



Esquema para la Registración
de los Bienes Inmuebles
(impresión preliminar)

Material de trabajo para la elaboración de un programa nacional de Cooperación técnica a las provincias sobre registración de bienes inmuebles.-

Ref: Presentando estudio sobre Catastro

LA PLATA, 21 de Agosto de 1961

Señor Director
Departamento de Cooperación Técnica
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

S/D.-

La presente tiene por objeto adjuntar el trabajo que sobre registración de inmuebles, exigen nuestros respectivos contratos.

La tarea ha sido desarrollada en conjunto, habiendo renunciado ambos técnicos a hacer prevalecer criterios personales en beneficio de una unidad de conjunto.

El complemento graficado que también se acumula, servirá para una mejor ilustración de las diferentes etapas que integran el desarrollo de la obra catastral.

Cabe destacar la apreciable colaboración que hemos obtenido en la redacción de este trabajo, del Agrim. Nac. Dr. Gabriel N. FIORITO.

Saludan a Ud. muy atte.

Ing. Civil CANDIDO AZCONA

Ing. Agr. RUBEN A. CACIVIO

Es copia

REGISTRACION DE BIENES INMUEBLES



TITULO I

INTRODUCCION

La registraci3n de los inmuebles que arranca de muy antiguo, contando en su origen, con la 3nica finalidad de percibir un tributo, determinado sobre bases subjetivas e impropias tal vez, se ha transformado a trav3s del tiempo en una materia eminentemente t3cnica en todos sus aspectos. Su finalidad actual, si bien es cierto, comprende la raz3n primitiva, cubre tambi3n otras orientaciones no menos importantes que aquella.

Es as3 que el catastro inmobiliario, de acuerdo a las t3cnicas avanzadas que se aplican en muchos pa3ses, cubren los aspectos: jur3dico, geom3trico, econ3mico e impositivo y se distingue por la prolijidad de sus operaciones y la precisi3n de sus resultados.

La registraci3n o catastro de los inmuebles, en el pa3s, salvo las excepciones del Distrito Federal y la Provincia de Buenos Aires, se halla en estado primario.

Se ha iniciado, a trav3s del tiempo, o se prev3 encarar en un futuro pr3ximo la realizaci3n del catastro parcelario en todos los Estados Provinciales en el Pa3s, tendientes a orientar t3cnicamente los procesos de car3cter econ3mico, social, realizaci3n de obras de promoci3n, etc.

Pero esta programaci3n no se ha encuadrado, en general, mediante la aplicaci3n de procesos evolutivos de orden nacional en esta materia.

Se hace necesario entonces proyectar una programaci3n que sobre bases t3cnico jur3dico y econ3micas sea aplicable, en los distintos Estados provinciales de la Rep3blica.

Esta programaci3n deber3 apoyarse sobre bases t3cnicas en las distintas materias; tambi3n deber3 ser flexible para amoldarse a las necesidades de cada Estado; deber3 distinguirse por ser aplicable dentro del medio y de las disponibilidades con que cuenta cada Provincia Argentina.

TITULO II

EVOLUCION DE LAS TAREAS CATASTRALES

Seg3n el grado de perfeccionamiento de la obra, se pueden clasificar las tareas catastrales en:

A) Del derecho sobre la prioridad.

- 1) Elementos dominiales.
- 2) Mensuras y/o subdivisión de predios.
- 3) Registración del dominio.
- 4) Padrón de contribuyentes.

- B) 1) Encuesta graficada de características geométricas de las parcelas según datos de títulos o de mensuras.
- 2) Estadística de adquirentes y transmitentes del dominio.

Estos rubros que se complementan, forman en su conjunto el catastro preparatorio.

- C) 1) Características geométricas establecidas sobre la base de elementos físicos y su confrontación con las magnitudes de títulos o mensuras.
- 2) Características intrínsecas y extrínsecas de las parcelas.
- 3) Complemento de padrones de contribuyentes.

La conjunción de estos rubros A.B. y C. dan origen al catastro parcelario.

D) Justiprecio de los bienes.

Según sean los elementos tomados en consideración, los designados con A.B. ó C. y el método adoptado en la valoración de los inmuebles serán los resultados finales obtenidos en la materia que trata este rubro. Estos resultados podrán oscilar entre una simple actualización valuatoria de carácter masivo aplicada a un padron incompleto emergente de las operaciones citadas en el punto A), hasta una prolija y ajustada revaluación inmobiliaria obtenida mediante la aplicación de métodos de avanzada, sobre padrones resultantes de la operación de catastro geométrico parcelario.

Los trabajos sobre registración de inmuebles son pasibles de perfeccionar permanentemente, no importando para ello, la cantidad y calidad de documentación básica utilizada ni el método adoptado en su desarrollo pues un predio puede ser transferido sobre base de plano y títulos perfectos pero sí al construir hechos físicos de carácter permanente que marquen deslindes, no se los ubica en su justa posición, en ese mismo instante nace un problema que el catastro deberá resolver.

Los usos que en la práctica se darán a los elementos citados pueden ser numerosos, sin contar el ya especificado de la imposición sobre los inmuebles.

Ellos pueden ser:

- a) Limitación al uso de los inmuebles.
- b) Utilidad como elemento estadístico a utilizar, en el régimen del fraccionamiento de la tierra.
- c) Utilización en estudios a niveles, municipal, provincial o Nacional, sobre desagües, provisión de agua potable, obras de riego, construcción de obras viales, vías ferreas, canales, obras de embalses para riego o de producción de energía eléctrica, mediante la determinación de potencial económico de las zonas a servir por la obra pública.
- d) Planes reguladores municipales.

TITULO III

CATASTRO JURIDICO

A) Del Dominio.

El suelo de nuestro país, en lo que se refiere al dominio de la propiedad, ha sido motivo de distintos tratamientos, considerados estos como de orden general o aplicado a casos particulares.

En un sentido genérico pueden ubicarse a través del tiempo y con un cierto grado de generalidad, los procesos, iniciados en su origen por el fisco.

1) Enfiteusis o concesiones de uso.

Razones de época, obligaron imperiosamente a que la tierra que se iba ganando a los indios, sea por su retiro, voluntario o forzoso, debía ser ocupada de inmediato por pobladores que se afincaran a ella y que procedieran a su utilización. Como consecuencia de ello se procedió a su adjudicación con toda libertad, sin mayor preocupación con respecto a su rendimiento impositivo, por cuanto solo interesaba, como hemos dicho, el arraigo del poblador de la tierra. Permitía el cumplimiento de esa circunstancia la consolidación de la acción de los pioneros de nuestra conquista con respecto a la superficie de avanzada.

2) Adjudicaciones por premios.

Los antiguos hombres de gobierno -época de conquista y posterior- fueron esplendidos en el otorgamiento de premios, consistentes en parcelas urbanas o rurales, a aquellos hombres que, de una u otra manera, sirvieron a la causa de consolidación. Así por ejemplo, el caso de los guerreros del Paraguay, los participantes en la activa campaña contra los indios, etc. recibieron a título gratuito, y en propiedad, extensiones de tierra de cualquier magnitud, en compensación a "sus heroicos servicios a la patria".

3) Adjudicaciones con promesas de venta.

A medida que avanzaba la consolidación del suelo, con respecto a la plena disponibilidad por retiro definitivo de los aborígenes y, consecuente con la íntima preocupación de lograr el arraigo de los pobladores y la evolución económica del país, fueron concediéndose tierras que, después de un período de afianzamiento y de trabajo, el Estado les otorgó título de propiedad. Se iniciaba así el proceso lógico y evolutivo de la propiedad privada, vale decir el vuelco del esfuerzo privado a favor de la comunidad.

4) Adjudicaciones en venta (Por leyes de beneficio social)

En distintas épocas y también periódicamente, los gobiernos se han preocupado en el dictado de normas especiales que tendían a la consolidación jurídica de los pobladores que ocupaban tierras del Estado, ya sean de hecho o de derecho. Se trataba, si se quiere de normas por las cuales el Estado, voluntariamente premiaba a pobladores definitivamente arraigados con su familia en lugares generalmente muy pobres y que, con grandes esfuerzos físicos y económicos evolucionaban favorablemente las características intrínsecas de su parcela; así según las datas de ocupación se les vendía la tierra a precios de verdadero fomento y en muchos casos, en mérito a su muy antigua data, se les transfería el dominio en forma gratuita.

5) Reconocimiento del dominio (Posesiones)

También el Estado, como persona del derecho, ha sido objeto, por parte de particulares del ejercicio de la acción posesoria. Han habido distintas disposiciones legales que ventilan el procedimiento para estos casos. A la postre el Estado ha tenido que reconocer, otorgando títulos de propiedad, el dominio de tierras adquiridas por posesión treintaañal.

