

**APORTES DEL REGISTRO
DE CONSTANCIAS PARCELARIAS
DEL CATASTRO PARCELARIO
AL REGISTRO DE CONTRIBUYENTES
DE IMPUESTO INMOBILIARIO**

Agrim. Lorenzo M. ALBINA

1997

APORTES DEL REGISTRO DE CONSTANCIAS PARCELARIAS DEL CATASTRO PARCELARIO AL REGISTRO DE CONTRIBUYENTES DE IMPUESTO INMOBILIARIO

Sumario:

I) IMPUESTO INMOBILIARIO

- 1) Consideraciones generales
- 2) Características del impuesto inmobiliario
 - 2.1) Impuesto real
 - 2.2) Impuesto sobre bienes específicos
 - 2.3) Impuesto sobre activos brutos
 - 2.4) Impuesto periódico
 - 2.5) Impuesto a nivel Nacional y a nivel Local
 - 2.6) Impuesto directo
- 3) Elementos del impuesto
 - 3.a) Hecho generador
 - 3.b) Los sujetos del impuesto
 - 3.c) Determinación del impuesto

II) REGISTROS

- 1) Registro Tributario
- 2) Registro de impuesto inmobiliario
 - 2.1) Amillaramiento
 - 2.2) Catastro

III) RELACIONES ENTRE LOS SISTEMAS CATASTRAL Y TRIBUTARIO CON REFERENCIA AL IMPUESTO INMOBILIARIO

- 1) Universo de partidas
- 2) Explotación del sistema de información
 - 2.1) Cargo total o monto calculado
 - 2.2) Aportes al cargo total anual por imposición
 - 2.3) Cantidad de partidas por imposición
 - 2.4) Cantidad de partidas con impuesto mínimo
 - 2.5) "Valor medio de recibo"
 - 2.6) Emisión - Cobrabilidad
- 3) Análisis de la información emitida para la toma de decisiones
 - 3.1) Partidas Emitidas 1991
 - 3.2) Cuota 2 de 1992
 - 3.3) Cuota 6 de 1992
- 4) Superficie empadronada por imposición - Superficie total
- 5) Análisis de los primeros tramos del padrón

Bibliografía utilizada

INFORMES ANEXOS:

Dirección de Sistemas de Información - Informes IB040; IB050 e IB060
Tramos de Imposición de acuerdo al monto medio por Partida
Impuestos mínimos 1981
Dirección de Política Fiscal - % de Cobrabilidad

Sumario

El presente trabajo trata el aporte del Registro de Constancias Parcelarias del Catastro Parcelario al Registro de Contribuyentes de Impuesto Inmobiliario.

Se pretende poner de manifiesto que es, como se genera, como se calcula, como se emite el impuesto inmobiliario y del análisis de la realidad que surge de la documentación obtenida como puede mejorarse el sistema empleado para optimizar sus resultados.

Es evidente que a partir de la sanción de la Ley 4331 (1935) esta responsabilidad le corresponde al Catastro o la comparte con el Ente Recaudador y por ello se expone la relación que hay entre la teoría del impuesto y lo expresado por las legislaciones vigente y anteriores y los resultados de los informes obtenidos.

I) Impuesto Inmobiliario

El Código Fiscal de la Provincia de Buenos Aires (1972) en el art. 2º establecía: "Son impuestos las prestaciones pecuniarias que, por disposición del presente Código o de leyes especiales, estén obligadas a pagar a la Provincia las personas que realicen actos u operaciones, o se encuentre en situaciones que la ley considere como hechos impositivos." y en el art. 76 - " Por los inmuebles ubicados en la Provincia se pagarán anualmente los impuestos establecidos en este Título, cuyas alícuotas y mínimos respectivos serán los que fije la Ley Impositiva."

El Código Fiscal (1991) expresa en su art. 105 " Los Titulares del dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente por cada inmueble situado en la Provincia, el impuesto establecido en la presente ley, cuyas alícuotas y mínimos serán los que fije la Ley Impositiva."

Es una forma de gravar una manifestación de riqueza o de capacidad contributiva.

I.1) Consideraciones generales sobre el impuesto inmobiliario

Incidencia

De la Revista Noticias de Economía, publicación del Ministerio de Economía, se ha tomado el aporte de los tributos provinciales a los presupuestos de los años 1991, 1992 y previsto para 1993, cuyo conjunto constituyen los recursos tributarios propios. Ellos son en millones de pesos:

Conceptos	1991		1992		1993	
Ingresos brutos	768	(46.6%)	1.290	(55.4%)	1.565	(56.5%)
Inmobiliario	412	(25.0%)	420	(18.0%)	475	(17.1%)
Sellos	209	(12.7%)	305	(13.1%)	360	(13.0%)
Automotores	235	(14.2%)	285	(12.3%)	340	(12.3%)
Foprovi *	25	(1.5%)	28	(1.2%)	32	(1.1%)
Total	1.649		2.328		2.772	

* Fondo Provincial de la Vivienda (7% del impuesto inmobiliario)

En él puede observarse que el impuesto inmobiliario aporta entre el 25% y el 17.1%, siendo el segundo en importancia.

