por la Ley N° 794 del 05 de diciembre de 1946, será la repartición que tendrá a su cargo la realización y conservación del Catastro General, debiendo a tal efecto ejecutar las siguientes operaciones:

- a) De orden físico: o sea las encaminadas a determinar exactamente la posición de los inmuebles de una manera invariable (Catastro técnico o geométrico).
- b) De orden jurídico: o sea las inscripciones tendientes a individualizar debidamente los titulares del dominio, o los poseedores, así como también los gravámenes o afectaciones (Catastro jurídico).
- c) De orden económico: o sea las informaciones y justiprecios encaminados a estimar el valor fiscal de los inmuebles (Catastro financiero).
- d) De conservación: para hacer constar todas las alteraciones de cualquier clase que sufran los inmuebles a través del tiempo en los órdenes enumerados precedentemente. Alteraciones que deberán sujetarse a las prescripciones de esta ley.

Art. 4°.- Las operaciones que realice la Dirección General de Inmuebles, relativas al Catastro General, tendrán por finalidad efectuar la policía del dominio y su tradición y la completa publicidad de los derechos reales constituidos sobre los inmuebles y los personales relativos a los mismos; cumplirá finalidades de estadística, de expropiación pública, de aplicación impositiva, de seguridad e higiene de la vivienda y de cualquier otra información útil para la colectividad.

Art. 5°.- La individualización, ubicación, nomenclatura y demás referencias correspondientes a cada inmueble, se ajustarán a las constancias del “Catastro General y Único”. Estas referencias serán obligatoriamente consignadas y observadas, sin excepción, por los oficiales públicos, autoridades administrativas o judiciales y particulares y en las gestiones ante ellas.

**Capítulo II**

**De la Parcela Catastral y su clasificación**

Art. 6°.- A los fines catastrales, las parcelas se clasifican en urbanas, subrurales y rurales.  
(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 5724/1981)



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 7º.- Se consideran parcelas urbanas las que de acuerdo a los planos oficiales, municipales o particulares integran manzanas o unidades equivalentes, o cuyo destino real o potencial sea la de servir de asiento a viviendas, comercios, industrias o recreación.

Se considerarán también como urbanas aquellas parcelas que, no cumpliendo con los destinos establecidos en el párrafo anterior, estén rodeadas total o parcialmente por parcelas urbanas. **(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 5724/1981)**

Art. 8º.-Se consideran parcelas subrurales a las chacras, quintas o fracciones de tierra similares que sean destinadas o apropiadas para cultivos intensivos en general. **(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 5724/1981)**

Art. 9º.-Se consideran parcelas rurales, todas aquellas que de acuerdo a los artículos anteriores no estén encuadradas en las categorías de urbanas y subrurales. **(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 5724/1981)**

Art. 10.- Los fraccionamientos de los que resulten parcelas urbanas sólo podrán aprobarse en tanto éstas tengan asegurada la provisión de los servicios de agua corriente y energía eléctrica.

Exclúyese de los requisitos dispuestos en el párrafo anterior a las subdivisiones o desmembramientos de parcelas para su donación al Estado o su expropiación. **(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 5724/1981)**

También exclúyense de los requisitos dispuestos en el primer párrafo de este artículo a las subdivisiones o desmembramientos de parcelas que se encuentren dentro de la zona de influencia del dique General Belgrano, definida por el artículo 1º del Decreto N° 1.108/73, los que se registrarán por las disposiciones de este último. **(Párrafo agregado por el Art. 1 de la Ley 5918/1982)**

Art. 11.- Los inmuebles cuyos fraccionamientos hayan sido inscriptos o aprobados con anterioridad a la presente ley, podrán ser clasificados por la Junta de Catastro de acuerdo con el criterio establecido en los artículos precedentes.

Art. 12.- Denomínase parcela a toda porción de terreno sin solución de continuidad, que forma parte de una misma explotación cerrada por una línea poligonal, de pertenencia de un solo dueño o de varios en condominio, por uno o más títulos y ubicada dentro de un término que puede ser una manzana, quinta, chacra, cuartel o sección según se trate, respectivamente, de bienes urbanos, suburbanos, subrurales o rurales.

Art. 13.- Al efecto de lo establecido en el artículo anterior, no son soluciones de continuidad las separaciones y dentro de una parcela, crean las líneas ferroviarias, las corrientes de agua, los acueductos o cualquier accidente geográfico; así como tampoco, en las parcelas rurales, las determinadas por caminos generales, parciales o vecinales que las atraviesen. Ello siempre que no constituyan unidades económicas independientes.

Art. 14.- A los efectos de la delimitación de las parcelas, se tendrán en cuenta, concurrentemente, los antecedentes documentales de la propiedad (título y plano si los hubiere) y las construcciones u otras accesiones incorporadas a las mismas para complementar su destino.

Art. 15.- Con excepción de los casos señalados en el artículo 16 será parcela, todo solar, lote, o fracción de éste, que forme un predio separado resultante de un fraccionamiento oficial municipal o particular, distinguido con letras y números en los planos respectivos; o a falta de éstos cuando conste su descripción por separado en los respectivos títulos de propiedad.

Art. 16.- Será calificada también de parcela, toda superficie edificada y área anexa a la misma, destinadas en conjunto a vivienda u otro uso cualquiera, y siempre que se hallen separadas de sus linderos por cercos, muros, o los deslindes legales indicados en el artículo anterior, con carácter de división excluyente, deliberada y permanente, que delimiten en forma concreta una unidad homogénea y completa desde el punto de vista artístico, edilicio, arquitectónico, deportivo,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

recreativo, industrial, comercial o de solaz individual, familiar o social. Dichos deslindes deben ser indicativos de la posibilidad o intención de su enajenación por separado sin destrucción de aquella unidad.

Art. 17.- Cuando en virtud de lo establecido en el artículo precedente, pueda considerarse que dos o más lotes, solares o fracciones de los mismos, poseen las características inherentes a la unidad catastral allí definida, procederá la unificación del conjunto con el carácter de una sola parcela.

Art. 18.- Asimismo, cuando las características enunciadas en el artículo 16 puedan determinarse por separado para dos o más porciones de terreno integrantes de un mismo lote o solar, procederá la subdivisión de éste en tantas parcelas como unidades de aquella naturaleza se hubieran discriminado.

**Capítulo III**  
**Del Registro Catastral**

Art. 19.- El “Catastro General y Único” se llevará documentadamente por el Registro General, el que se compondrá de la Cédula Catastral, del Legajo de Parcela, del Registro Gráfico, del Registro Probatorio y del Registro de Valúos.

Art. 20.- Por cada parcela existirá una Cédula Catastral y un Legajo de Parcela, que serán respectivamente el documento y el expediente que contendrán todos los datos y elementos que componen el “Catastro General y Único”.

Art. 21.- La Cédula Catastral se encabezará con una nomenclatura catastral, la que a su vez, comenzará con un número de partida invariable. En cada Cédula se asentará el mayor número posible de datos configuratorios de los elementos físicos, jurídicos y económicos de cada parcela. Llevará actualizado el nombre y domicilio del propietario, y cuando éste alegare pérdida o inexistencia del título e invocare la posesión del inmueble con ánimo de dueño, se exigirá, previa identificación personal, una declaración jurada de dichas circunstancias, domicilio real y tiempo de la posesión. Resultando imposible la individualización del propietario o poseedor se llevará la Cédula Catastral indicando la proporción de bien vacante o fiscal, que corresponda según los estudios practicados.

Art. 22.- Las Cédulas Catastrales se ordenarán en el Registro General según la ubicación territorial de la parcela, vale decir, en orden decreciente por departamento, distrito, municipio, circunscripción, sección, fracción o manzana y número de partida.

Art. 23.- El Legajo de Parcela contendrá todos los documentos originales, que hayan servido de base o antecedentes para las anotaciones efectuadas en la Cédula Catastral, colocados en orden correlativo de entrada, ya sean planos, declaraciones, etc.

Art. 24.- Cada parcela deberá figurar igualmente en el Registro Gráfico, por su poligonal perimétrica, relevada ya sea por mensuras judiciales, privadas, administrativas, exactas o expeditivas, realizadas por profesionales autorizados o por oficiales públicos, y relacionados dos de sus vértices con puntos conocidos, o ubicados uno de éstos por determinaciones astronómicas. En caso que esto no fuese posible deberá dejarse constancia de las causas que imposibilitan su registración.

**TÍTULO II**  
**DE LOS CATASTROS EN PARTICULAR**

**Capítulo I**  
**De la vinculación catastral y su conservación**

Art. 25.- Todas las disposiciones e instrucciones que se dicten con relación a la Cédula Catastral y al Registro Gráfico, deberán tender hacia su actualización efectiva y permanente reflejando al día el estado de cada parcela.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 26.- Las demás reparticiones públicas provinciales, y las municipalidades, quedan obligadas a suministrar y remitir a la Dirección General de Inmuebles, todos los datos e informaciones de los hechos existentes producidos.

Art. 27.- Las Cédulas Catastrales, los registros y legajos que documentan el “Catastro General y Único”, no podrán retirarse de las oficinas que lo tengan bajo custodia, sino por causa de fuerza mayor debidamente justificada por la Junta Central de Catastro, siendo responsables solidariamente sus miembros.

Art. 28.- Los particulares podrán obtener copia de cualquier elemento del catastro, previo pago de la suma que fije el arancel correspondiente.

Art. 29.- Independientemente de los documentos básicos que integran el Registro General, las dependencias de la Dirección General de Inmuebles llevarán los sistemas de ficheros que fueren necesarios para la rápida y urgente búsqueda de antecedentes y demás elementos.

Art. 30.- Las reparticiones técnicas que realicen estudios para obras públicas están obligadas a trazar y amojonar las poligonales de base, con miras a su aprovechamiento catastral, a cuyo efecto la Dirección General de Inmuebles coordinará con el Consejo de Obras Públicas los procedimientos a seguir y las instrucciones correspondientes.

## **Capítulo II** **Del Catastro técnico y geométrico**

### **1 – Operaciones preliminares**

Art. 31.- Adóptase para la ejecución del catastro técnico, el sistema geométrico parcelario, en base a relevamientos geodésicos, topográficos directos y topográficos aéreos de acuerdo con las previsiones y disposiciones de esta ley y en concordancia con las operaciones de la Ley Nacional N° 12.696 (Ley de la Corte).

Art. 32.- La unidad orgánica catastral será el municipio o distrito, cuyos deslindes y amojonamiento deberá realizar la Dirección General de Inmuebles, en un plazo no mayor de cinco años con las formalidades y demás circunstancias que determina la presente ley.

Art. 33.- La descripción física preliminar de las parcelas dentro de la unidad orgánica catastral se obtendrá:

- a) De un croquis de conjunto del municipio o distrito.
- b) De un croquis de localización parcelaria.
- c) Del reconocimiento parcelario que comprende una inspección ocular y una declaración individual indirecta de cada uno de los inmuebles.

Art. 34.- A los efectos del Catastro Técnico-Geométrico se llevarán a cabo las siguientes operaciones básicas:

- a) Red geodésica de tercer orden.
- b) Red de polígonos de base vinculados a la anterior.
- c) Aerotriangulaciones.
- d) Deslinde preparatorio o fiscal de los municipios o distritos y si fuere posible de las subdivisiones menores.

Art. 35.- Finalizadas en cada departamento las operaciones preparatorias anteriormente expuestas, se dará obligatoriamente comienzo a la vinculación de la parcela con relación a la red geodésica o a la red de polígonos de base, la que podrá realizarse por métodos expeditivos o exactos, según se determine en cada caso.

Art. 36.- Los vértices del canevas geodésico y topográfico que servirá de base para todas las operaciones topográficas catastrales, deberán materializarse en el terreno de manera firme y permanente, con la ayuda de referencias subterráneas y otras localizadas en los alrededores. Los



mojones serán de tipo uniforme, en la parte emergente y llevarán perfecta e indeleblemente estampada su nomenclatura en forma tal que permita individualizarlos exactamente.

Art. 37.- Los vértices de los polígonos que demarquen departamentos, municipios o distritos y subdivisiones menores, así como los que deslinden parcelas deberán ser distintos por cada categoría de deslinde y, además, cumplir con las calidades especificadas en el artículo anterior y tendrán formas y nomenclaturas que harán fácilmente individualizables las diferentes categorías.

## **2 – Operaciones Catastrales definitivas**

Art. 38.- En las plantas urbanas y suburbanas es obligatoria la identificación topográfica de la parcela mediante el trazado de su perímetro sobre el terreno, materializándole y finalmente dibujándole sobre la Cédula Catastral y el Registro Gráfico.

Art. 39.- En las zonas subrurales y rurales la mensura de las parcelas, se realizará en forma paulatina y de acuerdo a los planes anuales, transitoriamente las medidas y linderos se ajustarán a los títulos de dominio, a las mensuras judiciales pre-existentes y todo otro elemento de juicio en poder de las dependencias provinciales y/o municipales.

Art. 40.- Todos los resultados obtenidos por el relevamiento directo se volcarán en el Registro Gráfico, a cuya intimación contribuirán los propietarios por medio de mensuras.

## **3 – Registro Gráfico**

Art. 41.- Cada uno de los municipios o distritos de la Provincia estará representado gráficamente en un plano catastral de escala adecuada y no menor de 1:50.000, atendiendo a sus extensiones superficiales. Por cada subdivisión municipal o distrital se harán planchetas a escalas no menores de 1:10.000. En las plantas urbanas los planos catastrales se efectuarán en escalas de 1: 5.000 por cada fracción o manzana rodeada por calles.