Desde el punto de vista catastral, estos títulos traen aparejados una serie de perturbaciones de profundidad geométrica legal por cuanto, como es público, sus deslindes deben ser consecuencia de hechos físicos perfectamente definidos. Sin embargo, debemos admitir que han sido otorgados numerosísimos títulos de propiedad por reconocimiento oficial del ejercicio posesorio, sin haberse establecido prolijamente la verdadera configuración geométrica motivo de dicho ejercicio. Ello, lógicamente, nos obliga a entrar en el terreno de la confusión de límites.

6) Donaciones y ventas.

En toda época -cosa muy cierta- han sido sancionadas leyes o dictado expresas disposiciones, por las cuales y por muy diversos motivos se entregaron en propiedad, y por donación, tierras a particulares, instituciones deportivas o culturales, asociaciones de socorros mutuos, a deudos de hombres



públicos o representativos, etc.- Para estos casos, se ha obtenido una mayor suerte, en el sentido de que la configuración de la tierra donada se realizaba sobre bases más precisas que permiten en juego catastral de una manera más simple y a la par, concreta.

También, por razones económicas, de fomento, de conveniencia de desarrollo, los Estados han materializado normas de subastas de venta, en algunos casos por el sistema de adjudicación, en otros por el de público ofrecimiento. Siempre ha existido un apoyo técnico menos o más preciso que sirviera para estos casos, como bases de título.

B) Base técnica o topográfica.

1) Determinación de los "pilotos".

La medición de la tierra ha seguido distintos regímenes, según sea el Estado Provincial o Territorio de la Nación, pero es evidente que todos aquellos procesos tuvieron, en su origen un denominador común cual fué la actuación de "pilotos" que actuaron como peritos en la ubicación de "suertes" "regadías" o de inmuebles que fueron objeto de ventas entre particulares, todos ellos en el origen de la fundación de las antiguas ciudades.

2) Diligencias de mensuras judiciales y administrativas.

El fundamento para el carácter de ambas operaciones es la determinación geográfica correcta de los deslindes o límites de una o varias propiedades. Así, en unos casos, es el Estado que sale a investigar y determinar la ubicación de su dominio realizando para ello todas las operaciones tendientes al logro de su más justa apreciación; en otros casos son los particulares que, por vía judicial, promueven el juicio de mensura, deslinde y amojonamiento, son todos los recaudos, serios por cierto, para esta clase de operaciones. La documentación lograda sobre estas bases es de gran valor y permite, por su intercomposición, lograr conclusiones de extraordinaria bondad.

3) Mensuras oficiales.

Los distintos organismos técnicos del Estado, en todo momento y con el fin de asistir a sus específicas necesidades, ejecutan toda serie de operaciones topográficas que, traducidas en el documento que las grafica permiten su total utilización en vínculo con el estado dominial de la zona por el aporte de hechos físicos y previstos que hacen a la perfección de la obra catastral, tanto en su aspecto jurídico-parcelario como en el económico.

4) Mensuras particulares.

En igual sentido, los particulares, en la mayoría de

los casos como consecuencia del desarrollo económico, encomiendan la realización de trabajos topográficos tendientes al nacimiento de nuevos títulos de propiedad o al logro de determinadas obras de saneamiento, de riego, etc. para el mejoramiento de las condiciones de explotación o utilización de sus tierras. Estos documentos revisten capital importancia por todo concepto y permiten encontrar la razón de existencia de numerosos títulos de propiedad.

5) Croquis ilustrativos (Por aproximación).

Por razones de época, unas veces, o por razones de inexistencia de normas que hacen a la policía jurídica de los dominios para su saneamiento, sobre el apoyo, casi exclusivamente y por lógica, de los hechos físicos de antigua data que hacen al concepto originario del movimiento dominial, o la falta de personal especializado en la materia, las partes intervinientes o el funcionario autorizante han vinculado dominios sobre la base de croquis ilustrativos que carecen en absoluto de seriedad técnica y, como consecuencia los dominios sobre ellos apoyados adolecen de terribles faltas o vicios que imposibilitan su ordenamiento catastral y provocan verdaderas atrocidades jurídicas. Se hace necesario, como consecuencia, ejecutar trabajos técnicos integrales.

C) Registración.

1) Antecedentes jurídicos.

Para la registración del derecho dominial, nacen por normas especiales, los organismos estatales que procederán a su asiento y correlación.

No existen asientos del todo general y sí únicamente parciales. Por consiguiente, los registros de la propiedad adolecen de fallas básicas en punto a la imposibilidad de la certificación dominial del derecho originario. Ello solo es posible mediante la obra catastral, que por profunda y verdadera investigación, precisa incuestionablemente la existencia del dominio originario y correlativamente de los fondos aparentemente con inexistencia jurídica.

2) Títulos de la propiedad.

Progresivamente se han fijado exigencias legales que hacen a la obligatoriedad de proceder a la registración de todos los títulos de propiedad, ya sean otorgados por el Estado o por los particulares.

Primitivamente se tomaban para su registro simplemente "al dictado"; posteriormente los funcionarios intervinientes remiten una síntesis del testimonio del dominio o gravámenes que facilita y asegura una mayor perfección del asiento.

Al entrar en régimen la obra catastral, la documentación notarial debe reflejar las constancias de vinculación con la obra, para fijar el íntimo vínculo de la documentación en los aspectos de su registración, ordenamiento catastral, imposición, etc.

3) Movimientos de baja.

Establecida la registración de los inmuebles en el Organismo de competencia y en la oportunidad en que, por distintas razones (familiares, económicas, etc.) se procede a modificar su estado parcelario sobre la base de un documento que así lo precise, el Registro protocoliza, en unos casos dicho documento fijando su vínculo al dominio. A partir de entonces se certifica el dominio de acuerdo en un todo con el nuevo estado parcelario correlacionándose las bajas del dominio origen por simples marginales o por planillas especiales de correlaciones de bajas. Este es uno de los casos posibles; otro sería, el más simple por cierto, del movimiento total del inmueble en cuyo caso se da de baja el dominio del vendedor por simple anotación marginal vinculada al nuevo título en alta. También por marginales, como método más simple se correlacionan los movimientos en baja de titulares del dominio, como por ejemplo la enajenación pro indivisa de un condómino, la toma de razón de los herederos así declarados en juicio, etc.

En otros sistemas, las bajas de fraccionamiento, por ejemplo se materializan en el preciso instante en que se registra la alta en cuyo momento se protocoliza el documento técnico.

Para expropiaciones, queda supeditado al procedimiento fijado expresamente por la norma de aplicación, siendo común la traba del dominio para cuando se inicia el respectivo juicio, traba que se registra en vinculación al dominio afectado y que tiene el carácter de una simple advertencia, circunstancia que así se destaca en el despacho dominial, vale decir, en igual forma que se hace con los gravámenes.

4) Posesiones.

Substanciado el juicio prescriptivo y por mandato judicial el Registro inscribe el título así nacido en forma directa dentro de su ordenamiento general, pero sin establecer vínculo con él o los títulos de propiedad afectados por tal acto, por cuando en la mayoría de los casos no se perfecciona el estudio dominial determinando que áreas resultan superpuestas con el nuevo título. Este es precisamente uno de los tantos aspectos fundamentales que debe contemplar, llegado que sea, el perfeccionamiento de la obra catastral, con expresa determinación de los hechos físicos que configuran y enriquecen la nueva parcela.

D) Accesiones.

1) Edificación.

Es evidente que la edificación introducida en la parcela tiene gran significación, no como un elemento aislado, sino de conjunto para un area determinada.

La clase de la edificación, según sus características constructivas; su destino de vivienda, comercio, industria, etc. su enclavamiento en una parcela urbana, suburbana, subrural o rural será de fundamental importancia, si se lo toma aisladamente o en una posición de conjunto para la confección de un padrón basado solamente en la registración de títulos y de elementos gráficos que los complementen.

Pero lamentablemente, si bien en los títulos se cita, en general, la existencia de edificios u otras construcciones, no se dan sus magnitudes ni su valor quedando solamente mencionada la existencia de las mismas con lo cual se logrará nada más, que una estadística primaria.

2) Otras mejoras.

Generalmente se las encuentra en predios rústicos en donde su importancia puede llegar a ser significativa frente a los capitales tierra y edificios. No obstante, en parcelas comprendidas dentro de zonas urbanizadas, la importancia en los ordenes físico y económico puede llegar a ser notable.

El catastro de inmuebles realizado sobre antecedentes de títulos y de elementos gráficos que individualizan un inmueble o un grupo de predios (duplicados de mensura) no es aconsejable como finalidad catastral para la época actual.

Las razones que justifican esta afirmación son varias.