En la Revista nº 21 año 5, (Bimestre Enero /Febrero 1993) página 20, se publica la Evolución de los Impuestos Provinciales y referido al aporte histórico del impuesto en distintos períodos, establece:

año	1891	1911	1925	1941	1956
aporte	80%	126% (*)	66%	80%	25%

*" En 1911 ese financiamiento cubría en su totalidad el gasto en seguridad, sanidad y educación, quedando un sobrante equivalente al 26% de ese total".

La Dirección de Política Fiscal señala aportes promedios para el período 1978/1991, a los siguientes:

Ingresos brutos: 46.4%
Inmobiliario: 28.2% (incluye FOPROVI)
Sellos: 14.2
Automotores: 11.2%

Analizando más a fondo la serie de aportes en los últimos vemos que el impuesto inmobiliario ha perdido peso dentro de los recursos propios de la Provincia, habiendo alcanzado relevancia el impuesto a los ingresos brutos (impuestos al consumo).

A efectos de penetrar en el tema se desarrollarán aspectos que hacen a la definición del significado de la terminología usada en el trabajo y en la parte tributaria.

I.2.) Características del impuesto inmobiliario

El Centro Interamericano de Estudios Tributarios (C.I.E.T) publicó un documento del Dr. Jaime ROSS BRAVO titulado " IMPUESTO A LA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES " en el que expresa características generales y al respecto dice :

I.2.1.) Impuesto Real

" Se le atribuye el carácter de impuesto real por gravar generalmente la tenencia de un inmueble, determinándose el impuesto en base a la realidad objetiva de la existencia del bien y su valor, representativo por si de capacidad contributiva, sin considerar las cualidades o factores de tipo personal del titular del mismo"

" Reafirma su carácter real el hecho de que para la imposición se toma en cuenta el valor del bien individualmente considerado y no la cuota del bien que pueda corresponder a cada condómino, pues el impuesto afectaría normalmente a la totalidad del valor del bien y no a las cuotas partes de comuneros"

I.2.2.) Impuesto sobre bienes específicos

"A diferencia de los impuestos al patrimonio neto, el impuesto no grava la diferencia entre el activo y pasivo del patrimonio, sino que sólo grava a la tenencia de bienes inmuebles, los cuales representan aspectos parciales o fracciones del patrimonio y de la capacidad contributiva del contribuyente."

I.2.3. Impuestos sobre activos brutos

"Por regla general - aunque no absoluta - la base imponible del impuesto es el valor bruto del inmueble, sin deducciones de deudas del pasivo del contribuyente, afecte o no directamente al inmueble, como sucede en los impuestos al patrimonio neto"

I.2.4.) Impuesto periódico

"Es periódico en el sentido que su hecho generador es de naturaleza periódica, pues éste se entiende ocurrido, creada la obligación tributaria y devengado el impuesto, en cada período anual"

I.2.5.) Impuesto a nivel nacional y a nivel local

"Son numerosos los países - y no todos ellos de régimen federal - en que este tipo de tributo se encuentra establecido no a nivel nacional -como es el caso normal de los impuestos al patrimonio neto- sino a nivel de estados, provincias, comunas, municipalidades o gobiernos locales en general."

I.2.6.) Impuesto directo

"Se podría decir que es un impuesto directo, porque él se devenga por el simple hecho de la posesión del inmueble, y no como consecuencia de la circulación o transacción de las propiedades."

"Además, jurídicamente es obligado el pago del impuesto el mismo propietario o poseedor del inmueble y no terceros con los cuales aquel realiza operaciones económicas o transacciones comerciales."

"Pero, desde el punto de vista económico, debe admitirse que el impuesto es susceptible de ser trasladado, a través de los precios de los bienes y servicios de las empresas, o a través de las rentas de arrendamiento a terceros de los inmuebles, traslación que no podría operar cuando las propiedades son utilizadas exclusivamente por los sujetos pasivos mismos, que serian sujetos de derecho del impuesto."