Art. 42.- En cada uno de los planos catastrales a que se refiere el artículo anterior se consignarán los siguientes elementos:

- a) Nomenclatura de las circunscripciones, secciones, fracciones o manzanas, con indicación del deslinde de las mismas.
- b) Nomenclatura parcelaria, como así también sus denominaciones propias, propietario y sus dimensiones según títulos y según deslindes o mensuras.
- c) Indicación de caminos, calles, ferrocarriles, cauces, serranías, obras hidráulicas, etc., representados por trazos y signos convencionales.
- d) Ubicación de puntos fijos geodésicos, astronómicos o topográficos, representados por signos convencionales.

Art. 43.- Los planos catastrales de manzanas deberán consignar:

- a) Nomenclatura catastral, completa, de cada parcela, y su denominación por título o plano antecedente.
- b) Indicación de las dimensiones según título de propiedad, o mensuras.

Art. 44.- Con los planos detallados precedentemente, y con todas las operaciones topográficas complementarias que sean menester, la Dirección General de Inmuebles deberá dibujar la “Carta General de la Provincia”.

## **4 – Demarcación de los límites Municipales o de Distritos**

Art. 45.- La Dirección General de Inmuebles, procederá a deslindar y amojonar aplicando al terreno los límites asignados a los municipios por las leyes respectivas, en presencia de los representantes de cada municipalidad afectada o del Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública en caso



de distritos que no formen municipios, marcando sobre el plano topográfico o fotográfico del territorio en cuestión, la línea o líneas que correspondan a la opinión unánime o diferentes de éstos, basada en la interpretación de los textos legales u otras razones y en último caso, además, el trazado técnico que juzgue más adecuado.

Art. 46.- Los representantes serán designados por el Intendente Municipal o el Presidente de la Comisión Municipal a razón de uno por cada municipio.

Art. 47.- Los planos y documentos, diligencias y demás recaudos que se reglamentarán por el Poder Ejecutivo suscritos por el perito de la Dirección General de Inmuebles y por los representantes de los municipios serán elevados al Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas.

Art. 48.- En cuanto el Ministerio de Gobierno, Justicia e Instrucción Pública reciba del Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas los documentos referentes a límites los remitirá para su ratificación definitiva, de acuerdo a los procedimientos de la Ley Orgánica de Municipalidades.

Art. 49.- Si en las regiones donde se hayan iniciado los trámites catastrales, se dispusiese la formación de nuevos departamentos o municipios, el acto concerniente deberá prever el deslinde y amojonamiento del caso, observando las disposiciones de la presente ley.

Art. 50.- Cuando sobre los nombres de los principales detalles topográficos no hubiese acuerdo, las entidades competentes darán la solución definitiva al ratificar los límites.

### **5 – Demarcación de límites parcelarios**

Art. 51.- Las mensuras de límites parcelarios a los efectos de la presente ley podrán ser:

- a) Judiciales: o sea, las efectuadas con los recaudos y disposiciones del Código de Procedimientos en esta materia, aprobadas por sentencia judicial.
- b) Administrativas: las que se ejecuten con la presencia de un funcionario técnico profesional y por disposición de autoridad competente.
- c) Privadas: las que se ejecuten en virtud de la voluntad de un propietario, por profesional autorizado por la Ley reglamentaria de la profesión de Ingeniero y Agrimensor.
- d) Complementarias: Cualquiera otra que no reúna los requisitos anteriores.

Art. 52.- La Dirección General de Inmuebles, en los casos b) y c), no admitirá planos o documentos que se vinculen a esas operaciones sin llevar firma de profesional autorizado y competente, de acuerdo a las leyes vigentes en materia de reglamentación de las profesiones de Ingeniero y Agrimensor.

Art. 53.- Todas las mensuras que acepte la Dirección General de Inmuebles para los efectos de la inscripción en el Registro, deberán llenar los requisitos establecidos en la reglamentación, que dicte, pero deberán ineludiblemente cumplir las condiciones siguientes:

- a) Vinculación de los vértices de la poligonal con la red geodésica o topográfica, o con dos puntos fijos conocidos que establecerán las instrucciones.
- b) A falta del de la anterior, estar determinados astronómicamente la latitud de uno de sus vértices y su longitud geográfica, así como también el azimut verdadero de uno de sus lados.
- c) Cerrar angular y perimétricamente el polígono con las tolerancias máximas que se establezcan para cada terreno o zona de la Provincia.

Art. 54.- Todos los planos y diligencias de mensuras se recopilarán por legajos independientes para cada parcela, constituyéndose el Registro de Planos y Mensuras. Los que hubieren servido de base para establecer o modificar derechos, serán visados en el Departamento Jurídico, con una anotación marginal de las referencias existentes en el Registro.

### **6 – Mensuras privadas para subdivisiones y sus promesas de enajenación**



Art. 55.- Las transacciones de bienes inmuebles, que signifiquen una nueva subdivisión del título de origen, fraccionamiento de terrenos en lotes, etc., deberán estar precedidos de la medición y división técnica del terreno a enajenarse. Si se tratare de creación de nuevos centros poblados, se ajustarán al título V de esta ley. **(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 2573 (original 1295)/1950).**

Art. 56.- Se levantarán los planos correspondientes, y en el de subdivisión deberá consignarse las dimensiones lineales y superficie de cada parcela, la letra o número de éstas, como asimismo, la letra o número de las manzanas y secciones que compongan el fraccionamiento.

Art. 57.- Cuando la promesa de enajenación comprenda inmuebles en zonas urbanas o suburbanas los planos de subdivisión deberán ser visados por la Dirección General de Inmuebles y aprobados por la respectiva municipalidad, antes de procederse a la venta.

Art. 58.- Si ella tiene por objeto la fundación de un pueblo en zona rural o subrural, cuyo trazado contenga manzanas, quintas y chacras, o el fraccionamiento de campos para la fundación de colonias, aun cuando no tengan mansamiento para centros poblados, llenarán los requisitos del Título V sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos precedentes.

Art. 59.- Aprobada la medición y fraccionamiento, se firmará un legajo especial en el Registro General con una copia fiel del o de los planos respectivos y las planillas necesarias de suscritos por el propietario y dos peritos. Se anotarán los datos referentes a las futuras operaciones de venta por mensualidades. Constará además un certificado expedido por el Jefe del Departamento Jurídico en el que conste el dominio libre de gravámenes e inhibiciones.

### **7 – De la presentación obligatoria de planos y sus requisitos**

Art. 60.- Deberán presentarse obligatoriamente planos en los siguientes casos:

- a) Subdivisiones.
- b) Modificaciones de subdivisión de otra anterior.
- c) Desmembración.
- d) Fundación, ampliación, o modificación del trazado de ciudades, pueblo o centros poblados de menor cuantía.
- e) Anulación de mensura anterior por nueva operación.
- f) Liberaciones parciales o división de hipotecas.
- g) Mensuras judiciales y administrativas.
- h) Ubicación y deslinde de minas y cateos.

No es necesaria la presentación de planos de subdivisiones, cuando ellas coincidan con las parcelas dibujadas por la Dirección General de Inmuebles. **(Párrafo agregado por Ley 2573(original 1295)/1950)**

Art. 61.- Dichos planos, y en general todos aquellos que signifiquen una modificación del estado parcelario de la provincia, o que sirvan para efectuar la posesión o el dominio existente deberán ser aprobados previamente por el Departamento Técnico en el preciso término de tres días por superficies menores de manzana y no mayor de quince días por extensiones mayores urbanas.

Art. 62.- Los planos deberán ser presentados en tela transparente y contener:

- a) Nombre y apellido completo del o de los titulares del dominio o de la posesión.
- b) Las medidas lineales angulares y superficiales según mensura y según títulos, cuando no coincidan.
- c) Nomenclatura catastral que le corresponda, la que deberá solicitarse en la Dirección General de Inmuebles. Cuando se carezca de nomenclatura catastral, así lo hará saber al interesado informándole qué nomenclatura deberá contener el plano, ya sea ésta Municipal o particular.
- d) Relación de la ubicación de los mismos dentro de cada término a puntos fijos conocidos.



- e) Nombre y apellido completo de todos los colindantes.
- f) Las medidas perimetrales de las construcciones de material estables que existan dentro de la parcela cuando las hubiere y posición relativa de éstas dentro del mismo.
- g) La firma del perito autorizante.
- h) Número y año de la inscripción del dominio en el Departamento Jurídico.

Art. 63.- En los planos de fraccionamiento de inmuebles rurales, el perito deberá solicitar previamente instrucciones al Departamento Técnico, acompañando todos los antecedentes necesarios para la operación, y una vez realizada solicitará su aprobación técnica.

Art. 64.- Las operaciones que se ejecuten con motivo de una fundación, ampliación o modificación del trazado de un centro de población, deberán reflejarse en la siguiente documentación:

- a) Plano de fundación del pueblo o plano de remate de las tierras del mismo, de acuerdo con el cual se hicieron las ventas con anterioridad a esta ley.
- b) Plano de ubicación del pueblo dentro de mayor extensión referida a la última mensura judicial.
- c) Plano en escala suficiente de la planta urbana y fraccionamiento en lotes de las manzanas.
- d) Una planilla de las superficies de las calles, ochavas, plazas y reservas para edificios públicos.
- e) Una diligencia en la que se relacionen todos los antecedentes.
- f) Los planos y demás diligencias, deberán ser efectuados por peritos legalmente autorizados.

Art. 65.- Cuando el fraccionamiento sea de una manzana o más dentro de radios urbanos, el perito deberá solicitar antecedentes a la Dirección General de Inmuebles, e instrucciones a la Municipalidad del lugar. Si ésta careciera de Departamento Técnico, o de los medios necesarios para efectuar un controlador preciso de las operaciones a efectuar, solicitará el asesoramiento de la Dirección General de Inmuebles.

Art. 66.- En los casos de subdivisiones o fraccionamiento con trazados de calles o caminos, se recabará la aprobación de la Municipalidad del lugar o de la Administración de Vialidad de Salta. Si la subdivisión quedare contigua a un camino de la red troncal, deberá darse vista del proyecto a la Administración Nacional de Vialidad o a la Administración de Vialidad de Salta, según corresponda, a los efectos que hubiere lugar.

Art. 67.- Cuando se dé en hipoteca una superficie comprendida dentro de un área mayor, deberá confeccionarse el plano de la totalidad y ubicar con medidas lo que se hipoteca. En igual forma deberá procederse si habiéndose hipotecado el todo, se libera solamente parte del inmueble de la hipoteca.

Art. 68.- Cuando por la especial situación topográfica y económica de un inmueble, objeto de un acto jurídico, no sea posible confeccionar el plano según mensura judicial, administrativa o privada, se aceptará un croquis de mensura complementaria de la propiedad de que se trata; quedando la aceptación supeditada a los requisitos que se reglamenten.

Art. 69.- A los efectos del artículo anterior, la Junta de Catastro juzgará y determinará en qué casos corresponde la aceptación de un croquis o de un plano, para complementar la inscripción, en base a los antecedentes que obran en su poder.

Art. 70.- Cuando por defectos subsanables, omisiones u otras causas no se aceptare un plano o croquis de mensura complementaria para inscripciones, se dejará constancia de las causas en el mismo.

### **Capítulo III Del Catastro Jurídico**

#### **1 – Actos sujetos a inscripción definitiva**





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

Art. 71.- Adóptase para la ejecución del Catastro Jurídico, el sistema de asientos en libros de hojas fijas mediando presentaciones obligatorias de documentos por los propietarios y notarios interesados y llevándose una cuenta corriente para cada parcela catastral. Dichos libros constituyen el Registro Probatorio en lugar del actual Registro Inmobiliario, quedando válidos los libros existentes a la fecha de esta ley.

Art. 72.- En el Registro Probatorio se inscribirán obligatoriamente las adquisiciones y mutaciones de todo derecho real que se refiere a inmuebles aun cuando cualquiera sea el lugar fuera de la Provincia donde se pacte; y todo derecho personal vinculado con sus propietarios y en particular los siguientes:

- a) Las adquisiciones, modificaciones, divisiones o extinciones del dominio sobre inmuebles, dentro de los ocho días hábiles de su formalización.
- b) Las constituciones, modificaciones, transferencias o extinciones de derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre, anticresis, o cualquier otro derecho real dentro de los ocho días hábiles de su formalización.
- c) Las promesas de enajenación del inmueble a plazos, por las cuales una de las partes se obliga a transferir el dominio y la otra a adquirirlo por prestaciones pagaderas en cuotas sucesivas o periódicas dentro de los términos fijados en el artículo 126.
- d) Las locaciones de inmuebles, dentro de los términos fijados en el artículo 105.
- e) Las ejecutorias que ordenen el embargo o medida preventiva sobre bienes inmuebles, créditos o derechos inscriptos, que inhiban a una persona para la libre disposición de sus bienes, y también las inhibiciones voluntarias, dentro de las 24 horas.
- f) Los contratos de construcción o reparación de inmuebles y en general todos los actos o contratos que acuerden privilegios sobre los mismos, dentro de los treinta días hábiles de su formalización.
- g) Las sentencias judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar la ausencia con presunción de fallecimiento o en que se imponga pena por la que se modifique o restrinja la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes, dentro de las 24 horas.
- h) Las sentencias recaídas en operaciones de mensura, deslinde y amojonamiento. (***Inciso modificado por el Art. 1 de la Ley 2573 /1950***)
- i) Las declaratorias de herederos cuando en virtud de ellas se adjudiquen bienes inmuebles o derechos reales.
- j) Las propiedades y concesiones mineras, dentro de las 48 horas.

Los oficios por gravámenes e inhibiciones cuando no sean devueltos y proceda su inscripción, por reunir todos los requisitos legales, deben entregarse al Departamento Jurídico dentro de las dos horas de su presentación, bajo la responsabilidad del empleado que ocasione la demora. (***Párrafo agregado por el Art. 1 de la Ley 2573/ 1950***)

## **2 - Actos sujetos a inscripciones preventivas**

Art. 73.- Podrán pedir inscripciones preventivas de sus respectivos derechos:

- a) El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación, o extinción de cualquier derecho real, por acciones reales o posesorias o de petición de herencia.
- b) El que en juicio ejecutivo obtuviere a su favor mandamiento de embargo, que se haya hecho efectivo en bienes raíces del deudor.
- c) El que en cualquier juicio, obtuviera sentencia ejecutoria que afecte derechos reales.