- a) En la gran mayoría de las Provincias Argentinas se han votado leyes de creación de un registro de publicidad de derechos sobre los inmuebles. En aquellos Estados donde este cuerpo legal tiene cierta antigüedad y sobre la base de la obligatoriedad de la registración mencionada, se ha inscripto un elevado porcentaje de títulos; pero donde esto no ha ocurrido, el catastro jurídico adolece, en general, de serias imperfecciones pues las leyes conceden plazos para la inscripción, los cuales han sido ampliados en forma reiterada como ha ocurrido en la Provincia de Buenos Aires, por ejemplo, donde aquel plazo cubrió más de 15 años.
- b) Por otra, en los Estados recientemente organizados en forma de Provincia no se ha podido montar, por falta de elementos, materiales o humanos, el Organismo fiscalizador del proceso de sub-

CATASTRO JURIDICO

ANTECEDENTES
DEL DOMINIO

PLANOS DE
ORIGEN

PLANOS DE
SUBDIVISION

CATASTRO
JURIDICO

```
graph LR; A[ANTECEDENTES DEL DOMINIO] --> C[CATASTRO JURIDICO]; B[PLANOS DE ORIGEN] --> C; D[PLANOS DE SUBDIVISION] --> C;
```

división de la tierra, el que por no hallarse vinculado con una protocolización del plano, nos encontramos ante el estado de sub división de la propiedad materializado y sin la registración correspondiente.

Ello implica llevar a cabo investigaciones adicionales de las cuales no se podrá asegurar haber agotado totalmente.

Por otra parte, el movimiento de la propiedad en lo que hace a la transferencia de su dominio no es numerosa en las provincias en que su estado de desarrollo es incipiente. Este hecho conspira también en el perfeccionamiento de este tipo de catastro en un término más o menos breve.

La realización de un catastro económico, de padrones impositivos o de aprovechamiento de una registración jurídica de los inmuebles con otros destinos resulta incompleta y tal vez inoperante, precisamente por las imperfecciones que se han citado.

Por ello se deberá tender a perfeccionar el sistema mediante la realización del catastro preparatorio, básico para encarar el catastro geométrico parcelario.

TITULO IV.

CATASTRO PREPARATORIO

Se trata de un estado de avanzada, de perfección del catastro jurídico tendiente a fijar las bases de realización del catastro geométrico parcelario.

Su evolución se puede concretar en los siguientes pasos.

A) Estudio de antecedentes dominiales.

Descontando la existencia de una registración que se ha denominado catastro jurídico, se deberán realizar los trabajos estadísticos que se lograran mediante los registros de altas y bajas en los dominios.

Será imprescindible contar también con datos de individualización y deslindes de los inmuebles registrados, su inscripción y toda otra operación que caracterice el inmueble como ser desmembramientos producidos, remanentes de superficies, etc.

B) Análisis y correlación de los títulos de propiedad.

Las registraciones se materializan, digamoslo así, friamente.

Hemos dicho que para muchas tomas de razón se comete el error de no encadenarlas con los asientos afectados. Así casos de posesiones, casos de ventas parciales de un origen de antigua data, etc.

La obra catastral obliga necesariamente a analizar profundamente cada uno de los asientos, establecer la razón de su existencia y vincularlas íntimamente con su asiento madre u origen. Únicamente así las cosas revisten el carácter suficientemente serio que deben tener.

C) Composición topográfica.

Será materia de utilización todo el material gráfico existente, como ser:

- 1) Planos de creación de ciudades, pueblos, villas, colonias, etc.
- 2) Planos de mensuras judiciales, administrativas y particulares.

Esta composición se practicará atendiendo a las características del área en estudio.

- 1) Zona rural.
- 2) Zona de chacras, quintas, fracciones o manzanas.

Partiendo de los planos duplicados de mensuras compuestas a escalas convenientes se llevará a cabo la actualización de los mismos mediante el vuelco de los estados parcelarios producidos con posterioridad.

D) Vinculación de títulos.

Analizados en toda su profundidad los títulos de propiedad vigentes, se los vincula con los documentos técnicos que le dieron nacimiento o que aparentemente los justifican, complementándose la labor con el relevamiento de los hechos físicos determinados por los distintos sistemas de determinación.

E) Proyecto de nomenclatura catastral.

En general, se hace necesario reordenar la designación de los inmuebles. Es posible que en su origen la designación "según títulos", fué congruente y racionalmente concebida; pero la falta de aplicación de normas condujo a la designación de las nuevas unidades creadas por operaciones de mensura, según el criterio del perito actuante llegando a un estado tal, que será conveniente establecer una designación inamovible.

De esta manera y aplicando normas pre establecidas se logra una rápida ubicación gráfica como también se puede lo-

grar la vinculación de la parcela nacida en un fraccionamiento a aquella de la cual se desprendió.

La nomenclatura catastral, debe contar con características peculiares que trasuntan en:

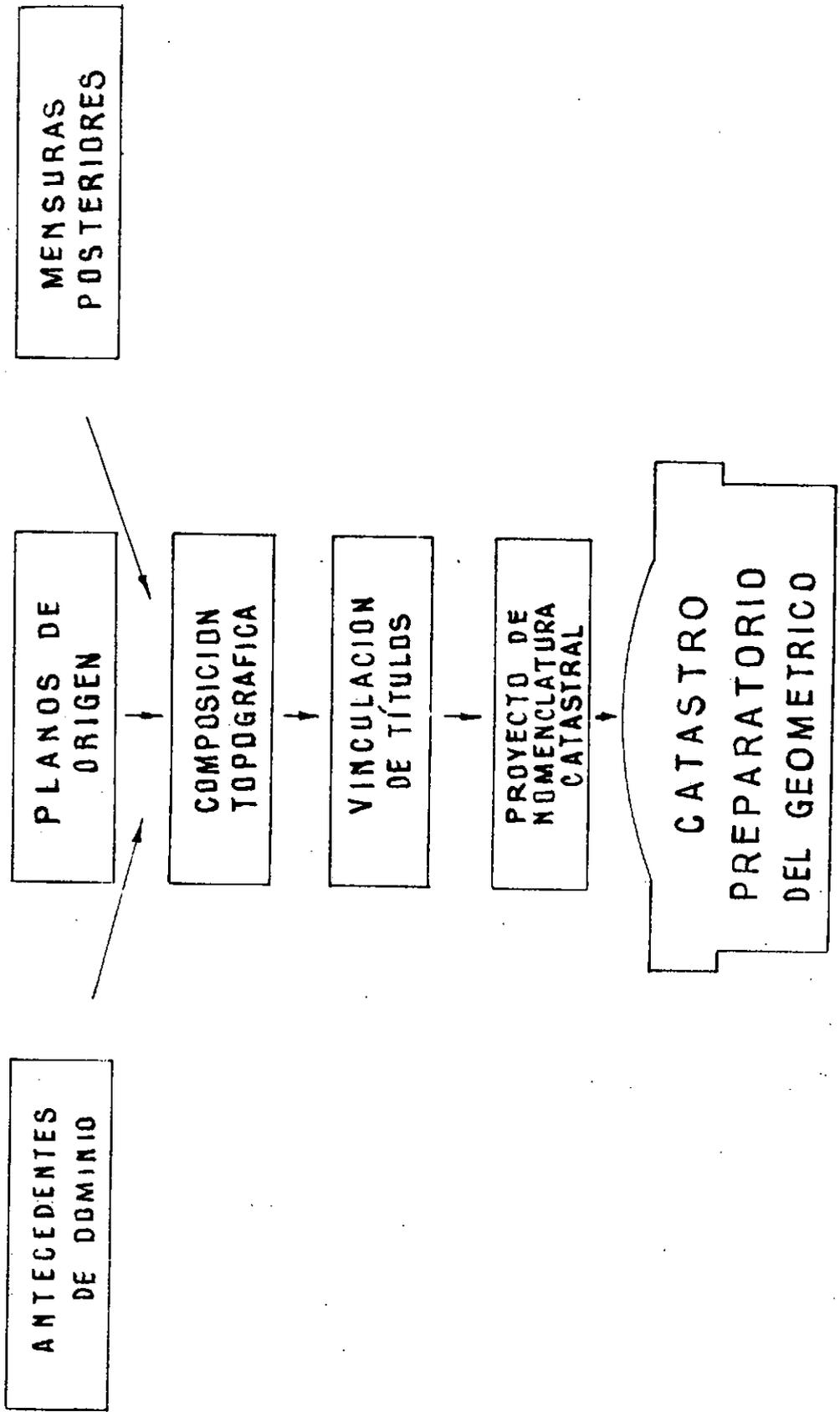
- a) Facilidad de retención mental.
- b) Claridad de su codificación.
- c) Concisa.
- d) Flexibilidad de aplicación en caso de fraccionamiento de la parcela originaria.
- e) Aplicable a sistemas de equipos de máquinas de contabilidad.

Es aconsejable que la nomenclatura catastral se establezca según la división política del Estado (Partidos, Departamentos, etc.)

De igual manera, la designación catastral deberá tener a calificar el fondo según el área territorial en que se halle ubicado.

El nomenclador a aplicar deberá prever, en lo posible, la designación de aquellos bienes que por obra del catastro parcelario ingresen a la registración, como también la de aquellas parcelas que sean objeto de fraccionamientos con gran número de unidades y que por su calificación no cambien de planta.