Lo expresado en el documento por el Dr. ROSS BRAVO refleja en general lo prescrito en nuestros Códigos Tributarios o Fiscales Provinciales pudiendo agregar como antecedente histórico lo publicado por don Alfredo ESTEVEZ en " La contribución directa 1821-1852 " : "Hasta el año 1820 toda la estructura del sistema impositivo era rudimentaria; no existía otro impuesto territorial que el Diezmo, el cual según lo indica su nombre consistía en el aporte de la décima parte del producto anual de las propiedades rurales para beneficio del clero y de los hospitales. Las fincas y los capitales empleados en las transacciones mercantiles eran libres de todo derecho o impuesto"

"En los medios susceptibles de lograr un aumento de ingresos fiscales, estaba previsto la implantación de la contribución directa y la reorganización total del sistema impositivo de acuerdo con el plan WILDE."

"Se decidió su creación, la que fue realizada bajo la administración de Martín RODRIGUEZ, por la ley del 17 de Diciembre de 1821."

El impuesto inmobiliario o contribución directa no fue "delegado" por las PROVINCIAS a la NACION y es por ello el impuesto provincial por excelencia, ya que la Nación solo puede "Imponer contribuciones directas por tiempo determinado y proporcionalmente iguales en todo el territorio", "siempre que la defensa, seguridad común y bien general del Estado lo exijan" según lo establece el artículo 67 inc. 2 de la Constitución Nacional.

A partir de 1957, con la Provincialización de los Territorios Nacionales y el dictado de sus Constituciones Provinciales, muchas establecieron que el impuesto inmobiliario perteneciera a las jurisdicciones municipales o comunales

I.3.) Elementos del impuesto inmobiliario

El impuesto inmobiliario necesita tres elementos para alcanzar su definición y ellos son:

- a) el hecho generador del impuesto
- b) los sujetos del impuesto
- c) la determinación del impuesto

Conceptos de:

I.3.a.) Hecho generador del impuesto Inmobiliario

I.3.a.1.) Según el Dr. Jaime ROSS BRAVO

1.3. a.1.1.) Aspecto material

"Es la existencia de situación jurídica que se deriva del dominio o de la posesión a título de dueño de un bien inmueble, produzca o no renta."

"Las legislaciones sobre este impuesto, salvo raras excepciones, no modifican el concepto jurídico del derecho de dominio y de la posesión dado por el Derecho Civil, el cual tendría validez, por lo tanto, en este impuesto"

"Pero existen legislaciones en que el usufructo, la mera tenencia, la posesión a cualquier título o la simple o la simple ocupación del bien inmueble, darían también origen al impuesto, aunque no se tenga la propiedad plena o la posesión sobre el inmueble que se detenta."

"Dentro de la noción de bien inmueble, las legislaciones sobre este impuesto hacen diversas clasificaciones de tipos de inmuebles, las que tienen incidencia en las modalidades de imposición de esos bienes. Así, distinguen los por naturaleza (fincas o bienes raíces, excluyendo yacimientos mineros); inmuebles por herencia permanente o accesión física; inmuebles por destinación; incorporación o accesión intelectual; inmuebles agrícolas, rurales o rústicos o inmuebles no agrícolas, urbanos, suburbanos y baldíos."

I.3.a.1.2.) Aspecto Temporal

"A la luz de la generalidad de las legislaciones no es posible sostener - como se ha pretendido por algunos - que la obligación de pagar el impuesto nacería al momento de incluirse el inmueble en los catastros, padrones, listas, roles, o registros anuales de cobro del impuesto, o al momento de determinarse la obligación por la Administración Tributaria; pues dicha obligación nacería por el solo hecho del dominio, posesión, u ocupación del inmueble , con prescindencia de la concurrencia de aquellas otras circunstancias."

"Ahora bien, el hecho generador de este impuesto sería de carácter "permanente", porque el dominio , posesión u ocupación de un inmueble es una situación permanente que se continua en el tiempo, lo que hace necesario que las leyes tributarias establezcan expresamente el momento preciso en que el presupuesto de hecho legal se considera cumplido y devengado el impuesto."

"Como consecuencia de lo anterior, la obligación tributaria ha de ser regida por la ley vigente en esa fecha, la base imponible será la que resulte de los valores que corresponden a los bienes a esa misma fecha y el contribuyente es quien sea propietario, poseedor u ocupante del inmueble a idéntica fecha, aún cuando éste transfiera posteriormente el inmueble, sin haber pagado antes el impuesto."

"Las modificaciones legales sobre el impuesto, dictadas con posterioridad al 1º de Enero, cuando ya se ha devengado el mismo, sólo entrarían en vigencia el 1º de Enero del período impositivo siguiente, salvo disposición legal expresa en contrario. Regla que también debe aplicarse cuando el devengo del impuesto no es el 1º de Enero, sino otra fecha fijada por la ley."