- d) El que en juicio ordinario obtuviera providencia que ordene el embargo preventivo o prohíba la enajenación de bienes raíces.
- e) El que presente cualquier título cuya inscripción no pueda hacerse definitivamente por falta de algún requisito subsanable.
- f) El que, en cualquier caso, tuviere derecho a exigir anotación preventiva, de acuerdo con las leyes generales o en virtud de resolución judicial.

Art. 74.- Cuando los Bancos oficiales efectúen operaciones con garantía hipotecaria a que se refiere el artículo 1º del Decreto-Ley N° 15.347/46 solicitarán la inscripción de la pre anotación hipotecaria. Sus prórrogas deberán solicitarse por lo menos tres días antes del vencimiento.

### **3 – De las condiciones que deben reunir los actos o contratos sujetos a inscripción**

Art. 75.- Para que puedan efectuarse las inscripciones de los actos y obligaciones a que se refieren los artículos anteriores, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, en la forma que se reglamente.

Art. 76.- Los actos o contratos que deban inscribirse, expresarán por lo menos todas las circunstancias que debe contener la inscripción, de acuerdo a lo establecido en el artículo 81, con excepción de lo especificado en el inciso a) del mismo. Si no se tratare de un instrumento público, la autenticidad de la firma o impresión digital de los otorgantes deberá certificarse ante escribano público o Juez de Paz.

Art. 77.- Para registrar cualquier derecho que se refiera a un inmueble, deberá hacerse previamente la inscripción del dominio del mismo.

Art. 78.- Ninguna inscripción podrá hacerse en el Registro Probatorio sin que se acredite previamente el pago de los tributos establecidos por las leyes u ordenanzas municipales. En las escrituras públicas se tendrá por acreditados dichos pagos mediante la certificación de autoridad competente, agregada por el escribano en el cuerpo de la escritura. Quedan exceptuadas las liberaciones de hipotecas de este requisito.

Art. 79.- Para que en virtud de resolución de autoridad competente pueda hacerse una inscripción en el Registro Probatorio, expedirá el funcionario el mandamiento u orden en el oficio correspondiente por duplicado. El Jefe del Departamento Jurídico devolverá uno de los ejemplares al funcionario que lo haya expedido, con nota firmada en que conste haberse hecho la inscripción solicitada y se agregará el otro al legajo de Parcela extendiéndose sobre él una nota rubricada, igual a la que se hubiera puesto en el ejemplar devuelto.

Art. 80.- No podrá hacerse inscripción preventiva sino por mandato judicial, con excepción de los casos previstos en los artículos 73, inciso e) y 74.

### **4 - De la forma de las inscripciones**

Art. 81.- Toda inscripción deberá solicitarse por escrito por persona capaz, la que deberá contener, según el caso, las siguientes constancias:

- a) La fecha de presentación del instrumento en el Registro, con expresión de la hora, número de entrada y número de orden del folio.
- b) El nombre y la jurisdicción del Juez o autoridad administrativa que hubiere dictado la ejecutoria u ordenado la inscripción o el escribano que hubiere autorizado el acto y respectivamente la fecha del auto o del contrato.
- c) La naturaleza, situación, medidas, salvo las ventas “ad corpus” y linderos del inmueble objeto de la inscripción y las referencias del plano que se presentase en cumplimiento de las



prescripciones del presente título. (*Modificado por el Art. 1 de la Ley 2573(original 1295)/1950*).

- d) Las condiciones, restricciones y gravámenes de cualquier especie del derecho que se inscriba, como así también la mención de la promesa de enajenación a que se refiere el artículo 72, inciso c).
- e) El nombre y apellido escrito con todas sus letras y el estado civil de las personas que otorguen el acto. En caso que el adquirente sea casado, el nombre del cónyuge.
- f) La relación del título anterior del inmueble que se inscribe.
- g) El valor de la operación, forma de pago, los plazos y los intereses convenidos.
- h) La parte que a cada condómino corresponda sobre la totalidad del inmueble, cuando la inscripción se refiere a un condominio.
- i) La nomenclatura catastral del inmueble.
- j) El número y fecha del certificado inmobiliario correspondiente.
- k) La firma del funcionario autorizante del acto y la del Jefe del Departamento Jurídico.

Cuando se solicite una inhibición decretada judicialmente deberá hacerse constar en las oficinas el nombre y el apellido completo de la persona que se refiere, su estado civil, vecindad, sexo, profesión, edad aproximada y todo otro dato que contribuya a individualizar a la persona. (*Párrafo agregado por el Art. 1 de la Ley 2573 (original 1295)/1950*).

### **5 - Del modo de llevar el Registro**

Art. 82.- A los efectos de la inscripción de los actos y contratos enunciados en el artículo 72, se transcribirán extractos del testimonio en libros especiales.

Art. 83.- Por cada acto o gravamen podrá haber un fichero especial que se coordinará con un índice alfabético de los propietarios o titulares del derecho inscripto.

Art. 84.- Todos los libros serán foliados y rubricados por el Escribano de Gobierno y cada hoja llevará su sello respectivo. Las inscripciones se harán sin interlineaciones, enmiendas o raspaduras; tampoco podrán contener blancos ni huecos, a fin de que puedan caber intercalaciones ni adiciones. Cada derecho inscripto se referirá al número de partida y a la nomenclatura catastral. Si se agotare el espacio correspondiente a una cuenta o siempre que la claridad lo aconseje, se dejará constancia de la continuación en un nuevo folio del libro, bajo el mismo número de partida.

Art. 85.- Los libros del Registro serán de tipo uniforme y se dejará en las páginas espacio para las anotaciones marginales indicadas por esta ley.

Art. 86.- La inscripción quedará perfeccionada a los efectos legales, con la anotación en el libro correspondiente, y la firma del Jefe del Departamento Jurídico o su reemplazante al final del asiento, quienes salvarán de su puño y letra las raspaduras, enmiendas o interlineaciones que por error se hubieren hecho.

Art. 87.- En todo instrumento que se inscriba en el Registro, el Jefe del Departamento pondrá una nota firmada por él, que exprese la inscripción que se haya hecho, la fecha y el folio del libro correspondiente.

Art. 88.- El cumplimiento de las condiciones suspensivas, resolutorias, y de las rescisiones de los actos o contratos inscriptos, se hará constar en el Registro, bien por una nota marginal firmada por el Jefe del Departamento, si se consume la adquisición del derecho, o bien por una inscripción a favor de quien corresponda, si la resolución o rescisión llega a verificarse. También se hará constar por medio de una nota marginal, siempre que los interesados lo soliciten, o el Juez lo mande, el pago de cualquier cantidad que efectúe el adquirente o deudor después de la inscripción.



## 6 - De la extinción de las inscripciones

Art. 89.- Las inscripciones se extinguen en cuanto a terceros por su cancelación, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscripto a otra persona, o por el transcurso de los plazos que las leyes de fondo y esta ley señalan.

Art. 90.- Las cancelaciones de las inscripciones se cumplirán:

- a) Cuando se extinga por completo el objeto de la inscripción.
- b) Cuando se extinga por completo el derecho inscripto.
- c) Cuando se declare la nulidad del título que originó la inscripción.
- d) Cuando se opere la caducidad de la inscripción o anotación de acuerdo a las disposiciones de la presente ley.

Art. 91.- Las inscripciones de embargos se extinguirán a los cinco años de su fecha, con excepción de los embargos en juicio por acciones reales y de petición de herencia ya previstos por el Código de Procedimientos. En estos casos el Juez deberá dejar constancia expresa del motivo del embargo en el mandamiento u orden correspondiente.

Art. 92.- Las inscripciones de inhibición se extinguirán a los diez años de su fecha.

Art. 93.- Para que el Registro siga conservando el derecho que se quiso asegurar con el embargo o inhibición, la inscripción deberá renovarse a solicitud de autoridad competente.

Art. 94.- Las inscripciones o anotaciones preventivas, se cancelarán mediante escritura pública, en la cual manifieste consentimiento la persona a cuyo favor obra la anotación, o en virtud de providencia ejecutoria contra la cual no haya pendiente recurso alguno.

Art. 95.- La cancelación de toda inscripción contendrá expresamente el nombre del Juez, Tribunal o autoridad administrativa que la hubiere ordenado o del escribano ante quien se haya otorgado el acto y la fecha del documento respectivo.

La cancelación de gravámenes al solo efecto de escriturar a persona determinada, se convertirá en definitiva una vez anotada la transferencia a favor de dicha persona. *(Párrafo agregado por Ley 2573(original 1295)/ 1950).*

## 7 - De los efectos de las inscripciones

Art. 96.- Sólo podrán acreditarse en perjuicio de terceros:

- a) Con las constancias del Registro Probatorio, la libertad o gravamen de los derechos reales y la existencia o no de inhibiciones.
- b) Con las constancias del Registro General, la tasación fiscal del inmueble, como así también los montos de los impuestos, tasas y cánones y todo otro gravamen predial sobre el mismo. Para ese fin las constancias deben estar certificadas por el jefe del Departamento de Registro General.
- c) Las demás constancias del Registro General en cuanto a publicidad, sólo tienen carácter descriptivo.

Art. 97.- La inscripción no revalida los actos o contratos inscriptos que sean nulos con arreglo a las leyes.

Art. 98.- Sólo harán fe los libros futuros y existentes llevados conforme la presente ley o las anteriores, respectivamente.

Art. 99.- La inscripción tendrá preferencia para todos los efectos que deba producir, por la fecha y tiempo de su presentación en el Departamento Jurídico. El Libro de Entradas hará fe del instante de la presentación de los documentos.

Para determinar la preferencia entre dos o más solicitudes de inscripción de una misma fecha, referentes a un mismo bien, se tendrá en cuenta el instante del recibo en el libro de entradas de los instrumentos respectivos, salvo lo dispuesto por el Código Civil con respecto a la hipoteca.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 100.- Cuando la inscripción preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de aquella inscripción.

Art. 101.- Registrado cualquier título traslativo del dominio de inmuebles no podrá inscribirse ningún otro, aunque fuese otorgado en fecha anterior, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble.

Art. 102.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de promesa de enajenación de la naturaleza de las que se especifican en el artículo 72, inciso c), no podrá afectar las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida por la presente ley, siempre que el contrato respectivo se encuentre registrado.

#### 8 - Del Registro de arrendamientos

Art. 103.- A los efectos del artículo 72, inciso d) se inscribirán en el libro a que se refiere el artículo 91 todo contrato de locación de inmuebles, ya sea escrito o verbal, así como sus prórrogas, cesiones, transferencias, modificaciones y extinciones.

Art. 104.- La Dirección General de Inmuebles, queda facultada para ampliar la inscripción a que se refiere el artículo anterior, en los casos de sublocación.

Art. 105.- Las inscripciones deberán cumplirse para los contratos escritos dentro de los treinta días de su firma por las partes; en los casos de contratos verbales, la inscripción se practicará dentro de los treinta días de haberse abonado la primera cuota de arrendamiento, debiendo constar en el recibo al firma autenticada de las partes y el plazo del arrendamiento.

Art. 106.- Si se invocara en juicio la existencia de contratos de arrendamientos, escritos o verbales, sin comprobar previamente su inscripción en el Registro, la Secretaría de los Juzgados deberán hacer saber la existencia de tales contratos a la Dirección General de Inmuebles.

Art. 107.- La Dirección de Inmuebles, recabará antes de la inscripción el pago de los impuestos correspondientes de sellado, contribución, etc. Y los jueces no darán curso a los juicios sin el pago previo de dichos impuestos y multas en los casos del artículo anterior.

## **Capítulo IV Del Catastro económico**

### **1 – Avalúo**

Art. 108.- Adóptase para establecer el Catastro Económico el justiprecio directo e indirecto de cada parcela, el que se determinará y mantendrá actualizado permanentemente a los fines de los tributos prediales, impuesto territorial, de estadística y de expropiación pública.

Art. 109.- El justiprecio estará fundamentado en una descripción económica, la que comprenderá todos los datos científicos y estadísticos, tomando en cuenta no sólo el valor del inmueble sino también el que le comunican las cosas corporales muebles considerados inmuebles por adherencia, destinación y radicación y, además, las variaciones que en dicho valor introduzcan las servidumbres existentes.

Art. 110.- Serán materia de justiprecio directo, en cada parcela, el valor venal de la tierra libre de mejoras y el de los edificios, obras accesorias, instalaciones y cualquier otra mejora introducida en la misma, que complementen su explotación.

Art. 111.- Serán materia del justiprecio indirecto, en cada parcela, la renta presunta media normal, susceptible de obtenerse dentro de los valores corrientes de locación y arrendamientos, así como el análisis de la renta por la explotación directa del inmueble.

### **2 - Elementos del justiprecio**



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 112.- El justiprecio directo del valor venal de la tierra libre de mejoras, se hará basado sobre los siguientes elementos de cálculo:

- a) Estadística de los precios de ventas o expropiaciones, en las zonas urbanas, suburbanas, subrurales y rurales, durante los tres años anteriores inmediatos, de la cual se deducirán los valores básicos unitarios, en correlación con las medidas perimetrales, ubicación de la parcela y su situación altimétrica.
- b) Complementación de los valores básicos, con consultas efectuadas a personas o entidades de la zona que realicen o intervengan en transacciones inmobiliarias.
- c) En particular para las parcelas urbanas, se tendrán muy en cuenta para tabular los valores básicos, la forma, dimensiones, ubicación y aprovechamiento mediano o inmediato del inmueble.
- d) En las demás parcelas, se deberán tener en cuenta las condiciones topográficas, agrologicas, edafológicas, e hidrológicas, del suelo y del subsuelo; su destino normal y características meteorológicas de la zona y a cuyo fin deberán colaborar la Administración General de Aguas de Salta, la Dirección General de Agricultura y Ganadería y la Dirección General de Investigaciones Económicas y Sociales.