CATASTRO PREPARATORIO



TITULO V

CATASTRO GEOMETRICO PARCELARIO

El catastro parcelario es el conjunto de operaciones técnico-legales tendientes a precisar la ubicación geográfica de los bienes y su referencia a los títulos de propiedad que configuran una extensión territorial determinada.

En su desarrollo aporta elementos que posibilitan: la determinación de la riqueza inmobiliaria; una equitativa y justa distribución de las cargas públicas ya sean estas aplicadas en forma de impuestos tasas retributivas de servicios o de contribución de mejoras realizadas por el Estado; la programación de obras públicas y estudios geológicos, hidrográficos, edafológicos y económicos.

El catastro parcelario tendrá existencia visible mediante una serie de operaciones que complementaran el catastro preparatorio.

Ellas son:

A) Vinculación geográfica.

Esta operación tiene por objeto establecer la posición verdadera que corresponde a las propiedades y el vínculo que existe entre esta y la emergente de los títulos.

La vinculación geográfica se integra por las siguientes operaciones complementarias:

I. Trabajos topográficos.

1) Poligonación.

Consiste en determinación de poligonales cerradas en volventes de zonas urbanas o urbanizadas, zonas de quintas o de chacras si existieran, y de núcleos de parcelas rurales.

En los primeros casos mencionados las poligonales de primer orden, es conveniente que se desarrollen según las vías de comunicación debiéndose levantar poligonales auxiliares, apoyadas en la poligonal envolvente de la zona, por todas las calles existentes, y en el último, polígonos en zona rural, es aconsejable su desarrollo, según los deslindes originarios.

La precisión de las poligonales de primer orden o de las auxiliares deberá ser establecida. Apoyándose en las líneas auxiliares o en la poligonación de primer orden, se debe establecer posición geográfica de los vértices de manzanas, quintas o chacras. Ubicados los vertices, se de

be proceder a medir los frentes de macizos de lotes y por medio de ordenadas se establecerán los desvios de las líneas de edificación y los ángulos internos del polígono formado.

De esta manera queda el polígono envolvente de las parcelas urbanas, suburbanas y subrurales perfectamente de terminado y vinculado mediante las poligonales auxiliares, y poligonación de primer orden a los puntos fijos preestablecidos.

O sea, con esta operación se habrá conseguido determinar la posición geográfica del polígono envolvente de un nucleo de parcelas.

En lo que hace a la zona rural, es muy recomendable que la traza de la poligonación de primer orden se realice por los deslindes originarios de las propiedades.

Se conseguirá de esta manera:

- a) Simultaneamente con la medición de la poligonal se puede obtener la magnitud de uno o más lados del polígono envolvente del predio controlando, por medición directa la magnitud real de algunas dimensiones de los inmuebles.
- b) Determinada la superficie envuelta por la poligonal de primer orden o la que corresponda a cortes de poligonal servirá de control sobre la superficie de los títulos, que se hallan dentro de la figura, deduciendo la que corresponda a vías de comunicación.

La traza de la poligonación deberá ser marcada en el terreno mediante señalación de carácter permanente.

A efectos de reponer mojones retirados o destruidos, se deberá realizar la monografía del vértice que podrá vincular el mojón a hechos físicos existentes o se lo vinculará con mojón testigo subterráneo.

2) Medición parcelaria.

- a) Tierra libre de mejoras.

Parcelas de manzanas, quintas o chacras.

Mediante el apoyo sobre la línea de edificación ya medida, se establecerá la forma y magnitudes de la propiedad según la posición de los hechos existentes, edificios, cercos de mamposteria, de alambre tejido; alambra do común, cercos vivos, etc.

Parcelas rurales.

Se relevará, como se ha dicho anteriormente, solo aquellos lados de las parcelas que sean parte integrante de lados de la poligonal.

b) Mejoras introducidas en las parcelas.

Las construcciones existentes en las parcelas urbanas, de quintas o chacras, deberán ser relevadas tomando las magnitudes necesarias y suficientes para determinar las superficies cubiertas y semicubiertas en sus distintas plantas y volcar su perfil en los elementos catastrales.

Desde luego que será necesario establecer signos convencionales para la representación gráfica, sobre todo cuando se trate de plantas superpuestas.

3) Mejoras públicas.

En forma simultánea a la medición de poligonales o líneas auxiliares es conveniente practicar el relevamiento general de existencia de obras realizadas por cuenta del municipio, por la Provincia o por la Nación como ser:

- a) Pavimentos de calles o caminos distinguiéndolos según sus características.
- b) Obras de provisión de agua.
- c) Existencia de alumbrado público.
- d) Redes de desagües de líquidos residuales.
- e) Desagües pluviales.
- f) Redes de provisión de energía eléctrica o calórica, a la propiedad privada.
- g) Líneas telegráficas o telefónicas.

Y todo otro elemento cuya existencia signifique una posible fluctuación de las condiciones originarias, en área de su influencia.

B) Cartografía.

I) Escalas en la representación.

Las mismas deberán ser congruentes con la finalidad perseguida en cada elemento, así por ejemplo, una representación esquemática de poligonación general de un estado podrá ser realizado en una escala menor a la de detalle de cada polígono.



De igual manera una graficación de hechos físicos deberá ser realizada con la amplitud necesaria para destacar los innumerables datos que es necesario volcar en ellos.

Un plano catastral de manzana tendrá que cumplir un doble propósito: ser lo suficientemente pequeño para ser intercalado en un fichero; y contar con la amplitud suficiente para volcar las magnitudes y anotaciones que desde distinto origen concurren a determinar las características de la propiedad censada.

II) Composición topográfica.

Mediante los relevamientos logrados, según lo expuesto anteriormente, se deberá construir, sobre papel entelado u otro elemento de poca deformación, a escalas convenientes, las áreas que fueron objeto de las mediciones. Este trabajo es conveniente realizarlo en forma esquemática, sin volcar los hechos existentes tendiente a mantener la claridad de dibujo suficiente, para la oportunidad en que corresponda vincular las mediciones catastrales con las constancias de los títulos de propiedad.

La composición topográfica por hoja no debe llegar más allá de una unidad de la división territorial adoptada. Así por ejemplo, un plano esquemático de poligonación de primer orden cubrirá el Partido o Departamento en una sola hoja; un plano de detalle de poligonación rural con detalles de parcelas deberá concretarse a una Circunscripción o Cuartel; una hoja de relevamiento de hechos físicos alcanzará a cubrir solamente una sección; un plano catastral de manzana, quinta o chacra, podrá mantenerse tal vez en la misma escala con que se realizó el plano por sección, de hechos físicos.

Finalmente, resulta de gran interés la unificación de escalas para elementos similares y la existencia de una unidad entera: Provincia, Departamento o Partido, Circunscripción o Sección, por cada hoja, lo que permitirá una sencilla ampliación o reducción e impresión posterior por el sistema Off-set o similar.

III) Vuelco de títulos.

Se aprovecha la disponibilidad de los elementos graficados de los hechos existentes para volcar sobre ellos los datos de inmuebles que se extraen de los títulos de propiedad, sean sus magnitudes lineales o de superficie.

El trabajo de vuelco y posterior interpretación de las coincidencias o deformaciones de títulos realizado por personal experto, da como resultado un aporte extraordinario de datos que darán origen, seguramente, a la concreción de situaciones poco claras e imposibles de solución, tal vez, de no contar con el elemento mencionado.

Con el aporte integral de la medición en el terreno, complementada con datos de títulos se demostrará:

- a) La ubicación que corresponde a las vías de comunicación según los trazados originarios y la que realmente se ha trasladado al terreno.
- b) Complementada la medición con vuelco de títulos, de su estudio se desprenderán las innumerables situaciones que se encuentran a diario, como ser: existencias de demasías o faltantes superficiales, invasión de predios por defectuoso replanteo de sus títulos, etc.

Mediante estudios exhaustivos, que no solamente deben cerrarse a lo existente en el interior del polígono envolvente de manzana, quinta o chacra, sino su relación con núcleos o macizos de parcelas linderas o cercanas, se podrán encarar soluciones tendientes a perfeccionar aquellos títulos que por una u otra causa se hallen viciados.

IV) Confección de planos.

1) Catastrales generales.

Se denominan de esta manera a aquellos documentos gráficos en donde se representan las parcelas rurales del área territorial, denominada Circunscripción, Cuartel, etc. distinguiéndose por representarse en cada hoja, solo una unidad completa de las mencionadas.

Las zonas urbanas o de quintas o chacras, contenidas en el área representada, serán volcadas en forma esquemática; su detalle se refleja en planos esquemáticos.

Las parcelas rurales se denominarán con la nomenclatura correspondiente, acotando además, si el tamaño de la figura lo permite, sus medidas perimetrales y superficie. Además, el plano catastral general deberá contener todos los accidentes topográficos de significación, caminos vecinales, caminos generales, rutas troncales, pavimentadas o no, hecho que se indicara mediante signos convencionales; líneas de provisión de energía en alta tensión, líneas telegráficas y telefónicas.