I.3.a.1.3.) Aspecto Territorial

"Si el aspecto material del hecho generador es el dominio, ocupación o posesión de un inmueble, el lugar en que aquel se entiende ocurrido es lógicamente el lugar en que se manifiestan o ejercen estos derechos o actos, el cual naturalmente no podrá ser otro que el lugar donde se encuentra situado el inmueble respectivo; produciéndose allí la vinculación con el sujeto activo y delimitándose así el ámbito de imposición a aquellos inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio que es propio del sujeto activo, sea éste un territorio o jurisdicción nacional, estadual, provincial o municipal.

Criterio consagrado en la unanimidad de las legislaciones positivas en forma implícita o explícita.

Además, de los principios generales y de las propias legislaciones positivas se deriva que al nacer la obligación tributaria en el lugar de ubicación de los inmuebles, ella se encuentra regida en sus elementos objetivos, subjetivos y formales a la ley imperante en ese lugar y los sujetos pasivos quedan obligados al pago del impuesto con el órgano que asume en dicha jurisdicción - nacional, estadual, provincial o municipal - el carácter de sujeto activo de esa obligación."

I.3.a.2.) Código Fiscal Pcia de Buenos Aires (1972). Art.76

"Por los inmuebles situados en la Provincia, se pagarán anualmente los impuestos establecidos en este Título, cuyas alícuotas y mínimos respectivos serán los que fije la Ley Impositiva"

I.3.b.) Los sujetos del impuesto

I.3.b.1.) Sujeto activo

Según el Dr. Jaime ROSS BRAVO: "Es el ENTE acreedor del impuesto en cuyo territorio jurisdiccional se encuentra situado el respectivo inmueble objeto del derecho de dominio, posesión u ocupación."

I.3.b.2.) Sujetos pasivos

I.3.b.2.1.) Según el Dr. Jaime ROSS BRAVO

"Por las situaciones jurídicas que pueden presentarse (dominio, condominio, posesión, usufructo, etc.) el sujeto activo puede requerir el pago a cualquiera de ellos y cuyo pago produce la extinción de la obligación con respecto a todos ellos."

I.3.b.2.2.) Código Fiscal de la Pcia. de Buenos Aires (1991)

Art. 105: " Los Titulares del dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño pagarán anualmente...

Art. 108: " El gravamen correspondiente a cada inmueble es indivisible y son solidariamente responsables de su pago los condóminos, coherederos y coposeedores a título de dueño"

I.3.c.) Determinación del impuesto

Según el Dr. Jaime ROSS BRAVO

"Para efectuar la determinación del impuesto las legislaciones acuden, como es lógico, a algún elemento inherente al hecho generador -propiedad, posesión u ocupación sobre un inmueble- susceptible de ser cuantificado. Este elemento tradicionalmente ha sido el valor o avalúo asignado al bien sobre el cual se aplica el dominio, posesión u ocupación."

"Sin embargo, excepcionalmente, las legislaciones acuden a otros elementos, como ser la renta que produce o podría producir el bien"

I.3.c.1.) Base imponible

I.3.c.1.1.) Según el Dr. Jaime ROSS BRAVO

"Estos elementos valor o rentabilidad- son medidos o cuantificados de acuerdo con las normas, métodos y criterios que se determinarán en su oportunidad, dando como resultado de este proceso de valoración la determinación de la base imponible del impuesto"

"La base puede formarse en este impuesto (inmobiliario) de dos maneras principales:

- a) con el conjunto o suma de los valores de los inmuebles del contribuyente ubicados en las misma jurisdicción o
- b) con el valor que corresponde a cada inmueble del contribuyente individualmente considerado"

I.3.c.1.2.) Código Fiscal de la Pcia. de Buenos Aires (1991)

Art. 106 " El monto imponible del impuesto está constituido por la valuación fiscal de cada inmueble, o de la suma de las valuaciones fiscales en el supuesto previsto en el segundo y tercer párrafo del artículo anterior, resultante de la aplicación de la ley 5738 y sus modificatorias, multiplicada por los coeficientes anuales de actualización que para cada Partido, con carácter general, fije el Poder Ejecutivo dentro de los índices que al efecto establezca por ley especial."

I.3.c.2.) Alícuotas

Expresan en general la "Política Tributaria" y están definidas en la Ley Impositiva Anual.

I.3.c.2.1.) según el Dr. Jaime ROSS BRAVO

"En este impuesto se dan una variedad de clases de tasas (alícuotas), de las cuales se examinan las principales."