Art. 113.- El justiprecio directo del valor intrínseco de las mejoras, se realizará con los siguientes elementos de juicio:

- a) Las construcciones en general, su tipo y características, categoría, destino y uso.
- b) Las plantaciones permanentes.
- c) Los inmuebles por accesión, instalaciones, maquinarias, etc.
- d) La desvalorización normal de los elementos precedentemente nombrados por uso o depreciación por antigüedad.
- e) El estado de conservación de los mismos ante la acción de los agentes atmosféricos y del uso.

Como base de la estimación se tomarán los promedios de los valores estadísticos que arrojen los últimos tres años, relativos a los precios de materiales de construcción, costos, mano de obra, etc., sin perjuicio de otros índices y valores que se adopten en la reglamentación correspondiente.

Art. 114.- Para la determinación del valor por la renta media normal, se tendrán en cuenta:

- a) En las parcelas urbanas para cada tipo, categoría y destino:
  1. La renta bruta real registrada dentro de la zona o manzana por inmuebles cuyo valor, destino, tipo de construcción, conservación, antigüedad, etc., guarden relación con el de cuya renta se quiera calcular.
  2. Los gastos por impuesto inmobiliario, tasas de servicios y los gastos de conservación y mantenimiento, así como también reposición del capital invertido.
- b) En las parcelas rurales, para cada tipo particular de explotación:
  1. El valor bruto corriente de los arrendamientos rurales para campos o fincas, cuyo valor, destino, tipo de mejoramiento, etc., estén correlacionados con el de aquél cuya renta desea determinarse.
  2. El producido bruto por la explotación directa teniendo en cuenta los rendimientos, costos y precios medios durante los últimos tres años.
  3. Los gastos en concepto de impuestos, contribuciones, tasas, cánones, etc.
- c) Para las parcelas suburbanas y subrurales, según corresponda, se adoptarán procedimientos y métodos mixtos, de acuerdo a la reglamentación que se dicte, dentro de los principios enunciados precedentemente.



Art. 115.- Sin perjuicio de los elementos estadísticos de que disponga la Dirección General de Inmuebles, los datos y elementos por cada revalúo se completarán con declaraciones juradas previstas en el Código Fiscal, que se dictará.

### **3 - Registro de Valúos y Padrón de Valores Fiscales**

Art. 116.- El Registro de Valúo se formará con las "fichas de avalúos" que se llevarán por cada parcela donde se anotarán los valores promedios que resulten de los distintos justiprecios directos e indirectos, pasándose copia de los antecedentes al Registro General.

Art. 117.- Con los resultados que surjan del Registro de Valúos, se confeccionarán bianualmente a partir del año 1947 el Padrón de Valores Fiscales, el que será aprobado por la Junta de Catastro y publicado antes del 31 de enero del año siguiente, en la forma que determina la reglamentación correspondiente. En dicho Padrón se separarán las parcelas por Departamentos, Distritos o Municipios y se individualizarán exactamente por el número de partida y nomenclatura catastral. Tendrá efectos legales hasta tanto se apruebe otro nuevo, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 119.

### **4 - Revaluaciones parciales**

Art. 118.- El valor establecido en cada padrón de valores fiscales podrá ser modificado o rectificado en cualquier tiempo en los casos que se enumeran a continuación:

- a) Por reunión, división y accesión.
- b) Por ampliación, reedificación, refección, demolición o cualquier clase de transformación de las construcciones.
- c) Por valores mayores que resulten de ventas libres o judiciales que superen en un 50% el valor fijado en el padrón o de sentencia de indemnización en algún juicio de expropiación cualquiera sea el aumento.
- d) Por errores materiales de cálculo, en la determinación de las medidas o en la aplicación de los valores básicos y tablas de valorización fijada en virtud del artículo 112, de oficio o a solicitud de los contribuyentes.

Art. 119.- Las revaluaciones realizadas de conformidad con el artículo anterior, o que se hayan producido las causas que den origen a la rectificación, surtirán efectos legales en el acto y corregirán el Padrón de Valores vigente en el año de la fecha en que se produzcan las revaluaciones.

## **TÍTULO III**

### **DE LAS OBLIGACIONES ADMINISTRATIVAS CON RELACIÓN AL CATASTRO**

#### **Capítulo I**

#### **De los propietarios y otras personas**

##### **1 - Informaciones y denuncias**

Art. 120.- Los propietarios deberán facilitar la entrada a sus fincas a los ingenieros y evaluadores de la Dirección General de Inmuebles y en general a los funcionarios encargados del catastro, debidamente autorizados por el Director General.

Art. 121.- Es obligatoria la denuncia de todos los inmuebles situados en el territorio de la Provincia y de las islas situadas en su jurisdicción; a tal efecto los propietarios, arrendatarios, depositarios, etc., deberán facilitar para su conocimiento a los funcionarios mencionados en el artículo anterior, cualquier información incluso títulos y testimonios, declaraciones juradas, etc., en la forma como se reglamente.



Art. 122.- (*Derogado por el Art. 11 de la Ley 3552/ 1960*)

Art. 123.- Los propietarios deberán denunciar dentro de los sesenta días de construidas todas las mejoras que se introduzcan en los inmuebles.

Art. 124.- Todos los habitantes de la provincia deberán respetar los puntos fijos, señales u otras referencias que se hayan establecido para las operaciones tendientes a la individualización física de los inmuebles. Al reglamentar esta ley se graduarán las penas aplicables a los que los violen, que podrán ser multas desde \$ 20.- a \$ 2.000.- según la gravedad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código Penal para estos delitos.

## 2 - Promesas de venta

Art. 125.- Ningún propietario podrá otorgar la promesa a que se refiere el artículo 72, inciso c) sin haber obtenido previamente el certificado inmobiliario en el que conste el dominio a su favor y las condiciones actuales del mismo que le permitan su disponibilidad; así como también la inexistencia de embargos e inhibiciones. En las cesiones de las promesas de enajenación, el cedente deberá también obtener previamente el certificado inmobiliario con las constancias mencionadas.

Art. 126.- El vendedor, martillero, escribano o Juez de Paz, en su caso, solicitará la inscripción de la promesa de enajenación a que se refiere el artículo 72, inciso c) dentro de los quince días siguientes al de su fecha de otorgamiento en la Capital, o de los treinta días en la campaña. A tal efecto se presentará el duplicado del boleto o título provisorio que retenga el vendedor en el que se dejará constancia de la inscripción. El comprador podrá solicitar, a su vez, que se deje igual constancia en el ejemplar que le corresponde.

Art. 127.- Si la promesa se celebre por instrumento privado, el vendedor deberá solicitar directamente del Departamento jurídico el correspondiente certificado el que se agregará al ejemplar que se otorgue al comprador.

Art. 128.- En el instrumento de la promesa de enajenación, el otorgante deberá dejar constancia del número y fecha del certificado inmobiliario, como así también de los números y fechas de los certificados por los que consten el pago de los impuestos y servicios fiscales hasta el año inclusive de la operación; asimismo deberán solicitar a la Municipalidad respectiva certificados de no adeudarse impuestos o tasas municipales. Las mismas constancias deberá dejar en el instrumento el cedente de la promesa de enajenación cuando transfiera sus derechos, anotando además en forma clara el nombre del cesionario, el valor de la operación y la fecha de transmisión, suscribiendo el cedente y el cesionario.

Art. 129.- Para efectuar estas ventas los propietarios deberán constituir domicilio en la Provincia y los martilleros estar matriculados en la misma. En los prospectos y avisos anunciadores los rematadores deberán insertar los certificados a que se refiere el artículo anterior.

Art. 130.- La Dirección General de Inmuebles, registrará en el Padrón de Valúos Fiscales conjuntamente con el nombre del titular del dominio del bien, el del adquirente de cada lote.

Art. 131.- En el caso de rescisión del contrato por acuerdo mutuo de las partes, deberá solicitarse la anotación respectiva en el Registro acompañando la documentación pertinente.

En los casos de incumplimiento por parte del comprador que dé lugar a la rescisión del contrato, el Departamento Jurídico no tomará razón sin previa presentación de testimonio de sentencia en definitiva, que así lo declare.

Art. 132.- Las inhibiciones y embargos que se manden trabar contra el propietario de un bien raíz que ha sido objeto de fraccionamiento, no podrá afectar a las fracciones o lotes que hayan sido vendidos en la forma establecida en la presente ley, con excepción de todos los casos regidos por el artículo anterior siempre que el contrato respectivo se encuentre inscripto en el Registro dentro de los plazos señalados al efecto.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 133.- Los compradores de inmuebles en las condiciones expresadas precedentemente, que transfieran sus libretas o títulos provisorios, están obligados a solicitar previamente del Departamento Jurídico un certificado de que no se encuentran inhibidos y a obtener la inscripción del título del nuevo adquirente, para lo cual deberán llenarse los requisitos que prescribe esta ley. En las transferencias deberán consignarse en el documento respectivo, con letra y en forma clara, el valor de las mismas y las fechas de la transmisión, suscribiéndolo el vendedor y comprador.

**Capítulo II**  
**De los Escribanos**

Art. 134.- Los escribanos, aunque las partes así lo soliciten no extenderán escritura que transmita, modifique, ceda, grave o extinga derechos sobre un inmueble, sin tener a la vista el certificado inmobiliario en que conste todas las condiciones y estado del dominio del mismo hasta el día de su expedición como así también las promesas de venta, los embargos, las inhibiciones y las locaciones. Habiéndose obtenido certificado inmobiliario su vigencia será de cinco días hábiles.

Cualquier modificación en el dominio, embargo o inhibición será notificado de inmediato al escribano en forma personal por el jefe o subjefe del Departamento Jurídico a los efectos de constatar si la escritura ha sido otorgada, en su defecto el certificado quedará anulado. De lo actuado se labrará el acta correspondiente que será firmada por el funcionario actuante y el escribano. Si en el mismo acto, o en otros siguientes de igual fecha, y ante un mismo escribano, el comprador transmite a un nuevo adquirente el dominio del inmueble o constituye sobre este otro derecho real sólo se exigirá el certificado de inhibición del nuevo vendedor.

El mismo certificado inmobiliario servirá para cualquier número de transferencias siempre que se refiera al mismo inmueble de acuerdo a la nomenclatura catastral.

*(Modificado por el Art. 1 de la Ley 2574(original1295)/ 1950).*

Art. 135.- No podrá autorizar el escribano la transmisión del dominio, o la constitución de cualquier otro derecho real, cuando aquel no figure inscripto a favor del otorgante y cuando el adquirente no tome a su cargo los embargos y gravámenes existentes. En el caso de cancelaciones y cesiones de crédito hipotecarios bastará la certificación de que los mismos se encuentran vigentes a favor del otorgante y no embargados.

Art. 136.- Los escribanos ante quienes se otorguen los actos o contratos, cuya inscripción se declara obligatoria, deberán presentar los instrumentos correspondientes al Registro solicitando la inscripción, dentro de los ocho días hábiles, siguientes salvo lo previsto por el Código Civil para las hipotecas.

**Capítulo III**  
**De los Ingenieros, Agrimensores, Constructores y Afines**

Art. 137.- Todo profesional, autorizado para ejercer por la ley reglamentaria de la profesión de Ingeniero, y Agrimensor o profesiones afines, deberá inscribirse en el registro profesional y registrar su firma en la Dirección General de Inmuebles.

Art. 138.- Intervendrá directamente en todos los trabajos de mensuras, y si hubiere de realizarlo por ayudante, deberá previamente solicitar autorización al Departamento Técnico, quien previo estudio de antecedentes en el término de tres días resolverá lo que corresponda.

Art. 139.- Los profesionales son directa y personalmente responsables de los trabajos que realicen, debiendo denunciar el Director General de Inmuebles, a propuesta del Departamento Técnico o de oficio, cualquier irregularidad en el desempeño de sus cometidos, sin perjuicio de la multa que resuelva aplicar la Junta de Catastro.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 140.- Deberán los peritos en las mensuras dar cumplimiento estricto a la presente ley, sus reglamentos e instrucciones que le imparta el Departamento Técnico.

Art. 141.- Todo trabajo, viciado de nulidad por errores insalvables será rechazado de plano por el Departamento Técnico, pero el afectado podrá recurrir dentro de los ocho días de la fecha de la notificación a la Junta de Catastro, cuya resolución será definitiva e inapelable.

Art. 142.- Los constructores de cualquier lugar de la Provincia, así como los propietarios que realicen obras por administración, están obligados a comunicar dentro de los sesenta días de comenzados los cimientos de una construcción, o de iniciada la primera mampostería de una ampliación, en los formularios que facilitará la Dirección General de Inmuebles todos los datos de la nueva obra. Si no presentasen la declaración se harán pasibles de la penalidad fijada en la ley N° 833 del Impuesto Territorial.

#### **Capítulo IV**

##### **De los funcionarios**

Art. 143.- *(Suprimido por el Art. 2 de la Ley 2573(original 1295) / 1950).*

Art. 144.- Todos los funcionarios, jueces, etc., deberán suministrar directamente a la Dirección General de Inmuebles, los datos que la misma solicite, en cuanto se relacione con el Catastro General.

Art. 145.- Quedan obligados los jueces y tribunales bajo pena de nulidad de lo actuado a cumplir los requisitos exigidos en la presente ley relativos al Catastro General y Único.