2) Planos esquemáticos de nomenclatura.

Se deberán trazar planos de ciudades, villas, pueblos, a escala conveniente en donde los macizos de parcelas, manzanas, quintas o chacras cuenten con una dimensión tal que permita su individualización por la antigua denominación "según título" y la proyectada nomenclatura catastral. Las calles o avenidas deberán contar gráficamente con una magnitud mínima en su ancho que permita consignar su denominación.

Sobre este tipo de plano también se deberá consignar vías ferreas, estaciones de ferrocarril, plazas, parques y todo otro elemento que enriquezca el documento con datos de utilidad.

Si se toman previsiones especiales este tipo de plano puede ser utilizado también como registro de valores de la tierra libre para el catastro económico.

3) Planos catastrales de macizos de parcelas.

Como se dijo anteriormente, este tipo de plano deberá tener una dimensión pequeña para ser colocado en el frente del lote de fichas correspondientes a las parcelas que contiene la manzana, quinta o chacra. Al mismo tiempo, deberá tener la amplitud suficiente para contener los elementos siguientes:

- a) Nomenclatura catastral.
- b) Designación de título.
- c) Medidas perimétrales según título.
- d) Medidas de las parcelas obtenidas mediante el relevamiento de hechos físicos.
- e) Por integración de las medidas de frentes de parcelas se consignara también las magnitudes de los frentes de los macizos de lotes.
- f) Los anchos de calles y su nombre, clase de pavimento, orientación geográfica y planilla de superficies, completaran la información del plano catastral de macizos de lotes rodeados por calles.

C) Documentación Técnico-administrativa.

I) Referencias de las parcelas.

Los datos fundamentales sobre la ubicación del predio, su designación, propietario, correlación del dominio, forma y dimensiones, registro de empadronamiento en distintos padrones, documentos gráficos que le dieron origen y trámites vinculados a él serán posiblemente los puntos fundamentales a considerar en la utilización del régimen catastral.

La reunión de los datos indicados precedentemente, será, por razones de practicidad, elevarlos a cabo en una ficha del tamaño necesario y suficiente, siendo ordenadas de acuerdo con la designación catastral.

Al hallarse volcados, en este elemento, los datos principales de características y empadronamiento, el mismo será el instrumento principal a utilizar en las investigaciones

que se realicen.

II) Ficheros índices de dominio.

El juego de documentación catastral debe distinguirse, entre otros factores, por contar con la flexibilidad de utilización de varias entradas a su documentación. La más corriente, en Estados de desarrollo incipiente es la del nombre del propietario de la parcela quedando firmemente precisado el bien, según la referencia a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Es por ello de suma importancia contar con la estadística de propietarios, que estará integrada por una ficha por cada propietario e inmueble. En caso de condominios, deberá también constar el porcentaje del condominio que corresponda a cada uno de los titulares del dominio.

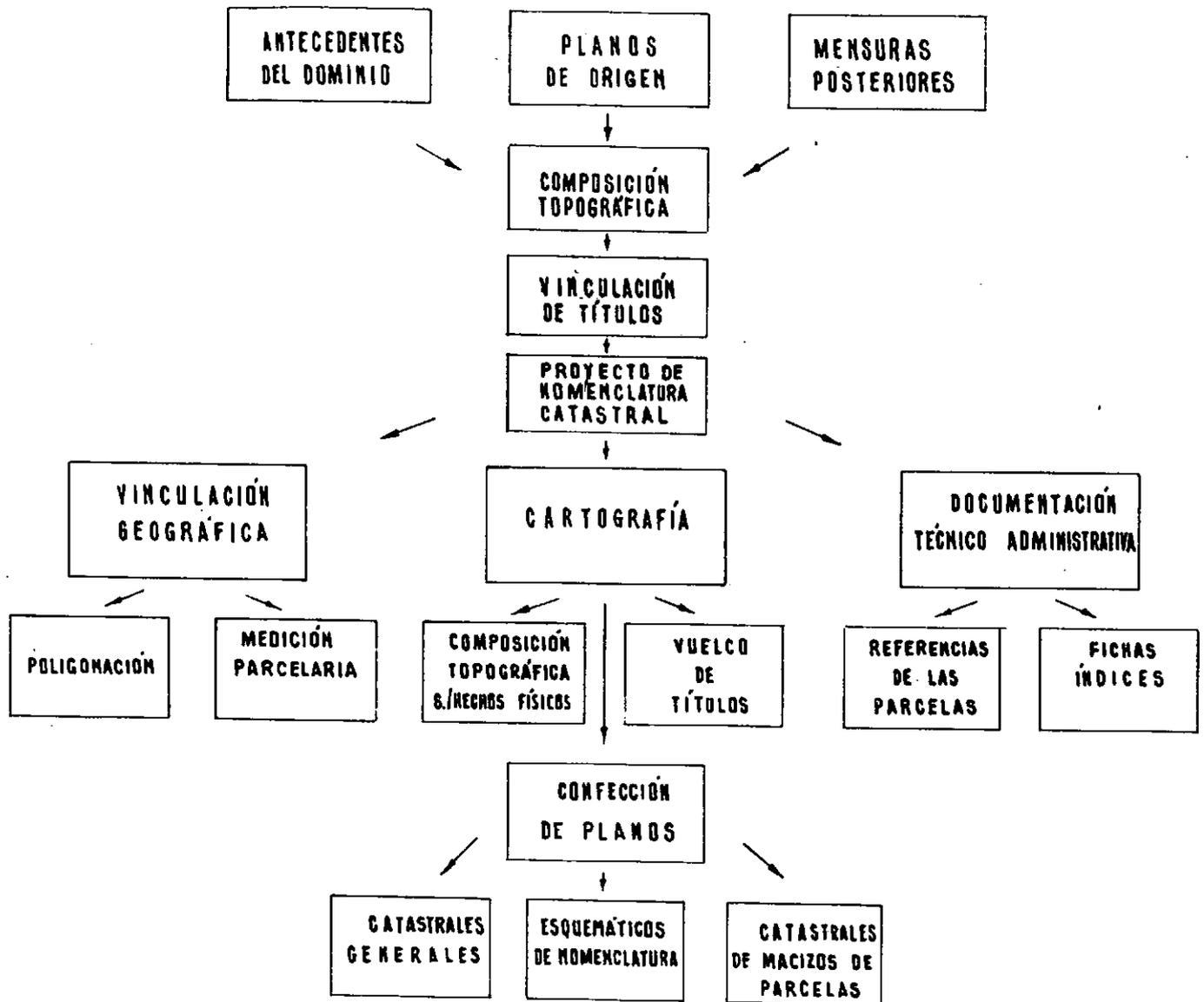
El número del documento de identidad será un valioso aporte tendiente a evitar los homónimos.

Este elemento deberá tender a ser realizado mediante fichas perforadas por el sistema Hollerith que da una gran facilidad de movimiento, clasificación, intercalado e impresión del fichero en listados ordenados de acuerdo a las referencias que se requieran.

La utilidad de este registro será muy grande, no sólo en la expedición de constancias, certificaciones, liquidaciones de gravámenes, etc. sino también en sus distintas posibilidades de aplicaciones estadísticas. Mediante su utilización y clasificación se podrá conocer:

- 1) Cantidad de propietarios.
- 2) Cantidad de propiedades de una persona.
- 3) Números de propiedades y monto de avalúo para el propietario medio.
- 4) Distribución del patrimonio inmobiliario en un área territorial determinada.
- 5) Valor medio de la tierra libre, y de la mejora introducida, etc.

CATASTRO GEOMÉTRICO PARCELARIO



TITULO VI.

EL CATASTRO ECONOMICO

Definición: En su sentido más restringido, el Catastro Económico comprende el conjunto de tareas que posibilitan realizar y registrar, la tasación racional, objetiva, simultánea y "equibásica", de los inmuebles comprendidos en un área territorial considerada. En forma más amplia, se consideran como formando parte del mismo, todas las tareas subsidiarias que permiten su ejecución y posterior utilización.

En ambos casos, las condiciones de racionalidad y objetividad en la programación, de simultaneidad en la aplicación y de equidad en la relación de valores, constituyen la esencia misma del concepto.

Aplicaciones: El Catastro Económico es una herramienta de trabajo que se caracteriza y valora por la multiplicidad de sus aplicaciones. Debido a las características ya enunciadas, constituye un elemento primordial para su utilización por el poder administrador en diversas materias, tales como:

Política impositiva: Donde el perfecto conocimiento del monto justipreciable y su real distribución permite la aplicación de una avanzada técnica tributaria, que a la vez que incrementa los recursos fiscales, posibilita, mediante desgravación y/o exención adecuadas la promoción económica de regiones o sectores considerados.