" En ciertos casos se configura este impuesto como un tributo "especifico", en el cual se aplica una tasa fija, expresada monetariamente, por unidad de medida, ya sea por hectárea, metro lineal, metro cuadrado u otra medida de superficie, prescindiendo del valor del bien gravado, aun cuando este pueda ser tomado en cuenta al fijar la cuantía de la tasa. Esta modalidad de tasa ha sido usado preferentemente como una manera de gravar las tierras incultas u ociosas."

"También existen tasas fijas en dinero, que van aumentando por tramos de avalúo de los bienes."

"Las tasas o alícuotas proporcionales son muy empleadas en este impuesto, con la ventaja de su no desactualización por efectos de la inflación. Son de niveles relativamente bajos, raras veces exceden el 2% de la base imponible, siendo a veces diferentes para los inmuebles urbanos que para los baldíos y rurales."

"Son frecuentes también las tasas progresivas - que oscilan entre el 0,3% y el 2% - que generalmente se aplican sobre bases imponibles constituidas por todo el

patrimonio inmobiliario del contribuyente situado dentro de la jurisdicción, aun cuando hay casos en que se aplican sobre la base del avalúo de los inmuebles individuales. En ocasiones son diferentes según se trate de inmuebles urbanos o rurales o de terrenos baldíos."

"Con estas tasas se perseguirían objetivos de desconcentración de la riqueza y de inducir a un mejor aprovechamiento o explotación del bien."

"Ha tenido también acogida en este impuesto un sistema mixto o alternado de cuotas fijas en dinero y tasas porcentuales progresivas, que van aumentando a medida que la base imponible asciende en los tramos de la escala de avalúos. Para evitar distorsiones y desactualizaciones de los montos, algunas legislaciones contemplan correctivos automáticos a la estructura de las tasas."

I.3.c.2.2.) Ley Impositiva Pcia. Buenos Aires 1994 (Ley 11.490)

"Art. 1º.- De acuerdo a lo establecido en el Código Fiscal fíjense para su percepción en 1994 los impuestos y tasas que se determinan en la presente ley."

Título I

IMPUESTO INMOBILIARIO

"Art. 2º.- Fíjense a los efectos del pago del Impuesto Inmobiliario, las siguientes escalas de alícuotas:

Urbano Edificado

Escala de valuaciones				Cuota fija	Alíc. s/exced.
\$				\$	lim. min. por mil
Hasta			22.000	---	5
De	22.000	a	33.000	110,00	5,60
De	33.000	a	44.000	171,60	6,20
De	44.000	a	88.000	239,80	7,00
De	88.000	a	132.000	547,80	7,80
De	132.000	a	176.000	891,00	8,70
De	176.000	a	220.000	1.273,80	9,70
De	220.000	a	265.000	1.700,60	10,90
De	265.000	a	309.000	2.191,10	12,20
De	309.000	a	353.000	2.727,90	13,60
De	353.000	a	397.000	3.326,30	15,20
De	397.000	a	441.000	3.995,10	17,00
Mas de	441.000			4.743,10	19,00

En forma análoga define las escalas, cuotas fijas y alícuotas sobre excedentes del límite mínimo para las parcelas ubicadas en las plantas urbana baldías, y planta rural sin mejoras justipreciables o con mejoras gravadas, es decir que es un impuesto a alícuota variable según escala mas cuota fija determinada.

Este sistema tiende a lograr "equidad" por gravar con igualdad de imposición por tramos de valuación e incrementando las alícuotas de acuerdo a la "capacidad contributiva" expresada por la valuación del predio.

"Art. 3º.- Fíjense, a los efectos del pago del impuesto Inmobiliario mínimo, los siguientes importes:

URBANO EDIFICADO: SESENTA PESOS	\$60
URBANO BALDIO: VEINTIUN PESOS.....	\$21
RURAL: CUARENTA Y CINCO PESOS	\$45
MEJORAS UBICADAS EN ZONA RURAL: CUARENTA Y CINCO PESOS.....	\$45

Si bien dentro de los principios tributarios se encuentra el que establece que todo impuesto debe ser económico, es decir debe por lo menos cubrir los gastos que ocasiona su administración, la diferencia de asignación entre el edificado y el baldío parece no acatar este criterio.

Como ejemplo puede expresarse que la ley Impositiva 1992 establecía como impuestos mínimos:

Urbano edificado.....	\$22
Urbano baldío	\$20
Rural S/mejoras	\$24
Rural C/mejoras.....	\$24

II) Registros

Concepto de Registro:

A efectos de poder interpretar en forma concreta cual es, y debe ser, el apoyo del sistema catastral al sistema tributario es necesario previamente aclarar los conceptos que hacen a la relación de ambos sistemas, como también las características de cada uno.

Se denomina Registro al inventario de información confeccionado en función de los requerimientos que cada legislación formula al respecto y proviene de documentos.