Art. 146.- Las reparticiones de servicios públicos provinciales, municipales y nacionales, deberán individualizar los inmuebles que gocen de servicios sujetos a tasas o impuestos en base a la nomenclatura catastral de la Dirección General de Inmuebles. *(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 2573(original 1295)/1950).*

Art. 147.- Los Jefes de Departamentos de la Dirección General de Inmuebles expedirán los certificados a que se refiere esta ley en el término improrrogable de veinticuatro horas. Las modificaciones producidas con posterioridad serán comunicadas de inmediato hasta la fecha de vigencia de los certificados.

#### **Capítulo V**

##### **Penalidades**

Art. 148.- El incumplimiento de cualesquiera de las disposiciones de esta ley por parte de los oficiales, funcionarios, empleados públicos, particulares, etc., será penada con multa.

Art. 149.- Los funcionarios públicos que no cumplieren e hiciesen cumplir las disposiciones de la presente ley, serán penados con una multa de hasta doscientos pesos moneda nacional y hasta pérdida de la fianza otorgada la primera vez, pudiendo suspenderlos y separarlos de sus cargos en caso de reincidencia.

Art. 150.- Los escribanos públicos, martilleros, ingenieros civiles y agrimensores que incurran en infracciones a la presente ley serán pasibles de multas desde veinticinco a cinco mil pesos, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de su responsabilidad civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamenten las respectivas profesiones.

Art. 151.- Los propietarios y demás personas responsables serán penados con multas de diez a veinte mil pesos según la importancia y reiteración de la falta.

Art. 152.- Las multas a que se refiere este Capítulo serán informadas por la Junta de Catastro y resueltas por el Poder Ejecutivo previa vista al Fiscal de Gobierno.

#### **TÍTULO IV**

##### **DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE INMUEBLES**



## Capítulo Único De la organización y funcionamiento

### 1 - Junta de Catastro

Art. 153.- La Dirección General de Inmuebles estará regida por una Junta de Catastro, constituida por:

- a) El Director General, Jefe del Registro General como Presidente.
- b) Los jefes de los departamentos Jurídicos, Técnico y de Avaluaciones. (*Inciso Modificado por el Art. 1 de la Ley 2573(original 12959 /1950).*)

En caso de ausencia o impedimento del Director General, la Presidencia de la Junta y subdirección será ejercida, sucesivamente, por el Jefe de los Departamentos en el orden enumerativo que se establece en el inciso b).

Los miembros de la Junta, en caso de ausencia o impedimentos, serán sustituidos por sus inmediatos inferiores jerárquicos, subjefes de Departamento.

Art. 154.- Serán deberes y atribuciones de la Junta de Catastro:

- a) Dictar los reglamentos internos.
- b) Fijar las funciones y tareas de los empleados.
- c) Proponer al Poder Ejecutivo los reglamentos y normas para el cumplimiento de esta ley; en especial sobre mensuras, trazado de pueblos, etc.
- d) Impartir instrucciones o interpretar las disposiciones de esta ley y sus reglamentos, pudiendo los afectados en caso de disconformidad recurrir en apelación ante el Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas.
- e) Contratar trabajos y suministros en la forma que autorice y reglamente el Poder Ejecutivo, de conformidad con la Ley de Contabilidad

Art. 155.- La Junta de Catastro tendrá quórum con la presencia de tres de sus miembros titulares o suplentes y sus resoluciones se adoptarán por simple mayoría de votos; de las que serán solidariamente respectivas opiniones debidamente fundadas en el acta. También incurren en responsabilidad solidaria el o los miembros que en conocimiento de que se cumpliría el acto en que no han intervenido, no dejen constancia, en igual forma, y antes de su cumplimiento, de su oposición.

Art. 156.- La Junta de Catastro se reunirá por lo menos cuatro veces al mes y de sus sesiones se labrarán actas circunstancias donde se asentarán las resoluciones y sus fundamentos. Se pasarán antes de la subsiguiente reunión a cada uno de los miembros con la orden del día, para sus reparos y observación previa a la aprobación definitiva. Una vez aprobada el acta se suscribirá por todos los miembros presentes y se copiará en un libro foliado y rubricado por el Escribano de Gobierno.

Toda revisión de resoluciones aprobadas necesita la concurrencia de los dos tercios de los miembros de la Junta.

Art. 157: Para ser jefe de los departamentos Técnico y de Avalúos es necesario tener diploma expedido por universidad nacional, debiendo ser ingeniero o agrimensor el de los departamentos Técnico y de Avalúo; y abogado, escribano o procurador el del Departamento Jurídico. (*Sustituido por el Art. 1 de la Ley 2573 (original 1295)/1950.*)

### 2 - Director General

Art. 158.- El Director General y Subdirector General tendrán a su cargo directo la aplicación de las disposiciones legales y reglamentarias en la materia de acuerdo a las normas y resoluciones dictadas



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

por la Junta de Catastro. Representarán a la Repartición en la forma que fije el reglamento interno, en todos los actos y obligaciones de la misma.

Art. 159.- El Director General en casos de disconformidad con las resoluciones de la Junta de Catastro podrá requerir el pronunciamiento definitivo del Poder Ejecutivo, elevando todos los antecedentes.

Art. 160.- El Director General y los Jefes de Departamento gozarán de los sueldos que les asigne la Ley de Presupuesto, y permanecerán en sus funciones mientras dure su buena conducta. Sus sueldos no podrán ser disminuidos de un año para otro.

### **3 - Organización Administrativa**

Art. 161.- Para el cumplimiento de las funciones que le asigna la presente ley, la Dirección General de Inmuebles estará integrada por los Departamentos enumerados precedentemente.

Art. 162.- La Dirección General tendrá a su cargo directo el Registro General, sin perjuicio de las dependencias que se le asignen en la reglamentación y constará con una Secretaría General, una Asesoría Letrada y una Administración de Inmuebles Fiscales.

Art. 163.- Los funcionarios, empleados y demás personas pertenecientes a la Dirección General de Inmuebles, gozarán de estabilidad y del escalafón que estudie y disponga la Junta de Catastro con aprobación del Poder Ejecutivo, hasta tanto se dicte el escalafón general del personal de la Administración Civil de la Provincia. El personal de la Dirección General de Inmuebles sólo podrá ser removido si se probase con actuaciones sumariales, su falta de idoneidad, competencia y mala conducta. El Poder Ejecutivo fijará quienes deben prestar fianza y el monto de la misma.

### **4 - Funciones Generales**

Art. 164.- Son deberes y atribuciones comunes al Director General y a cada Jefe de Departamento las siguientes:

- a) Ejercer la Jefatura inmediata de todas y cada una de las divisiones existentes y del personal dependiente del Departamento.
- b) Proveer al mejor desarrollo y coordinación entre las funciones de las distintas divisiones.
- c) Evacuar informes y consultas e informar todos los expedientes que se le remitan a su consideración y dictamen.
- d) Hacer cumplir los reglamentos correspondientes a sus Departamentos por parte del público, oficiales públicos, funcionarios y empleados.
- e) Disponer los movimientos del personal dependiente del Departamento, dando cuenta a la Junta del Catastro para su aprobación definitiva.
- f) Asistir regularmente a las sesiones de la Junta de Catastro, llevando a la misma los asuntos y problemas que se presenten en su respectivo Departamento.
- g) Presentar fianza por la suma que fije el Poder Ejecutivo, a la orden de la Contaduría General de la Provincia, la que se hará constar en escritura ante el Escribano de Gobierno.
- h) Responderán independientemente o solidariamente, por los daños y perjuicios que ocasionaren los errores, omisiones u otras faltas que se cometieran en el Catastro General, si estas faltas las hubieren cometido, respectivamente en su carácter de Jefe de su Departamento o en resoluciones tomadas en la Junta de Catastro.

### **5 - De la Administración de Inmuebles Fiscales**

Art. 165.- El Director General de Inmuebles ejercerá la vigilancia y contralor del dominio del Fisco sobre los inmuebles de su propiedad, impidiendo todo acto posesorio que pueda menoscabar su dominio. Asimismo, procederá a denunciar ante las autoridades policiales y judiciales toda



explotación que pueda perjudicar la integridad económica o el patrimonio de la Provincia, sin perjuicio de la comunicación del caso al Poder Ejecutivo y al Fiscal de Gobierno.

Art. 166.- En todo fraccionamiento de tierras fiscales efectuado en cumplimiento de leyes de expropiación a adquisición directa, colonización, etc., para fundación o ampliación de ciudades y pueblos, colonias y demás poblaciones, deberá la Dirección General de Inmuebles, ajustarse a las prescripciones del título siguiente, y a la reglamentación y demás instrucciones que en virtud de ella se dicten.

## **TÍTULO V**

### **DE LA CREACIÓN DE NUEVOS CENTROS DE POBLACIÓN O MODIFICACIONES DE TRAZADOS DE LOS EXISTENTES**

Art. 167.- Desde la promulgación de la presente ley toda fundación de nuevos centros de población, ampliación o modificaciones de trazado de los existentes, quedará sujeta a las prescripciones siguientes.

Art. 168.- Los propietarios de terrenos que se destinen a la formación de centros de poblaciones o colonias ubicadas fuera de los ejidos de los pueblos actuales, deberán solicitar el permiso correspondiente al Poder Ejecutivo acompañando a la solicitud.

- a) Los títulos de propiedad de los terrenos que se propongan dividir o un certificado de ellos otorgados por el Departamento Jurídico de la Dirección General de Inmuebles, en el que consta la ubicación, medidas lineales y de superficie, linderos y las transmisiones de dominio anteriores a su propiedad que consten en los testimonios de sus escrituras.
- b) Planos por triplicado (uno de tela y dos copias heliográficas del mismo), suscriptos por peritos habilitados en la Provincia para practicar este género de operaciones que contengan el proyecto de trazado cuya aprobación se solicite, ajustándose a las instrucciones que para dichos trabajos establezca la Dirección General de Inmuebles.

Art. 169.- Harán constar en el escrito de presentación su conformidad en escriturar cuando el Poder Ejecutivo lo resuelva, las reservas que se destinen en el proyecto para usos públicos, así como también los terrenos destinados a calles.

Art. 170.- Las reservas que escriturarán los propietarios para uso público deberán ubicarse de acuerdo con el Poder Ejecutivo y serán las siguientes:

- a) Una superficie equivalente al diez por ciento y no menor de una manzana y media de lo que resulte libre de calles y plazas para la parte urbana, que se distribuirá convenientemente en lotes para los futuros edificios públicos.
- b) Una superficie equivalente al seis por ciento de lo que resulte libre de calles, para la zona suburbana, y el tres por ciento de lo que resulte libre de calles para la zona subrural; los que se distribuirán en lotes no menores de tres hectáreas para parque, hospital, mataderos, potrero de policía, corralón municipal, cementerio, etc. Si esta superficie no fuera suficiente para ubicar estas reservas, se dispondrá de hasta un máximo de diez hectáreas.
- c) Aparte de la planta principal del pueblo se destinará una manzana para plaza o campo de ejercicios físicos por cada cuarenta manzanas o fracción mayor de veinte.

Art. 171.- En los casos de ampliación de trazados existentes, el Poder Ejecutivo, previo informe de las Municipalidades respectivas y de la Dirección General de Inmuebles, exigirá al propietario la obligación de dejar alguna o algunas de las reservas indicadas en el artículo anterior, para complementar las inexistentes en el trazado actual.

Art. 172.- El nombre de los centros de población lo fijará el Poder Ejecutivo a propuesta del interesado, debiendo preferirse para ello el de la región geográfica, antecedentes históricos, accidentes naturales, geológicos y topográficos, o algún hecho o acontecimiento memorable y en



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

caso de ser nombre propio el de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia o a la Humanidad, sean merecedores de esta distinción.

Art. 173.- Acompañarán análisis químicos, otorgados por la Oficina Química de la Provincia, de las aguas de la primera napa de los terrenos a dividirse, consignándose también la profundidad a que se encuentra. Igual formalidad se llenará para las aguas semi surgentes en caso de haber en dichos terrenos esta clase de perforaciones.

Art. 174.- El Poder Ejecutivo, previo informe según corresponda de la Dirección General de Inmuebles, de Dirección General de Arquitectura y Urbanismo, de Administración General de Aguas y de Administración de Vialidad, sobre el trazado y sobre las condiciones topográficas, de altura y desagües de la tierra a fraccionarse, acordará o no el permiso solicitado. Dichos trámites no podrán llevar más de noventa días en conjunto. El Poder Ejecutivo podrá obligar el arbolado de calles, plazas, parque y la pavimentación de calles previo a la venta de lotes.

Los trazados se ajustarán en general a los siguientes principios básicos:

- a) Orientación: Cualquiera que fuera el trazado a adoptarse se dispondrá de modo que el mayor número de calles principales esté orientado en la dirección del eje eliotérmico del lugar; pero podrá admitirse una variación de veinte grados sexagesimales para esta dirección preponderante cuando las circunstancias lo aconsejen. En caso de ensanche de trazados existentes podrán seguirse los rumbos del trazado primitivo. En los casos de trazados radiales y curvilíneos, como el de las ciudades jardines en que predomina el concepto estético en lugar del económico, el Poder Ejecutivo, previo informe de la Dirección General de Inmuebles podrá disponer su aprobación.
- b) Planta urbana: La planta urbana se compondrá de manzanas. Cada manzana estará limitada por calle en todos sus costados. Podrá adoptarse cualquier tipo de trazado para la planta urbana, ya sea a base de manzanas cuadradas o rectangulares, o disposiciones radiales simples o de varios centros de atracción. El frente máximo que podrá darse a las manzanas regulares será ciento treinta metros y el mínimo de sesenta metros. La superficie de las mismas será como máximo de 12.500 m<sup>2</sup>.
- c) Lotes: Cada manzana se dividirá en lotes. Estos tendrán por lo menos ocho metros de frente a la calle y las líneas de los costados se trazarán a escuadra sobre la alineación del frente, tanto en las manzanas regulares como en las irregulares. En estas últimas podrá admitirse una desviación de la escuadra que no exceda de cinco grados cuando de este modo se consiguiera una forma de lotes más regulares. Se distribuirán los lotes de tal modo dentro de la manzana que sobre cada calle tengan su salida varios lotes. Cuando se proyecten parcelas interiores se les dará salida a la vía pública por medio de pasajes de cinco metros de ancho cuando menos, la superficie del pasaje será parte integrante de la superficie del lote interior. **(Inciso Modificado por el Art. 1 de la Ley 2573(original 1295)/1950)**
- d) Quintas: El proyecto del trazado de la planta urbana contendrá cierto número de quintas no mayor de diez hectáreas cada una; éstas se trazarán a continuación de las manzanas. Cada quinta estará rodeada de vías públicas en prolongación de las del pueblo o convenientemente relacionadas con las mismas. Las quintas serán regulares y tendrán las dimensiones suficientes para contener varias manzanas regulares del pueblo, incluso las partes de calles intermedias cuya apertura pudiera ordenarse en el futuro.
- e) Chacras: Si el proyecto del trazado de la planta urbana debiera contener cierto número de chacras, éstas se trazarán a continuación de las quintas y tendrán, si son regulares las dimensiones que correspondan para contener varias quintas regulares del trazado, más las partes de calles intermedias. Toda suerte de chacras estará rodeada de vías públicas, las que



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

serán prolongación de las de las quintas, o convenientemente relacionadas con las mismas, su superficie no será en ningún caso mayor de doscientas hectáreas o sean veinte quintas.