Programación de inversiones: Donde el conocimiento del valor de producción potencial de la tierra y su zonificación, posibilita el planeamiento de proyectos públicos que estén en consonancia directa con su emplazamiento y/o zona de influencia, asignando prioridades -en el aspecto económico- a aquellos que arrojen el más alto índice de rentabilidad. Todo lo expuesto toma especial importancia -ya en escala nacional- para la integración de economías interprovinciales, donde la homogeneidad de sistemas valuatorios, posibilita el trazado de líneas isotasas que demarquen los epicentros y radios de acción de las zonas económicas a través de las jurisdicciones políticas.

Fuente estadística. Donde la compilación de los datos relevados constituye por sí, una fuente estadística de incuestionable valor y múltiples aplicaciones.

Policia inmobiliaria: Donde, en ausencia de organismos específicos -Catastro Geométrico Parcelario- permite, a realizarse el relevamiento general y simultaneo de datos concernientes a los inmuebles y a sus propietarios y poseedores, ejercitar al poder administrador una eficaz función de control y vigilancia.

Y toda acción estatal que tenga como base, los elementos o la interacción de los elementos enunciados.

Como se ha expresado, el Catastro Económico, no es un mero recurso estatal, más o menos elegante, para lograr un incremento de la recaudación fiscal, sino que constituye, conceptual y estructuralmente, un poderoso motor de la promoción económica.

Ejecución: la programación y desarrollo de un Catastro Económico, responde en todos los casos a un esquema básico, pero su adecuación, o sea la metodología a utilizar en sus distintas etapas, depende en cada circunstancia a los más diversos factores de incidencia, tales como características del medio e idiosincracia de su población, grado de evolución de las tareas catastrales propiamente dichas, etc.

Es de especial importancia hacer mención, que una falla de adecuación a las limitaciones que presente un caso dado invalidará total o parcialmente los resultados esperados.

Analizado a grandes rasgos un Catastro Económico comprende siete etapas típicas, presentando cada una de ellas, cuatro aspectos o líneas de acción, que para la obtención de los más grandes resultados, deben desarrollarse en forma armoniosa a través del lapso que demande su ejecución. Estos cuatro aspectos son: el técnico, que comprende todo lo concerniente a la proyección y programación de las tareas, como asimismo a la elaboración del material básico necesario; el operativo, que comprende a la conducción general de las tareas; el legal; que comprende el estudio y/o proyección de las leyes básicas y demás reglamentaciones concurrentes y por último el publicitario, que entiende todo lo referente a la preparación y adecuación de la opinión pública para lograr su confianza y ulterior operación.

La enumeración de las citadas etapas y una breve referencia al contenido de sus distintos aspectos, clarificará la exposición:

1a. Etapa. Preparatoria.- Como su nombre lo indica se trata de las tareas preliminares al desarrollo del mismo. En su ejecución comprende, en el aspecto técnico. Recopilación y estudio de todo antecedente de interés vinculado al medio, ya sea desde el punto de vista económico, político y social. En base al material analizado y al conocimiento personal de la región, adopción de la metodología más adecuada a la misma. Programación de la marcha de las tareas en cada una de las etapas y elaboración de un presupuesto de gastos que demanden la ejecución integral de la tarea. En el aspecto legal, el estudio y/o proyección de las leyes básicas y demás reglamentaciones concurrentes que autoricen y posibiliten la ejecución de las tareas. En el aspecto publicitario, divulgación sobre el objetivo y finalidad que presenta el Catastro Económico.

2a. Etapa. Zonificación y clasificación. Esta es una etapa de verdadera ejecución de tareas y las mismas comprenden; en el aspecto técnico: Zonificación del área territorial considerada, en sus distintas plantas constitutivas en función del uso de la tierra: planta urbana, planta suburbana, planta subrural y planta rural. Zonificación de las dos últimas plantas enunciadas, acorde a su empla-

zamiento climático-económico. Zonificación de toda el área en estudio en relación al nivel medio de costos de sus mejoras. Clasificación de estas últimas según destinos y tipos. Cabe aclarar que la enunciación efectuada solo obedece a principios didácticos, puesto que en la práctica algunas determinaciones pueden resultar innecesarias. En el aspecto publicitario, al igual que en la etapa anterior, se insistirá con mayor profundidad, sobre el objetivo y finalidad que entraña el Catastro Económico.

3a. Etapa. Determinación de valores básicos: Es esta una de las etapas de mayor significación dentro del aspecto técnico, por la complejidad e incidencia de sus tareas y resultados, comprende: Elaboración de valores básicos para la "tierra libre de mejoras", referidos en su caso a lote o predio tipo. Dentro de la multiplicidad de procedimientos a seguir, acorde a la adecuación impuesta, el método general consiste en tratamientos diferenciales a los distintos grupos de plantas, a saber:

En las plantas urbanas (urbanas y suburbanas) la referencia a lote tipo, se efectuará en relación a una ubicación, forma y dimensiones prefijadas. En cada determinación el valor básico resultará de estudios de mercado o de análisis estadísticos de valores venales, siempre para lotes de esas características, o bien para la aplicación combinada de ambos sistemas.

En las plantas rurales (rurales y subrurales) la referencia a predio tipo, se efectuará en relación a una aptitud, magnitud y forma prefijadas. Para cada zona climático-económica considerada, el valor básico resultará, según la metodología adoptada, de la capitalización de la renta neta media anual de sus explotaciones significativas, o bien de la misma y el análisis estadístico de los valores venales, siempre para predios de esas características.

Elaboración de valores básicos para las mejoras. La referencia a mejora tipo se efectuará en relación a un destino, antigüedad y estado de conservación prefijados. Dentro de cada zona de nivel de costos medios ya determinados, el valor básico para la mejora tipo resultará, de la integración de sus costos parciales.

Determinación de índices de ajuste. Para referir los valores básicos elaborados para los casos tipos, a los disímiles casos individuales, se determinarán índices de ajuste que, para las plantas rurales harán referencia a la aptitud, magnitud y forma, para las plantas urbanas harán referencia a la ubicación, forma y dimensiones y para las mejoras, harán referencia a la antigüedad y estado de conservación.

Por otra parte proyección de formularios y redacción de sus instrucciones, acorde a la metodología adoptada.

En el aspecto operativo: Reunión de los organismos integrados para el estudio y/o aprobación de los valores básicos elaborados e instrucción al personal auxiliar operativo. En el aspecto publicitario amplia divulgación sobre el alcance y forma adoptada, en la realización del Catastro Económico.

4a. Etapa. Valuación de los inmuebles. En esta etapa toma especial importancia el aspecto operativo y en él radica el éxito final de la tarea. En el aspecto técnico, comprende el conjunto de operaciones necesarios para la determinación del valor justipreciable del inmueble y sus mejoras. En las plantas rurales, el valor de un predio, resulta del producto arrojado por su valor básico y su superficie, y el posterior ajuste del mismo, según índices de aptitud, magnitud y forma. En las plantas urbanas, el valor de un lote, resulta del producto arrojado por su valor básico y su superficie, y el posterior ajuste del mismo según índices de ubicación, forma y dimensiones. Para las mejoras el valor resulta del producto arrojado por su valor básico y su dimensión, y el posterior ajuste de dicho producto según índices de antigüedad y estado de conservación. Huelga expresar que la valuación total del inmueble, es decir, el valor tierra más el valor de las mejoras, se realiza por simple sumatoria de los valores determinados.

Cabe señalar, que en el aspecto operativo, la presente etapa puede adoptar variantes de consideración, en atención a la adecuación efectuada y por ende a la metodología a utilizar. En general, las variantes que presenta el relevamiento de características, puede sintetizarse en: a) "por administración", b) "mediante declaraciones juradas" y c) "formas intermedias". A su vez, los operativos a) y c) pueden realizarse mediante la labor de técnicos en campaña y tareas de foto-interpretación. En cualesquiera de los operativos que las circunstancias aconsejen, corresponderá: instrucción al personal, relevamiento de características y control de la tarea ejecutada.

En el aspecto publicitario una profusa publicidad radial y periodística hará mención de las sanciones que caben a los que no cumplan o interfieran las tareas programadas.

5a. Etapa. Estudio impositivo. Comprende la presente etapa, si bien no la única, una de las aplicaciones más directas del Catastro Económico. En el aspecto técnico, la tarea comprende en primera instancia la determinación del valor imponible, en conocimiento del mismo y de la rentabilidad media de los distintos inmuebles es posible calcular la presión tributaria racional; ésta última relacionada con el valor imponible antes determinado indicará la alícuota a aplicar, la cual, nuevamente en relación con el valor imponible arrojará los cargos del impuesto. De más está decir que por procedimientos similares es posible el cálculo y aplicación de tasas y retribuciones científicamente equilibradas.

Las tareas enunciadas, en especial el cálculo sobre el monto de exenciones que llevan, partiendo del valor justipreciable a la determinación del valor imponible, requieren la proyección y programación de una serie de estudios estadísticos como el material recogido.