II.1.) Registro Tributario: es el inventario de los contribuyentes alcanzados por un tributo, con sus demás constancias, y puede lograrse a través de:

II.1.1.) Declaraciones juradas de los contribuyentes

En este caso el registro estará compuesto por los contribuyentes que han declarado, debiendo la Administración Tributaria buscar los medios para alcanzar registrar a los omitidos para lograr el universo de contribuyentes.

II.1.2.) Determinaciones de oficio del Organismo Responsable

Por este medio la Administración Tributaria alcanza al responsable que omitió declarar como asimismo efectúa la fiscalización de lo declarado. Los registros de muy pocos impuestos están conformados íntegramente por este método.

Algunos autores prefieren hablar de registros de impuestos autodeterminados, a los primeros, y predeterminados a los otros.

II.2.) Registro de Impuesto Inmobiliario

Aplicando los conceptos anteriormente expresados y haciendo uso del Diccionario de la Real Academia, se puede decir:

II.2.1.) AMILLARAMIENTO: "Padrón en que constan los bienes amillarados. Hoy se aplica principalmente al de inmuebles en los pueblos donde la Hacienda Pública no ha hecho aun registro o Catastro Fiscal." Corresponde al concepto emitido en II.1.1.)

II.2.2) CATASTRO: "Censo o padrón de fincas rústicas y urbanas"

Se dice que el Catastro es un registro de documentos porque los inmuebles llegan a él a través de los documentos que los exteriorizan:

- **plano de mensura:** que determina el inmueble para su venta (art. 1344 C. Civil), poniendo de manifiesto su deslinde y el cumplimiento de "las restricciones impuestas al dominio privado sólo en el interés público", "regidas por el derecho administrativo" (art. 2611 del C. Civil)
- **instrumentos públicos:** que tienen por objeto la transmisión de bienes inmuebles en propiedad o usufructo, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro (arts. 1184 y 979 del C. Civil) y que deben ser inscriptos en el registro inmobiliario para su oponibilidad a terceros (art. 2505 C. Civil)
- **declaraciones juradas o determinaciones de oficio,** realizadas por los responsables o el Organismo responsable, para determinar o actualizar el avalúo fiscal.

Extendiendo el concepto del art. 2317 de C. Civil, "son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles.", podemos decir que es un registro de inmuebles por representatividad.

De estos documentos se vale para su confección y su actualización, pues un Catastro sin este requisito no sería confiable.

El ordenamiento de esos documentos se realiza en base a la situación territorial de cada inmueble para lo cual se posiciona a los mismos en la cartografía de la jurisdicción que les corresponde asignándoles nomenclatura catastral (individualización convencional o posicional - georeferenciada).

A cada parcela se asigna un número de partida o cuenta corriente de impuesto inmobiliario para su administración tributaria, aunque a veces se unifican en una sola partida varias parcelas.

Lo expresado lo puso de manifiesto la Provincia de Buenos Aires cuando para solucionar el problema de evasión impositiva planteado por el Organismo Recaudador, dictó la ley 4331 donde estableció en su art.1º: "Incorporase a la Administración Pública como base del sistema impositivo inmobiliario fiscal el Catastro Parcelario de la Provincia".

Y en el art. 19 ordena "La formación del presente Catastro Parcelario comprende tres períodos: Trabajos topográficos; valoración de la propiedad raíz; conservación del Catastro."

-) Sobre el primer período decía:
1º "Constituirá el período de trabajos topográficos, las operaciones de campo y de gabinete necesarias para obtener la representación gráfica de la parcela catastral y su ubicación correspondiente en los planos respectivos..."

Para cada parcela representada se anotará:

- a) Nombre y apellido de su dueño y su domicilio si se conoce
- b) Dimensiones
- c) Superficie cubierta por edificaciones
- d) Número de inscripción del dominio en el Registro de la Propiedad

En los Art. 21 a 41 estableció las condiciones con las que debían ejecutarse los trabajos topográficos para alcanzar la "representación de la parcela catastral" y en el art. 49 las de la confección de las cédulas parcelarias y el fichero general índice de la propiedad raíz.

Nacían así el Registro Gráfico Parcelario , el Registro de Constancias Parcelarias y el Fichero Índice Alfabético, mediante los cuales se individualizaba la parcela asignándole una nomenclatura catastral y se conocían sus constancias, para cumplir con el art. 1º de la ley: "la base de su sistema impositivo inmobiliario fiscal", ya que proporcionan:

- a) el hecho generador del impuesto, las parcelas con su nomenclatura, dimensiones y demás constancias
- b) los sujetos del impuesto, tanto el activo (Provincia o Municipio según jurisdicción) como el pasivo responsable del tributo (titular, poseedor, usufructuario, etc.)
- c) la determinación del impuesto, el avalúo fiscal (monto imponible) y la característica de imposición según el predio este ubicado en las plantas urbana (edificado o baldío) o rural (sin mejoras o con mejoras imponibles).