- f) Vías públicas, calles y avenidas: Las vías públicas que se trazarán en todos los casos con las siguientes características:
- 1) Calles comunes que tendrán un ancho mínimo de dieciséis metros.
  - 2) Avenidas cuyo ancho mínimo será de veinticinco metros.
  - 3) Calles de circunvalación entre la planta urbana y las quintas, entre éstas y las chacras y entre el trazado general y las propiedades contiguas. Su ancho será como mínimo de treinta metros.
  - 4) Calles costaneras a ambos costados de la línea férrea y estaciones, de un ancho mínimo de cien metros.
  - 5) No serán aprobados los trazados de pueblos proyectados en terrenos insalubres, con aguas no potables o afectados por las inundaciones, por las crecientes de los ríos, sin que los propietarios procedan previamente a su defensa y saneamiento.  
Tampoco serán aprobados los trazados de pueblos, ejidos, leteos para quintas y/o chacras en los terrenos que serán ocupados por las aguas de los diques de embalse estudiados por las reparticiones técnicas de la Provincia y/o de la Nación. **(Párrafo agregado por el Art. 1 de la Ley 3455/1959)**
  - 6) Además de las calles comunes son obligatorias como mínimo dos avenidas que se crucen en la plaza principal.
  - 7) Sobre los ríos, y con destino a ribera de uso común, se dejará una extensión de cincuenta metros en toda su longitud. En los casos de que el pueblo se forme sobre ambas márgenes, la ribera se dejará sobre una y otra banda.
  - 8) Los caminos públicos que llegaran al centro de población que se forme, desaparecerán dentro del ejido del mismo para seguir por las calles del nuevo trazado. Si el camino fuera de calzada firme, o cuando en él existieran obras de importancia o arbolados, deberá mantenerse su recorrido dándole el ancho que corresponda dentro del trazado. Los accesos a los caminos nacionales o provinciales se ajustarán a las disposiciones legales en vigencia o que se dictaren.
  - 9) Hacen parte de las vías públicas las ochavas que deberán dejarse en cada esquina de manzana.
- g) Ochavas: Toda ochava se trazará por medio del corte de un triángulo isósceles con vértices en la esquina y cuyo tercer lado, o sea la ochava medirá cinco metros, por lo menos. La superficie de los triángulos cortados para formar la ochava serán excluidas por el perito de la superficie que compute para las parcelas de esquinas a los efectos de la transmisión de la propiedad.
- h) Nomenclatura de calles y parcelas: La nomenclatura de las calles será establecida por el Poder Ejecutivo al aprobar el proyecto y de acuerdo con las características del trazado.
- i) Plazas públicas: Cada plaza será de una manzana regular, por lo menos. No deben proyectarse plazas cuya ubicación y forma ocasionen ángulos entrantes en los frentes de las manzanas contiguas. Las esquinas de las plazas también serán ochavadas o podrán trazarse por medio de una curva inscripta en la poligonal formada por su lado y ochava.

Art. 175.- Aprobado por el Poder Ejecutivo el proyecto del trazado del nuevo centro de población y nombrado a propuesta del interesado el perito que ejecutará sobre el terreno la operación material, éste la hará con arreglo a las instrucciones que la Dirección General de inmuebles le haya fijado.

Art. 176.- La Dirección General de Inmuebles deberá, dentro del término de treinta días de presentada a su estudio la operación practicada, informar directamente al Ministerio de Economía,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

Finanzas y Obras Públicas sobre el mérito facultativo del replanteo, y el Poder Ejecutivo, previo los demás trámites que juzgue indispensables, aprobará o desaprobará la operación practicada, mandando en el primer caso el expediente a la Escribanía de Gobierno para el otorgamiento de las escrituras a su favor, de las reservas destinadas a usos públicos, las que, en caso que por cualquier motivo el propietario desistiese de llevar a cabo la formación del pueblo o la colonia, deberán volverse a escriturar a costa del interesado por el Poder Ejecutivo, siempre que no se hayan producido transferencias de dominio.

Art. 177.- La Dirección General de Inmuebles no inscribirá ni expedirá los certificados de inhibición, ni podrá anotar en su Registro la división de tierras con destinos a fundación de nuevos centros de población o colonias, ni tampoco expedirá los certificados que relacionados con esas divisiones de terrenos, soliciten los escribanos sin que previamente hayan sido aprobados los planos a que se refiere el artículo N° 175.

Art. 178.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior el Poder Ejecutivo no concederá la instalación de ninguna oficina pública en todo centro de población o colonia trazado con posterioridad a la presente ley que no se haya ajustado a los requisitos indicados en la misma.

Art. 179.- En los casos de ampliación o modificación de trazados existentes, podrán las solicitudes ser elevadas con un informe por la Municipalidad respectiva. Si fueran presentadas al Poder Ejecutivo, se dará vista a la Municipalidad.

Art. 180.- En las subdivisiones de terrenos urbanos de una superficie no mayor de dos mil metros cuadrados, el ancho de las fracciones o lotes será el que se le asigne en el respectivo plano de subdivisión. Cuando se trata de subdivisiones internas, la entrada común no podrá tener un ancho inferior a un metro cincuenta centímetros. *(Sustituido por el Art. 1 de la Ley 2573(original 1295)/1950).*

## TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Art. 181.- Los recursos que se perciban por derechos de aranceles, multas, impuestos en virtud de la presente ley, ingresarán por la Dirección General de Rentas, y estarán sujetos a las leyes de la materia.

Art. 182.- Queda derogada la Ley N° 395 del 29 de diciembre de 1936, en todas sus partes y las correlativas de la Ley N° 833 del 29 de marzo de 1947 que se opongán a la presente.

También deróganse las leyes que se refieren al Registro Inmobiliario o sea la N° 428 (antes N° 71) y toda otra disposición correlativa, como así también lo que se oponga a esta Ley.

Art. 183.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley, la que entrará en vigencia a los sesenta días de su promulgación.

Art. 184.- Comuníquese, etc.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la provincia de Salta, a los treinta días del mes de setiembre del año mil novecientos cuarenta y ocho.

EMILIO ESPELTA- Diógenes Torres - Alberto A. Díaz - Rafael A. Palacio

Salta, Octubre 20 de 1948.

**Ministerio de Economía, Finanzas y Obras Públicas**





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Téngase por Ley de la provincia, cúmplase, comuníquese, publíquese, insértese en el Registro de Leyes y archívese.

**EMILIO ESPELTA - Juan W. Dates**

**DECRETO N° 9411**

Este decreto se sancionó el 27 de setiembre de 1963.  
Publicado en el Boletín Oficial N° 6.952, del 7 de octubre de 1963.

**Ministerio de Economía Finanzas y Obras Públicas**

VISTO que la Dirección General de Inmuebles gestiona en estas actuaciones la reglamentación de la Ley 1030 y su modificatoria Número 1295, en lo que se refiere a la enumeración de las propiedades inmobiliarias para su adecuación a lo previsto por el Código Fiscal; y,

**CONSIDERANDO:**

Que de los informes producidos se desprende la conveniencia de acceder a lo solicitado, ya que la H. Junta de Catastro, ha considerado las diversas situaciones que se plantean en lo referente a la forma de gravar los inmuebles que se fraccionan con destino a propiedades urbanas, problema más de orden técnico;

Que el proyecto de reglamentación elaborado por dicha Junta resuelve en forma práctica la organización del catastro, teniendo en cuenta los intereses del propietario del loteo y del adquirente particularmente;

Por ello, atento a lo dictaminado por el señor Fiscal de Gobierno a fs. 14 y lo resuelto por la H. Junta de Catastro a fs. 10/11;

**El Interventor Federal de la Provincia de Salta**

**DECRETA**

Artículo 1°.- Apruébase la reglamentación de la Ley N° 1030 y su modificatoria N° 1295, proyectada por la H. Junta de Catastro por Resolución N° 1855 del 12 de Julio pasado, que al tenor expresa:

“Artículo 1°.- El Dpto. Técnico será el encargado de fijar los números de catastros que surjan como consecuencia del artículo 15 de la Ley 1030 y lo hará simultáneamente con la aprobación del plano correspondiente.

Art. 2°.- Volcará los números fijados en el plano original y copias de tal manera que se pueda tomar conocimiento inmediato de la correlación entre parcela y número.

Art. 3°.- El Dpto. Técnico llevará un registro en el que se indicará ordenadamente y por departamento de la provincia los antecedentes que hayan servido de base para la fijación del número.

Art. 4°.- El Departamento de Avaluaciones procederá el valúo, de acuerdo al plano aprobado, tasando cada una de las parcelas y obteniendo el valor total por la suma de los valores parciales. Las tasaciones se harán cumpliendo con los recaudos previstos en el Código Fiscal y empezarán a regir al 1° de enero del año siguiente.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Art. 5°.- Constatada la exteriorización de la subdivisión por hechos físicos, transmisión del dominio o promesa de venta de alguna o algunas de las parcelas el Dpto. de Avaluaciones pondrá en vigencia impositivamente los dos últimos números de catastro, desapareciendo el número original del padrón correspondiente.

Art. 7°.- Con las parcelas que cuenten con planos aprobados con anterioridad y que no hayan sido objeto del proceso indicado en los artículos precedentes se seguirán las mismas normas, tomando la Dirección General de Inmuebles las providencias necesarias para comunicar a los propietarios los números de catastros fijados y sus respectivos valores fiscales”.

Art. 2°.- Comuníquese, publíquese, insértese en el Registro Oficial y archívese.

**Ing. PEDRO FÉLIX REMY SOLA – Ing. FLORENCIO JOSÉ ARNAUDO**



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

**DECRETO N° 1682/19**

APRUEBA REGLAMENTACIÓN DEL TÍTULO V DE LA LEY N° 2.308 TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS DE LOTEOS URBANOS Y SUBURBANOS.

Publicado en el Boletín N° 20635, el día 28 de Noviembre de 2019.

SALTA, 25 de Noviembre de 2019

DECRETO N° 1682

JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS

Expediente N° 1080384-65768/2019 y Corresponde 1.-

VISTO el Título V de la Ley N° 2.308 y el Decreto N° 1.410/1.973 que reglamenta el trámite para la aprobación de planos de loteos urbanos y suburbanos; y

**CONSIDERANDO:**

Que la incidencia socio-económica creciente de los desarrollos inmobiliarios de creación o ampliación de urbanizaciones ya existentes, demanda una mayor injerencia estatal a los fines de tutelar la seguridad jurídica de los eventuales adquirentes de los lotes emergentes de aquéllos;

Que resulta necesario ajustar las exigencias relativas al trámite de aprobación de los planos de loteos, especificando con claridad el procedimiento a seguir por los titulares de los desarrollos urbanísticos, a fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la normativa vigente en orden a la ejecución de las obras de infraestructura de los servicios básicos a su cargo por instancia privada;

Que, a tales fines, la Jefatura de Gabinete de Ministros creó por la Resolución N° 21/2.018 una Comisión con el objeto de tratar la problemática relacionada a la normativa vigente en materia de loteos, urbanizaciones, clubes de campo y asentamientos de esta provincia;

Que los miembros de la citada Comisión aconsejaron modificar el mencionado Decreto N° 1.410/1.973;

Que la normativa propuesta se presenta como una herramienta administrativa de coordinación integral entre los diversos organismos públicos y privados que intervienen en dicho trámite, asegurando su legalidad, el avance sostenido y regular hasta la instancia final de aprobación del plano respectivo, como así también la optimización de los tiempos que insume;

Que, asimismo, contempla el establecimiento de un sistema de registro y contralor de los proyectos de loteos planteados, de los catastros inmobiliarios involucrados, garantizando el avance de las obras de infraestructura de los servicios públicos básicos a cargo de los desarrolladores y la publicidad e información públicas necesarias a los eventuales adquirentes interesados;



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Por ello, y en ejercicio de las potestades conferidas por los artículos 144, inciso 3°, de la Constitución Provincial, y 1° y 3° de la Ley N° 8.053,

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE SALTA**

**DECRETA:**

**ARTÍCULO 1°.-** Apruébase la reglamentación del Título V de la Ley N° 2.308, la que como Anexo forma parte integrante del presente.

**ARTÍCULO 2°.-** El presente decreto reglamentario entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

**ARTÍCULO 3°.-** Déjase sin efecto el Decreto N° 1.410/1.973 y toda otra norma que se oponga a lo dispuesto en el presente.