En el aspecto operativo, la tarea consiste en el trazado de líneas isotasas e isoaptas para el territorio relevado. En el aspecto legal, la redacción de anteproyectos de normas básicas de imposición, acorde a los estudios efectuados. En el aspecto

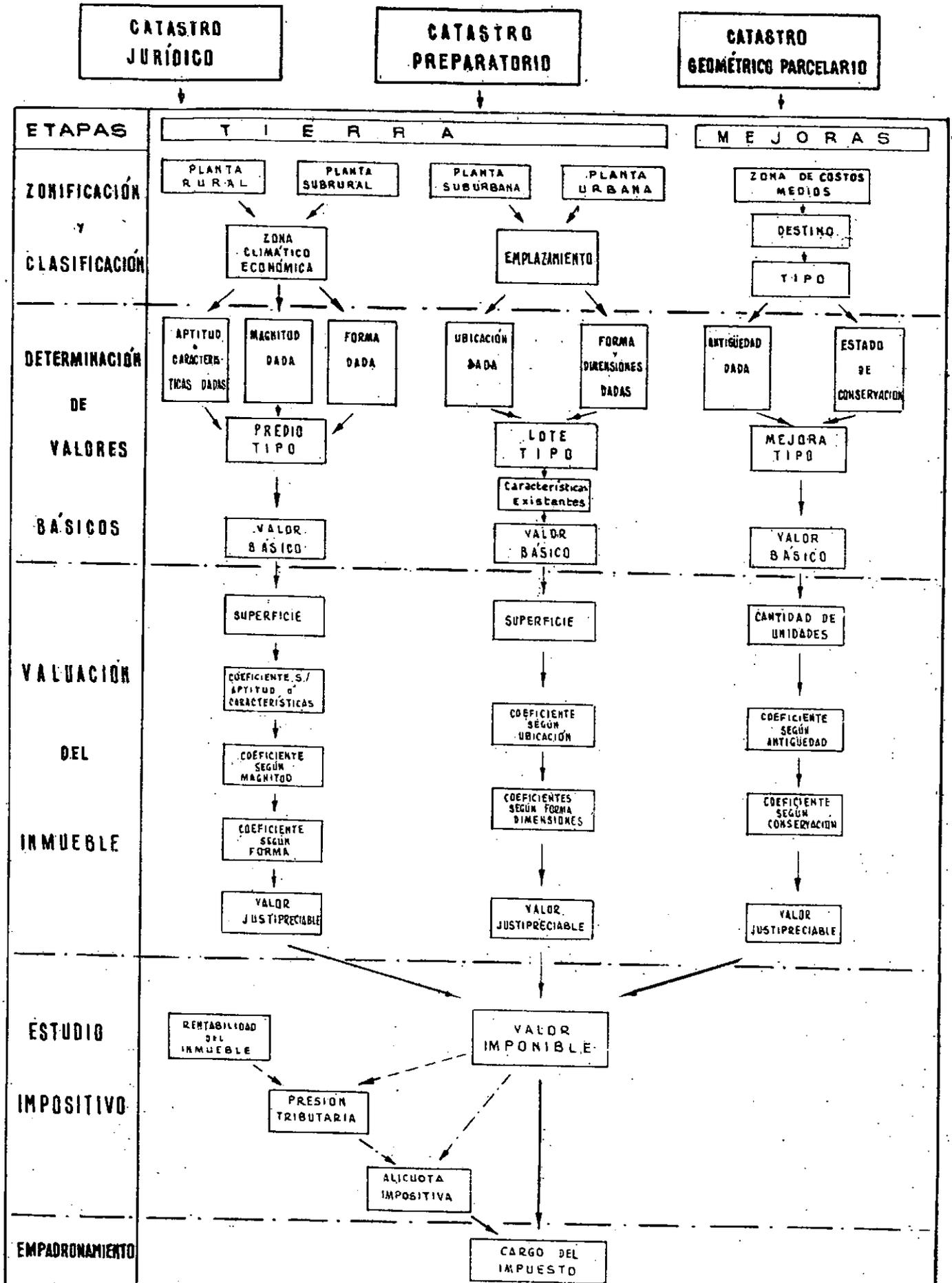
publicitario se divulgarán los resultados parciales obtenidos.

6a. Etapa. Empadronamiento. Consiste, la presente etapa, en la registración del material recogido. En su aspecto técnico comprende la proyección de los padrones y todo el material subsidiario. Es de rigor la utilización de tarjetas perforadas "tipo Hollerith". En el aspecto operativo las labores consisten en ordenamiento del material, cotejo del mismo con padrones existentes y la impresión de los nuevos padrones y demás elementos necesarios para la percepción impositiva.

El aspecto publicitario tratará sobre resultados finales obtenidos.

7a. Etapa. Mantenimiento. Comprende en su aspecto técnico la organización de las dependencias, en lo que atañe a la existencia del Catastro Económico, y de los sistemas de actualización y perfeccionamiento a través del tiempo. En el aspecto operativo, la actualización de los padrones y en el aspecto publicitario amplia difusión sobre la reglamentación que en materia de procedimientos, deban cumplimentar los responsables de bienes inmuebles.

CATASTRO ECONÓMICO



TITULO VII

RECOMENDACIONES

Como se ha expresado en los diferentes títulos, el lector se habrá formado ya una idea de las alternativas que pueden existir en el procesamiento de las tareas catastrales. Pero es evidente que, entre todas, existe un desarrollo lógico del programa al cual llamaremos: Plan de máxima o integral.

Ahora bien, circunstancias especiales, o razón de oportunidad, han hecho que algunos Estados, contando con su proceso catastral aun sin entrar en la parte técnica propiamente dicha, han realizado un reajuste valuatorio sobre bases de una registración jurídica. Esta operación que si bien puede dar positivos resultados económicos, no es recomendable aconsejar su aplicación por las razones que más adelante se consignan.

A) Plan integral.

Se partirá, para su interpretación de un Estado que cuente con una registración de inmuebles propia del Registro de la Propiedad.

En el desarrollo del catastro parcelario con todas sus derivaciones, esta posición será la ideal pues su programación se podrá realizar sin tener en cuenta, por ejemplo, ajustes valuatorios practicados con gran premura para nivelar recaudaciones fiscales.

La secuencia ideal en el desarrollo de tareas catastrales es el siguiente:

- 1) Existencia de un catastro jurídico.
- 2) Mediante ordenamiento del sistema anterior y complemento de registrariones, basadas generalmente en la parte geométrica, como ser:
 - a) Armado de un área territorial según planos duplicados.
 - b) Vuelco de subdivisiones posteriores.
 - c) Asignación de una nomenclatura racional.

Se obtendrá el conjunto de elementos y documentos administrativo -técnico- legal con los cuales el ordenamiento y vinculación de los inmuebles se puede llevar a cabo, claro es ta, con las reservas consiguientes pues no se ha llevado a ca bo la confrontación de lo jurídico con el hecho existente en el terreno.

En otras palabras, es lo que se ha expuesto en el Tí tulo IV, Catastro preparatorio, y que constituirá el primer



paso adelante en la organización de la materia en aquellos estados de desarrollo incipiente.

- 3) La realización de un Catastro geométrico parcelario, implica el cumplimiento de toda una serie de operaciones técnico-administrativas, siendo una de las principales, el replanteo del título en el terreno, la medición de los hechos físicos y estudio de la vinculación de ambos trabajos.
- 4) El catastro económico apoyado sobre el catastro geométrico parcelario contará en su realización con las siguientes ventajas:
 - a) Individualización y registración de todos y de cada uno de los inmuebles que integran un área territorial.
 - b) Registración gráfica de predios, con lo cual se podrán practicar estudios sobre la tendencia a la subdivisión de ellos en determinadas orientaciones.
 - c) Riqueza de datos estadísticos ya logrados, con lo cual el ajuste valuatorio ganará en rapidez y seguridad.
- 5) Padrones.

Determinado el valor de la cosa, generalmente último paso en la confección de padrones, esta tarea también se verá facilitado extraordinariamente siguiendo el proceso que en este apartado se establece.

La designación catastral, ya establecida, será vinculada a un número de cuenta corriente de cada padron impositivo y como en el caso del catastro económico, se trabaja con la más absoluta seguridad de que el empadronamiento será total, no solamente la tierra de los particulares sino también la del Estado en sus distintos niveles.

6) Usos.

La utilización del registro de inmuebles para otros fines, siendo las excepciones la registración a efectos de cumplir con la acción de policía del dominio y servir de elemento básico en la confección de padrones impositivos, será prácticamente nula su efectividad si la registración no comprende todos los bienes ubicados en cualquier zona o planta.

No podría planearse una racional acción de transferencia de inmuebles del dominio privado del Estado a particulares, sino se contara con una estadística sobre disponibilidades en todo el territorio clasificado en plantas. El catastro jurídico difícilmente registre la tierra del Estado al cual pertenece por dominio eminente.

La labor de programas de obras públicas se verá dificultada por tener que realizar operaciones que no sean las es

pecíficas u obstruidas totalmente cuando se desee medir el potencial económico de un área determinada si no se cuenta con una registración completa que solamente se alcanzará por medio de la secuencia de trabajos hasta aquí establecida o sea:

- a) Catastro jurídico.
 - b) Catastro preparatorio del parcelario.
 - c) Catastro geométrico parcelario.
 - d) Catastro económico.
- 7) Ventajas.