La puesta en marcha del sistema puso de manifiesto las bondades del ordenamiento territorial adoptado mostrando problemas de múltiple registración de documentos de dominio en el Registro de la Propiedad referidos a un mismo inmueble e introdujo el Régimen Catastral (1937) para que a través del Certificado Catastral se dieran a publicidad las constancias registradas y de esta forma el adquirente de buena fe conociera las vicisitudes registrales del bien que iba a adquirir.

Este requisito ampliaba el objetivo del Catastro Parcelario establecido por la ley 4331, dictándose en 1947 la ley 5124 en cuyo art.1º dice:

"El Catastro Parcelario de la Provincia es la base de su sistema inmobiliario desde los puntos de vista tributario y de policía y ordenamiento administrativo del dominio."

-) sobre el segundo período decía:

2º "Constituirá el período de valoración de la propiedad raíz, los estudios y trabajos encaminados a determinar su valor a los efectos del Impuesto Inmobiliario,..".

Si bien durante la ejecución de las tareas desarrolladas en el primer período no se llevó a cabo ningún avalúo general, se valoraron los inmuebles omitidos para su incorporación al padrón en función de los valores de los inmuebles linderos obtenidos del avalúo general de 1924 (terminado en 1928), a fin de mantener el principio de proporcionalidad. Condiciones impuestas por el Código Fiscal a partir de 1947 de valuar con valores actuales las incorporaciones de mejoras o las modificaciones parcelarias que se producían provocaron distorsión en la base imponible rompiendo el principio antes enunciado, dos parcelas linderas de iguales características tenían distinta base imponible, determinaron el avalúo general parcelario ordenado por la Ley 5738 en el año 1953 y ejecutado a partir del año siguiente, entrando en vigencia en 1957.

Los principios básicos de su concepción fueron:

- **racional**, al adoptar los valores básicos unitarios en base a valores de mercado o promediándolos con los de capitalización de la renta (productividad), de acuerdo a lo aconsejado por la Ciencia de la Tasación
- **objetivo**, al adoptar coeficientes de corrección de acuerdo a parámetros indicativos de cada parcela (dimensión frente-fondo, etc.), de acuerdo a lo aconsejado por la Técnica Valuatoria
- **simultáneo**, al definir todos los valores básicos de la Provincia en un mismo instante de tiempo, evitando de esta forma la influencia que en los mismos tiene la inflación (existente en ese momento y otros propios del sistema inmobiliario).

Al avalúo parcelario se llegó a través de la declaración jurada del contribuyente que debía proporcionar las características requeridas en formularios confeccionados al efecto y aplicar los valores básicos y demás coeficientes establecidos por la legislación y realizar el cálculo.

La ley previó la revisión de las declaraciones juradas, imponiendo sanciones en caso de falsedad, y los levantamientos de oficio de los inmuebles no declarados por sus responsables a cargo de la Dirección de Catastro.

Con estos valores se efectuó el último empadronamiento general parcelario de la Provincia, y sus constancias transferidas a tarjetas perforadas y procesadas por equipos de " Registro Unitario" (UR) conformaron el padrón o registro de contribuyentes de impuesto inmobiliario, hoy base del registro de constancias parcelarias existente en soportes magnéticos y por ende del registro de contribuyentes.

Estos valores básicos continúan hoy vigentes, actualizados por índices de corrección según la ley 10.707, determinan el avalúo fiscal actualizado o monto imponible del impuesto.

Este sistema valuatorio, por la metodología adoptada, fue la base de los avalúos generales emprendidos con posterioridad por el resto de las Provincias.

-) sobre el tercer período, Conservación del Catastro, decía:

3º "Constituirá este período la realización de todas las operaciones y estudios tendientes a obtener la permanente actualización de sus constancias" y en su artículo 46 manifestaba: " El catastro será actualizado permanentemente quedando esta operación sujeta a las siguientes prescripciones":

- a) Toda modificación parcelaria deberá ser acompañada de plano de mensura que la determine

- b) Toda modificación de dominio a inscribir en el Registro de la Propiedad deberá ser comunicada a catastro para la actualización de sus constancias, lo que se realizó a través de la "minuta" confeccionada por el funcionario autorizante.

La registración de los documentos que exteriorizan derechos reales es obligatoria en el Registro de la Propiedad Inmueble a partir de la modificación del Código Civil según el art. 2505 (1967).