**ARTÍCULO 4°.-** El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Jefatura de Gabinete de Ministros, por el señor Ministro de Infraestructura, Tierra y Vivienda, y por el señor Secretario General de la Gobernación.

**ARTÍCULO 5°.-** Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**ANEXO**

**Capítulo I**

**De la Creación o Modificación de Urbanizaciones**

**Artículo 1°.- Del alcance de la ley:** Toda creación de nuevas urbanizaciones y la modificación de trazados de las existentes, quedará sujeta a las prescripciones de la presente reglamentación y de la normativa que se indica a continuación:

- Ley N° 2.308 y modificatorias.
- Decreto N° 1.108/1973 (Nuevos Centros de población, en zonas de influencia del Dique “Gral. Belgrano”)
- Ley N° 4.597 y modificatorias.
- Resoluciones de la Junta de Catastro.

**Artículo 2°.- Loteos o urbanizaciones. Excepciones:**



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

1. Se entiende por urbanización a todo fraccionamiento que determine la conformación de nuevos núcleos urbanos o suburbanos, a la ampliación y/o modificación de los ya existentes, con aperturas de calles o pasajes públicos, delimitación total o parcial de manzanas y parcelamiento, el cual comprende la provisión de infraestructura y la creación de espacios verdes o libres, destinados al equipamiento comunitario.
2. Toda tramitación y registración de mensuras que tengan por objeto la aprobación de nuevas urbanizaciones, ampliación o modificación de las ya existentes, deberán ajustarse a la presente reglamentación, sin perjuicio de las normas vigentes aplicables a cada organismo que intervenga en el proceso de aprobación del loteo o urbanización.
3. Tramitación simplificada: las urbanizaciones o loteos que se desarrollen en fracciones urbanas menores a dos hectáreas ubicadas dentro del área urbana consolidada o que sean remanentes de urbanizaciones anteriores, podrán ser categorizadas como de bajo impacto ambiental, quedando sujetas a la tramitación que en este sentido establezca la normativa vigente.  
El otorgamiento de las matrículas correspondientes a los lotes emergentes seguirá el trámite de una subdivisión.

**Artículo 3°.- Inicio de trámite:** Todo trámite de aprobación de loteo o urbanización, deberá ser iniciado por el propietario, loteador o desarrollador inmobiliario por ante la Municipalidad en la que se asienten los terrenos del proyecto, debiendo solicitar:

- a) Certificado de Factibilidad de Localización: En la Municipalidad correspondiente deberá solicitarse la expedición del certificado de factibilidad de localización. Su obtención no autoriza ni permite la iniciación de trabajos en dichos terrenos, ni la preventa de los lotes emergentes del proyecto. Los Municipios que no cuenten con la estructura técnica con capacidad para evaluar la factibilidad, previa vista solicitarán al desarrollador o loteador elevar al Instituto Provincial de la Vivienda para su estudio y opinión sobre el mismo.
- b) Pre-visado del plano de conjunto: Una vez obtenido el certificado de factibilidad de localización, el desarrollador deberá gestionar por ante la misma Municipalidad, la obtención del pre-visado del plano de conjunto, de conformidad a la normativa provincial y municipal vigente en cada caso.
- c) Certificado de Aptitud Ambiental (C.A.A.M.): Deberá iniciar en la misma municipalidad el trámite para la expedición del certificado de aptitud ambiental (C.A.A.M.), con arreglo a lo dispuesto por la Ley N° 7.070 y la normativa municipal vigente. En todos los casos deberá contar con la intervención de la autoridad de aplicación provincial. Los Municipios que no cuenten con las oficinas técnicas con capacidad para evaluar la aptitud ambiental y social, deberán remitir el pedido de evaluación a la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Provincia.

**Artículo 4°.- Proyecto de Loteo:** El propietario, loteador o desarrollador deberá iniciar su expediente en la Dirección General de Inmuebles, presentando el proyecto de loteo o urbanización con plano en una (1) copia papel con su memoria técnica.

El plano deberá consignar todo lo que indique la citada Dirección General conforme a su normativa interna vigente.

Con el proyecto de loteo o urbanización deberá presentarse además con carácter obligatorio, la siguiente documentación:

- a) Certificado de factibilidad de localización, expedido por el Instituto Provincial de la Vivienda en los municipios que no cuenten con personal técnico capacitado para tal fin.
- b) Plano de conjunto con visado previo por la Municipalidad respectiva.



- c) Certificado de no Inundabilidad condicionado, emitido por la Secretaría de Recursos Hídricos de la Provincia.
- d) Certificado de pre-factibilidad del servicio de agua potable y cloacas en los casos que corresponda, emitido por la empresa prestadora del servicio o por el organismo correspondiente.
- e) Certificado de factibilidad del servicio de energía eléctrica, expedido por la empresa prestadora de tal servicio público o por el organismo correspondiente.
- f) Pre-visado del plano de mensura y anteproyecto del acceso a la red vial, expedido por la Dirección Provincial de Vialidad en todos los casos, sean frentistas o no de rutas provinciales. Por la Dirección Nacional de Vialidad en caso de ser frentista a ruta nacional.
- g) Nota de donación de espacios de uso Institucional Provincial, efectuada por el titular registral de los catastros involucrados en el plano de mensura y loteo, con firmas certificadas por escribano público.
- h) Certificado de aptitude ambiental (C.A.A.M.).

**Artículo 5°.- Propuesta opcional al espacio de uso Institucional Provincial:** El propietario, loteador o desarrollador del loteo o urbanización podrá presentar una propuesta opcional a la previsión del espacio de uso Institucional Provincial, debiendo ser su valor económico igual o mayor que el valor del espacio de uso institucional previsto por la Ley N° 2.308. La aceptación o denegación de la propuesta será resuelta por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, o el organismo que en el futuro lo reemplace.

**Artículo 6°.- Proyectos Ejecutivos:** Obtenido el visado del plano de loteo por la Dirección General de Inmuebles, el propietario, loteador o desarrollador confeccionará los proyectos ejecutivos de obras, los que deberán adecuarse a las indicaciones técnicas establecidas por cada organismo público y/o privado competente en la materia.

Los proyectos ejecutivos son:

- a) Fuente o captación, conducción y distribución de agua potable, conexión de cloacas o sistemas de saneamiento alternativo, indicadas por la empresa prestataria del servicio público. Todo proyecto de captación de agua debe contar con la aprobación de la empresa distribuidora de agua potable y cloacas.
- b) Para el suministro de energía eléctrica, según exigencias de la empresa de distribución de tal servicio, que incluya la previsión de servicio para las obras de infraestructuras anexas o complementarias.
- c) De obras de acceso a la red vial, con adecuación a lo dispuesto por la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, según corresponda.

**Artículo 7°.- Aprobación y control:** Cada proyecto ejecutivo deberá ser aprobado por el organismo o repartición pública o privada de contralor.

Las obras ejecutadas por el propietario, loteador o desarrollador deberán ser objeto de inspección y de recepción final mediante la emisión de la correspondiente acta de terminación y/o recepción de obras que así lo acredite, para concluir con la emisión de los certificados de provisión efectiva o de disponibilidad de los servicios de agua potable y energía eléctrica.

Asimismo, la Secretaría de Recursos Hídricos deberá emitir el certificado de no Inundabilidad definitivo.



**Artículo 8°.- Visado final:** A partir de la solicitud del interesado del visado final del plano de loteo, la Municipalidad deberá expedirse en un plazo máximo de veinte (20) días sobre lo solicitado. Vencido dicho plazo sin haberse expedido la Municipalidad, el propietario, desarrollador o loteador podrá presentar, en su reemplazo, ante la Dirección General de Inmuebles una declaración jurada, manifestando que el proyecto no tuvo modificaciones respecto del que fue previsado al iniciar el trámite.

**Artículo 9°.- Solicitud de Aprobación del Plano de Loteo:** El propietario, loteador o desarrollador solicitará por ante la Dirección General de Inmuebles el análisis técnico catastral y jurídico final para la aprobación del plano de loteo respectivo, debiendo acompañar la documentación, y dar cumplimiento a lo que a continuación se detalla:

- a) Certificado de efectiva provisión de agua potable, emitido por la empresa prestadora del servicio del servicio o por las entidades competentes en supuestos de mercados disperses.
- b) Certificado de efectiva provisión de energía eléctrica, emitido por la empresa prestadora de tal servicio público o por entidades competentes para los casos de mercados dispersos.
- c) Ordenanza de aceptación de donación de los espacios verdes públicos, calles, ochavas y equipamiento comunitario, dictada por la Municipalidad donde se asiente el loteo o urbanización.
- d) Aceptación de donación de los espacios de uso Institucional Provincial, mediante el acto administrativo correspondiente.
- e) Visado final del plano de loteo o urbanización emitido por el Municipio correspondiente o la declaración jurada del artículo 8° in fine.
- f) Una declaración expresa sobre el sistema de desagües cloacales con que contará el loteo o urbanización, en caso que no hubiere previsto a su cargo la realización de Tales como obras de infraestructura
- g) Original del plano de mensura y loteo en papel film, con las firmas insertas del profesional técnico interviniente visado por el COPAIPA y del titular de los inmuebles de mayor extensión involucrados, certificadas por escribano público.
- h) El visado de la Secretaría de Recursos Hídricos, de la Municipalidad competente y de la Dirección Nacional o Provincial de Vialidad, en los casos que correspondan.
- i) Libre deuda municipal.
- j) Pago del timbrado correspondiente al Convenio-Ley N° 4.288 y sus sucesivas prórrogas, y pago del sellado de la Dirección General de Rentas.

**Artículo 10.- Resolución Ministerial:** Una vez emitido el informe técnico catastral final, la Dirección General de Inmuebles registrará en forma preparatoria el plano de mensura y loteo. Con posterioridad, el expediente será remitido con el correspondiente dictamen legal, al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda para la aprobación del plano mediante el acto administrativo pertinente.

Dicho instrumento dispondrá la asignación de matrículas individuales a los lotes emergentes del loteo o urbanización, si así correspondiere.

## Capítulo II

### De la Unidad Coordinadora de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios

**Artículo 11.- Facultades de la Unidad Coordinadora:** Créase en el ámbito del Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros o del organismo que en el futuro lo reemplace, la “Unidad



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

Coordinadora de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios”, en adelante, la “Unidad Coordinadora”, la que entenderá en toda tramitación de fraccionamientos a que se refiere la presente reglamentación y que tendrá a su cargo las funciones y facultades que se indican a continuación:

- a) Será la encargada y responsable de llevar el “Registro de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios”, en el que se empadronarán todos los propietarios de loteos, loteadores, desarrolladores de proyectos de desarrollos inmobiliarios para el control de la regularidad de su avance y legalidad de las obligaciones a su cargo.
- b) Tendrá a su cargo la coordinación general entre los propietarios, loteadores o desarrolladores, las entidades y organismos públicos intervinientes en el trámite de aprobación de los planos respectivos, con potestades suficientes para solicitar informes técnicos y jurídicos, emitir intimaciones de cumplimiento a las distintas reparticiones para la expedición de trámites con plazos vencidos, fijando un plazo perentorio al organismo o Municipio.
- c) Dispondrá el dictado de la normativa interna de contralor y gestión necesaria para la operatividad de la coordinación administrativa que se propugna.
- d) Tendrá a su cargo, junto al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, el “Régimen de Autorización Previa para la Preventa”, hallándose facultada a dictar todas las normas necesarias a los fines de su implementación y registro.
- e) Llevará adelante la coordinación a los fines de la implementación y funcionamiento del “Régimen de Asignación Anticipada de Matrículas por Sectores”.
- f) Dará adecuada publicidad por medios de prensa gráficos y audiovisuales locales sobre todo dato de interés público sobre el estado de situación de los loteos, loteadores y desarrolladores inmobiliarios registrados, la existencia o no de autorización para prevender lotes y sobre las medidas sancionatorias que se dispusieren.

**Artículo 12.- Publicidad veraz, clara y suficiente:** Dispónese que toda publicidad referida a la venta de lotes en cualquiera de sus modalidades, venta de lotes ya existentes o que lo serán a futuro, integrando fideicomisos y/o cualquier figura jurídica que, en última instancia, culmine con el otorgamiento de una porción de terreno a los adquirentes, debe ser veraz, clara y suficiente para evitar incurrir en error al eventual adquirente.

**Artículo 13.- Información adecuada:** Para garantizar el derecho constitucional a una adecuada información, la publicidad deberá consignar de manera que no admita dudas el objeto de la venta, detallando sus características en cuanto a posibilidades de uso o constructivas y restricciones al dominio, al igual que la resolución de autorización para preventa emitida por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda.

Estos aspectos deberán resaltarse en igual tipo de letra a la de mayor tipografía utilizada en el medio publicitario del que se trate. En caso de ser publicidad radial, televisiva o por internet o redes sociales, deberá darse a esta información idéntico tiempo y características de la brindada al objeto de la venta.

**Artículo 14.- Requisitos:** La publicidad deberá ajustarse a las siguientes normas:

- a) Mencionar el número de expediente en trámite de aprobación de plano por ante la Dirección General de Inmuebles.
- b) Resolución de autorización previa para prevender, con indicación expresa del número de lotes autorizados y su localización dentro del proyecto general.





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

c) Contener referencias, informes, ilustraciones y datos de ubicación vinculados en forma directa con los lotes ofrecidos. Si se reproducen planos, estos deben estar visados por la Dirección General de Inmuebles.

**Artículo 15.- Obras de infraestructura y garantía:** La publicidad deberá destacar las obras de infraestructura con las que cuenta o contará el emprendimiento, su estado de ejecución en su caso y la garantía otorgada por el propietario, loteador o desarrollador para avalar su cumplimiento, destacando en forma expresa si es de naturaleza hipotecaria o similar que brinde idéntica seguridad en cuanto a su ejecución en tiempo y forma.