Implicitamente se han expuesto algunas de las ventajas de este proceso lógico e integral pero la razón que incide en casi todas sus ramas es el grado de perfección que se alcanzará si todo este proceso se encauza mediante la aplicación de leyes y normas concurrentes proyectadas sobre bases eminentemente técnicas en las distintas orientaciones.

8) Inconvenientes.

Como toda obra que tiende a la perfección, la obra catastral que, partiendo de los registros tradicionales sobre el derecho de la propiedad, hasta culminar en la obtención de un catastro geométrico parcelario económico e impositivo, también tiene graves inconvenientes que salvar.

a) Grandes inversiones.

La obra catastral con el perfeccionamiento logrado hasta el presente, es costosa.

El monto a invertir no depende, en una porción significativa, del número de propiedades que cuente el Estado Provincial. Los trabajos de poligonación deben cubrir toda la superficie del territorio incidiendo solamente para ello su altimetría y condiciones climáticas. Este trabajo de poligonación puede hacerse por el método convencional o por la utilización de la aerofotogrametría, proceso éste último que es sumamente rápido, comparativamente, pero la inversión debe ser necesariamente grande, por el equipo de alta eficiencia que debe emplearse.

La gran inversión no podrá autofinanciarse en período breve, con los recursos propios de la imposición sobre los inmuebles debiendo en consecuencia afectar a las rentas generales o recurrir a empréstitos.

b) Largo plazo de ejecución.

Es corriente constatar el hecho que el Organismo Ejecutivo de un Estado y por razones financieras generalmente,

debe practicar un ajuste valuatorio de los inmuebles que forman el estado territorial. La razón es generalmente circunstancial pero de gran urgencia.

La situación que se comenta, no podrá ser resuelta mediante el proceso que aquí se analiza si la Provincia tiene su registración inmobiliaria en sus primeros dos pasos: catastro jurídico o catastro preparatorio. Faltaría realizar pues el catastro geométrico parcelario que serviría de base a la proyectada actualización del catastro económico, alternativa a desechar por lo dilatado de su realización.

c) Escasez o falta total de elementos.

Es evidente que el problema agudo por el cual atraviesan muchos Estados Provinciales es la falta del elemento humano capacitado en materia catastral.

También será un verdadero problema conseguir e instruir un equipo de agentes de la administración, en pleno desarrollo de la obra catastral o antes de ella, aún cuando el trabajo se realice mediante el sistema de contratación.

El volumen de la documentación presentada por los contratistas, colmará posiblemente la capacidad de fiscalización del equipo administrativo por falta de experiencia en la práctica del trabajo máxime si se considera que en este caso, la realización del catastro preparatorio, también se hallará a cargo del contratista.

Plan mínimo de trabajos o primera etapa.

Como consecuencia de las desventajas apuntadas en el apartado anterior, será aconsejable recomendar la realización del reajuste inmobiliario en sus aspectos valuatorio e impositivo partiendo de trabajos intermedios.

La secuencia de desarrollo en este supuesto será la siguiente:

la. Etapa

- 1) Catastro jurídico.
- 2) " preparatorio del geométrico.
- 3) " económico provisorio.
- 4) Régimen provisorio de imposición.

2a. Etapa

- 5) Catastro geométrico parcelario.
- 6) " económico ajustado.
- 7) Régimen impositivo ajustado.

El plan mínimo abarcará los cuatro primeros tópicos en el orden indicado.

Es evidente que, partiendo del primario registro impositivo que cuentan algunos estados Provinciales se hará necesario realizar, y se puede hacerlo en forma simultánea, los catastros, preparatorio del geométrico y el económico. Este último contará con la desventaja de no ser lo perfecto que se hubiera de desear, precisamente por la falta de elementos estadísticos que hubiera provisto el catastro geométrico.

Se desprende del ordenamiento consignado, que el plan mínimo de trabajos, se deberá complementar a posteriori para arribar al término de la programación íntegra, cuyos resultados finales serán los mismos que los conseguidos por el plan integral. Pero es evidente que este proceso, arrancado de pasos intermedios será mas favorable y posible para Estados que no cuenten con todos o algunos de los medios, necesarios para la confección de su catastro.

Ventajas

- a) Realización en corto tiempo.

Este plan, al seguir la traza del primero, dejando de lado algunos pasos, insumirá menor tiempo.

- b) Autofinanciación de las tareas posteriores.

Prácticado rápidamente el ajuste valuatorio sobre base del catastro preparatorio permitira, una mejor distribución de las cargas públicas que en período anterior, e incrementará los ingresos en concepto de impuestos, tasas o contribuciones.

Si se prevé que el producido, todo o parte, cuente con el destino específico de financiar los procesos catastrales, con seguridad que se podrá proyectar la realización del catastro geométrico parcelario y el catastro económico ajustado, regulando la obra en base a las disponibilidades presupuestarias del período fiscal.

Al proyectarse la obra en menor tiempo, solo se necesitará contar con una inversión moderada, proveniente de otro origen que no sea el producido por la aplicación de la primera etapa del proceso.

- c) El insumo para la primera etapa, en lo concerniente a equipos de

personal, instrumental y de otros elementos será mucho menor que para el trabajo integral. Por otra parte es conveniente que la dotación de personal destinado a mantener la aplicación y el perfeccionamiento de la obra catastral sea capacitado en tareas sencillas en su comienzo, para más tarde introducirse profundamente en esta disciplina.

Inconvenientes

No se llega al perfeccionamiento de resultados en su primera etapa. Pero tal vez esta razón no sea realmente un inconveniente serio por las razones apuntadas anteriormente.

Sería bastante difícil mantener en aplicación una obra de extraordinaria exactitud en todo sentido, sin contar con elemento humano perfectamente hecho a la función.

Resumen final.

- I) Todo Estado que aspire a iniciar o perfeccionar la obra del catastro de sus inmuebles, deberá contar con los cuerpos legales, leyes, decretos y demás disposiciones concurrentes, ajustados en una perfecta adecuación con las técnicas que rigen para la materia.
- II) Será recomendable para aquellas Provincias que no han iniciado la obra catastral y persigan un ajuste valuatorio que confeccionen previa o simultáneamente un catastro preparatorio.
- III) En el supuesto de existir un catastro preparatorio, será de interés aplicar un ajuste valuatorio sobre bases técnicas profundas y proyectar posteriormente la continuidad de la obra mediante la financiación parcial o total que permitirá el catastro económico provisorio.
- IV) Si se cuenta con un catastro parcelario sobre base geométrica una de sus aplicaciones inmediatas será determinar el valor justipreciable de las parcelas que lo integran.

Por tratarse de una tarea costosa y larga debido a la perfección técnica de sus procedimientos, el catastro económico que se genere en base a sus elementos y a otros que le son propios, deberá este basarse en técnicas depuradas que conduzcan a la obtención de justiprecios, con bases objetivas, racionales y homogéneas para que la distribución de la carga pública se realice en forma justa y equitativa.

- V) La realización de catastros parciales solo será recomendable en aquellas áreas territoriales que se hallen integradas por zonas características muy distintas.

Por ejemplo: Si se cuenta con zonas de labranza, de pastoreo, con riego y semidesérticas, siendo estas últimas en

gran porcentaje de la superficie total; tal vez convenga realizar el catastro geométrico parcelario sin incluir aquellas zonas de poco poder potencial de producción, pero no se dejará de incluirlas en el ajuste económico que tendrá como base, para estas zonas, el catastro preparatorio.

Finalmente, cabe recordar una vez más, que la proyección de la obra catastral en sus diferentes aspectos no se debe aplicar a las distintas áreas territoriales de un país, mediante bases rígidas de uniformidad.

Debe existir la uniformidad si, en sus lineamientos fundamentales, pero es necesario reconocer, por ejemplo, que la medición de la aptitud media potencial de los suelos de la patagonia no podrá realizarse con un procedimiento igual al que se aplique en tierras de Buenos Aires ó Santa Fé.

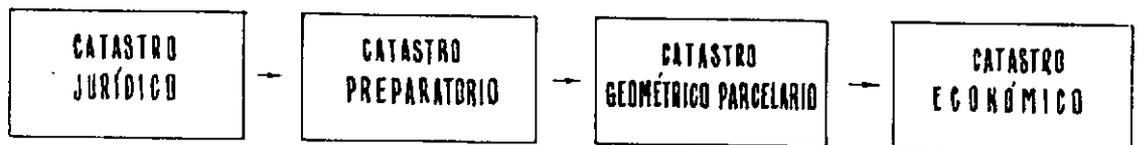


SECUENCIA DE TAREAS CATASTRALES

**ALTERNATIVAS
POSIBLES**



**PLAN DE
MÁXIMA**



**PLAN DE
MÍNIMA**