**Artículo 16.- Derecho de consumidor:** El incumplimiento de algunos de los requisitos previstos en los artículos precedentes y que tengan por finalidad garantizar una adecuada y veraz información, será considerada violatorio de la Ley de Defensa del Consumidor y motivará la aplicación de las sanciones previstas en dicha normativa nacional, a quien resultare responsable del ilegal accionar.

**Artículo 17.- Publicidad de penalidades:** Las penalidades aplicadas serán dadas a publicidad por medio de la página oficial de la Provincia y en los medios de comunicación masiva con especial énfasis de aquellos con incidencia en el área de influencia de la población eventual o potencialmente afectada por el hecho motivo de la información.

### Capítulo III Del Régimen de autorización para la preventa

**Artículo 18.- Etapa de Preventa:** Se entenderá por “Etapa de Preventa”, aquella en la que los lotes emergentes del proyecto inmobiliario aún no cuenten con matrícula individual asignada por la Dirección General de Inmuebles.

**Artículo 19.- Régimen de autorización para la preventa:** El “Régimen de Autorización para la Preventa”, será obligatorio para todo propietario, loteador o desarrollador inmobiliario que pretenda comenzar a comercializar lotes sin matrícula individual, debiendo gestionar y obtener la autorización del Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda con el visto bueno de la “Unidad Coordinadora”.

**Artículo 20.- Requisitos para la preventa:** La “Unidad Coordinadora” dará el visto bueno, para que el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda emita la autorización, dentro del plazo de diez (10) días, una vez verificado el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que el propietario, loteador o desarrollador se halle inscripto en el “Registro de Propietarios de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios” y cumplimentar los requisitos de mantenimiento de dicha inscripción, según normativa vigente a la fecha de la solicitud de la autorización previa.

b) Que el propietario, loteador o desarrollador haya formulado por ante la Dirección General de Inmuebles la solicitud de autorización de preventa acompañando la siguiente documentación:

1.- Proyecto de loteo o urbanización pre-visado por la Municipalidad y certificado de aptitud ambiental.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

2.- Proyecto aprobado de captaciones y red de agua potable y cloacas, por la empresa prestadora de tales servicios públicos.

3.- Proyecto aprobado de suministro de energía eléctrica, por la empresa prestadora y distribuidora del servicio.

4.- Proyecto aprobado de obras de acceso a la red vial, por la Dirección Provincial o Nacional de Vialidad, o ambos, según corresponda.

5.- Proyecto aprobado por la Secretaría de Recursos Hídricos que garantice la no inundabilidad del loteo o urbanización, y línea de ribera, en caso de corresponder.

6.- Constituir una garantía real o seguro de caución suficiente a satisfacción del Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, sobre el monto de las obras comprometidas para el total del proyecto de loteo.

Para el caso de desarrollos inmobiliarios que conforme a proyecto estuvieren planteados en distintas etapas de ejecución, el propietario, loteador o desarrollador tendrá la opción de constituir una garantía o prestar una caución suficiente sobre el valor equivalente al cien por ciento (100%) de las obras comprometidas para tal etapa; pero en tales casos, la autorización de preventa será restringida sólo a los lotes emergentes de la etapa garantizada o caucionada. En todos los casos, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 22 del presente decreto reglamentario.

7.- Ofrecimiento de donación de la totalidad de los espacios de uso Institucional provincial.

8.- Ofrecimiento de donación a la Municipalidad de la totalidad de los espacios verdes, calles, ochavas y uso institucional municipal cuando correspondiere.

#### **Capítulo IV** **Del Régimen de Asignación Anticipada de Matrícula**

**Artículo 21.- Asignación anticipada:** El Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, con el visto bueno de la “Unidad Coordinadora” podrá autorizar la asignación anticipada de las matrículas individuales, a solicitud del propietario, loteador o desarrollador, a cuyo fin se deberá contar con el informe técnico catastral final de la Dirección General de Inmuebles, quedando registrado en forma preparatoria el plano de mensura. Registrado el plano en la forma establecida anteriormente, el expediente será remitido al Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda, previo dictamen legal del órgano consultivo de la Dirección General de Inmuebles, para su aprobación mediante el acto administrativo pertinente, el que dispondrá la asignación anticipada de matrículas a los lotes emergentes del loteo o urbanización que cuenten con la ejecución del cien por ciento (100%) de la obra de fuente o captación de agua, el sesenta por ciento (60%) del proyecto de desagües pluviales y el sesenta por ciento (60%) de las obras de distribución interna de agua, cloacas y energía, que garanticen la habitabilidad del loteo, previo ajuste de la garantía real o seguro de caución, a satisfacción del Ministerio.

Sin perjuicio de los requisitos establecidos para la asignación anticipada de matrículas, se deberá tener presentada toda la documentación requerida en el artículo 9° del presente, a excepción de aquella que por hallarse pendiente de expedición sea objeto de caución o garantía.

**Artículo 22.- Plazo de obras de infraestructura:** El propietario, loteador o desarrollador deberá finalizar las obras comprometidas, en el plazo consignado en el proyecto para la entrega a los beneficiarios.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

En caso de incumplimiento el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda intimará al propietario, loteador o desarrollador a finalizar las obras dentro del perentorio plazo de seis (6) meses.

Si persistiera el incumplimiento de lo ordenado, se procederá a ejecutar la garantía o caución para realizar las obras de infraestructura pendientes.

**Artículo 23.- Preventa sin autorización:** En los casos de preventa sin autorización o de loteos irregulares el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda o la “Unidad Coordinadora” solicitará en forma inmediata la paralización de todas las obras en el loteo en infracción, fijará la multa correspondiente y dispondrá la inmediata elevación de los antecedentes a la Secretaría de Defensa del Consumidor y a la justicia penal a los efectos que pudieren corresponder.

### Capítulo V De las Penalidades

**Artículo 24.- Multas. Alcance:** El incumplimiento de la legislación que regula los loteos o urbanizaciones por parte de los organismos oficiales, profesionales, particulares, propietarios, inmobiliarias, loteadores, desarrolladores, medios de publicidad y toda persona humana o jurídica que participe del proceso, los hará responsables solidarios de la infracción verificada y se les aplicará la sanción que corresponda según la normativa vigente y según la gravedad de la falta, ya sea por acción u omisión sobre las urbanizaciones en infracción.

**Artículo 25.- Agentes de la administración pública:** Los agentes de la administración pública que no cumplieren o hicieren cumplir las disposiciones del régimen normativo para loteos o urbanizaciones, serán penados con multa, pudiendo suspenderlos y separarlos de sus cargos en caso de reincidencia.

**Artículo 26.- Profesionales actuantes:** Los escribanos públicos, martilleros, ingenieros habilitados por el COPAIPA, agrimensores, arquitectos y todo profesional actuante que incurra en infracciones del régimen normativo para loteos o urbanizaciones serán pasibles de multas, según la importancia, gravedad y reiteración de la falta cometida, sin perjuicio de su responsabilidad civil. Las suspensiones serán resueltas por las leyes que reglamentan las respectivas profesiones.

**Artículo 27.- Propietarios, loteadores o desarrolladores:** Los propietarios y demás personas responsables serán penados con multa según la importancia y reiteración de la falta.

**Artículo 28.- Informe y resolución:** Las infracciones y/o denuncias de incumplimiento a la presente normativa serán informadas por cualquiera de los organismos intervinientes y resueltas por el Ministerio de Infraestructura, Tierra y Vivienda.

**Artículo 29.- Determinación:** Para la determinación de los montos de la multas se tomará la superficie bruta de los metros cuadrados del terreno a urbanizar, multiplicado por el correspondiente porcentaje de la unidad tributaria (UT) que fija la Dirección General de Rentas Provincial, de acuerdo a la siguiente tabla:



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

CONCEPTO	PORCENTAJES DE LA UT	
	MÍNIMO	MÁXIMO
a. Por realizar ventas de parcelas de urbanizaciones sin la correspondiente autorización de preventa	300%	400%
b. Por iniciar obras para la urbanización sin contar con la autorización correspondiente	200%	400%
c. Por incumplimiento a la ejecución de obras de infraestructura	100%	200%
d. Por efectuar obras sin respetar planos aprobados de la urbanización	60%	120%
e. Por efectuar publicaciones en distintos medios de comunicación sobre urbanizaciones sin cumplir las disposiciones del artículo 12 del presente	20%	60%
f. Por no consignar datos correctos o falsear datos del propietario urbanizador como de la urbanización	20%	40%
g. Por impedir la realización de la inspección en ejercicio de sus funciones	20%	40%
h. Por no cumplir una intimación dentro del plazo fijado	10%	20%

Los importes resultantes de aplicar el sistema punitivo descrito precedentemente, se incrementarán en progresión aritmética cuando dicha falta sea reincidente, es decir, ante la segunda falta se aplicará el doble del monto original, ante la tercera falta el triple, y así sucesivamente.

**Artículo 30.- Unidad de medida:** Se tomará la Unidad Tributaria (UT) Provincial como unidad de medida de los tributos establecidos con base en importes fijos, cuyo valor será fijado por la autoridad competente.

**Artículo 31.- Responsable remiso:** En el caso de que el propietario, loteador o urbanizador hiciera caso omiso a todo tipo de actuación (notificaciones y multas) y prosiguiera con la urbanización no aprobada, vendiendo lotes y realizando publicaciones en contravención a lo establecido por la presente reglamentación, se iniciarán las acciones legales a que hubiere lugar.

## Capítulo VI Disposiciones Transitorias

**Artículo 32.- Loteos en general:** A partir de la vigencia de la presente reglamentación todos los propietarios, loteadores o desarrolladores se deberán inscribir en el “Registro de Propietarios de loteos, loteadores y desarrolladores Inmobiliarios”.

**Artículo 33.- Loteos con trámite iniciado:** Los propietarios, loteadores o desarrolladores de los loteos existentes a la fecha de vigencia del presente y que no hayan completado los trámites de aprobación deberán presentar, en el plazo máximo de doce (12) meses, los planos y documentación respectivos conforme a la presente reglamentación.

**URTUBEY - Saravia - - Klix Saravia - Simón Padrós**



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

**RESOLUCIÓN N° 466D/20**

LEY N° 8.171 Y DECRETO N° 1.682/19. ENCOMIENDA A LA SECRETARÍA DE TIERRAS Y BIENES, LAS COMPETENCIAS ASIGNADAS A LA "UNIDAD COORDINADORA DE LOTEOS, LOTEADORES Y DESARROLLADORES INMOBILIARIOS".

Publicado en el Boletín N° 20858, el día 02 de Noviembre de 2020.

SALTA, 29 de Octubre de 2020

**RESOLUCIÓN N° 466 D**

**SECRETARÍA GENERAL DE LA GOBERNACIÓN**

**VISTO** la Ley N° 8.171 y Decreto N° 1.682/19; y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley N° 8.171 definió la estructura administrativa que asiste al Gobernador de la Provincia en el ejercicio de la función gubernativa;

Que en este entendimiento se asignó a la Secretaría General de la Gobernación la competencia de entender en la realización y actualización del catastro, el registro de la propiedad inmobiliaria privada y fiscal, y en los demás derechos reales inmobiliarios (Ley N° 8.171 artículo 28 inc. 12);

Que la mencionada Ley también dispuso que toda norma referida a la creación o funcionamiento de instituciones públicas, queda automáticamente modificada en virtud de las competencias y atribuciones establecidas en la misma (Ley N° 8.171 artículo 33);

Que por Decretos Nros. 16/19 y 127/20 se creó la Secretaría de Tierras y Bienes bajo dependencia de la Secretaría General de la Gobernación;

Que el Decreto N° 1.682/19 reglamentó el Título V de Ley de Catastro N° 2.308/48 (anteriormente numerada 1.030) en relación a la creación de urbanizaciones y la modificación de trazados existentes;

Que el Decreto de mención ordenó en su Capítulo II la creación de una "Unidad Coordinadora de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios" en el ámbito del entonces Ministerio de Jefatura de Gabinete de Ministros o el organismo que en un futuro lo reemplace, y le asignó competencias específicas en relación a la tramitación de los fraccionamientos objeto de la mencionada reglamentación.

Por ello,



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

**EL SECRETARIO GENERAL DE LA GOBERNACIÓN**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.-** Encomendar a la Secretaría de Tierras y Bienes dependiente de la Secretaría General de la Gobernación, las competencias asignadas a la “Unidad Coordinadora de Loteos, Loteadores y Desarrolladores Inmobiliarios”.

**ARTÍCULO 2º.-** Registrar, publicar en el Boletín Oficial y archivar.

**Posadas**



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SALTA  
DIGESTO PROVINCIAL

---

**DECRETO N° 308/22**

DELEGA EN EL SEÑOR MINISTRO DE INFRAESTRUCTURA LA FACULTAD DE ACEPTAR LAS DONACIONES DE INMUEBLES PARA USO INSTITUCIONAL PROVINCIAL, QUE SE REALICEN EN EL MARCO DE LA LEY N° 2308

Publicado en el Boletín N° 21227, el día 09 de Mayo de 2022.

**SALTA**, 6 de Mayo de 2022

**DECRETO N° 308**

**MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA**

VISTO el Decreto N° 1682/2019, reglamentario del Título V de la Ley de Catastro N° 2308 (Original N° 1030); y,

**CONSIDERANDO:**

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE SALTA**

**DECRETA:**

ARTÍCULO 1°.- Delégase en el señor Ministro de Infraestructura la facultad de aceptar las donaciones de inmuebles para uso institucional provincial, que se realicen en el marco de la Ley N° 2308 (Original N° 1030), a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 9 inciso d) del Decreto N° 1682/2019.

ARTÍCULO 2°.- El presente decreto será refrendado por el señor Ministro de Infraestructura y por la señora Secretaria General de la Gobernación.

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Oficial y archívese.

**SÁENZ - Camacho (I) - López Morillo**