Debe considerarse a esta obra pública como avanzada, tanto en los conceptos teóricos insertos en la legislación como la practicidad en su ejecución, ya que al adoptar el sistema territorial de ordenamiento de inmuebles puso de manifiesto las carencias de los sistemas cronológicos-personales de registración existentes, prueba de ello es la adopción del sistema de Folio Real por la ley 17.801 para los registros de derechos.

Hoy se habla de Catastro Territorial, entiendo que es Parcelario, y en la Reunión de Especialistas en Agrimensura de las Universidades Nacionales y Privadas, realizada en Buenos Aires en Junio de 1987 se definió:

"El Catastro Territorial es el registro público sistematizado de los bienes inmuebles de una jurisdicción, contemplados en sus tres aspectos fundamentales: el jurídico, el geométrico y el económico. Tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa distribución de las carga fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado".

"Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice (el plano de mensura)".

Esta afirmación solo amplía los conceptos previstos en la ley 4331 para la ejecución de la obra catastral y es por ello el elogio antes realizado.

En síntesis, la emisión del impuesto inmobiliario es el resultado del procesamiento de la información suministrada por el Organismo Catastral afectada por las alícuotas establecidas por la Ley Impositiva anual y del conocimiento del domicilio del responsable para su envío, por ello algunos autores lo incluyen en la categoría de impuesto predeterminado.

El estado actual del registro será analizado en forma global a través de la información emitida por la Dirección de Sistemas de Información

III) Relaciones entre los sistemas catastral y tributario con referencia al impuesto inmobiliario

III.1.) Universo de partidas

La cantidad de parcelas que integran el registro de la Pcia. de Buenos Aires generalmente se expresa en función de la cantidad de partidas emitidas en el padrón de impuesto inmobiliario, aunque a veces su reflejo no sea correcto.

Tal el caso de 1947 donde los fraccionamientos no se empadronaban por parcelas sino generalmente se unificaban las mismas por macizos y este hecho queda reflejado en las diferencias existentes entre los años 1947 - 1960.

Puede decirse en base a antecedentes que el registro o padrón estaba compuesto de:

Año	Cantidad de parcelas
1947	1.712.081
1960	4.420.036
1981	5.571.332
1982	5.631.933
1991	5.833.237 (calculadas)
1992	6.010.013 (calculadas)
1993	5.585.365 (calculadas)

Las cifras correspondientes a los años 1991 / 1993 corresponden a las partidas calculadas para el impuesto, pues la Dirección de Sistema de Información por Informe IB040 comunica la lectura de 7.602.961 partidas existentes en su "memoria".

III.2.) Explotación del sistema de información

El procesamiento de la información existente en el registro, permite obtener el conocimiento de datos cuyo manejo es, o debe ser, la base de la toma de decisiones para las tareas en evaluación.

III.2.1.) Cargo total o monto calculado

La Dirección de Sistemas de Información emite todos los años un informe: Cuadro Estadístico Según Valuación (IB060) en el que discrimina por imposición (urbano edificado, urbano baldío, rural sin mejoras y rural con mejoras) la cantidad de partidas por tramos, las sumatorias de superficie de suelo afectado, el impuesto total del tramo y los totales de cada ítem.

De ellos podemos obtener;

Año	ñ de partidas	ñ impuesto o cargo
1982	5.624.133	\$a 6.680.594*(millones)
1991	5.833.237	\$ 707.151.117
1992	6.010.013	\$ 826.170.539
1993 (1)	5.585.365	\$ 805.758.000(calculado)

(1) información provisoria

III.2.2.) Aportes al cargo total anual por imposición

Los valores anteriores fueron obtenidos por suma de los parciales emitidos por la Dirección de Sistemas de Información (DSI) y puede observarse la variación anual en % del aporte de cada sector.

	Urbano edificado		Urbano baldío		Rural S/mejoras		Rural c/mejoras	
1982	\$a3.009.251	45%	\$a1.325.697	20%	\$a2.218.616	33%	\$a127.030	2%
1991	337.932.335	48%	101.003.426	14%	252.438.627	36%	15.776.728	2%
1992	413.879.211	50%	124.410.062	15%	271.501.322	33%	16.379.944	2%
1993	447.369.000	56%	108.695.000	13%	230.652.000	29%	19.042.000	2%

Los incrementos producidos permiten apreciar, desde el plan de convertibilidad, la " política impositiva " ya que si bien los incrementos del impuesto van ligados a la cantidad de partidas que se incorporan al sector, como se verá mas adelante en realidad están influidos por los aumentos de alícuotas.

Así las relaciones permiten establecer:

	92/91	93/92
Urbano edificado	22%	8%
Urbano baldío	23%	-12.6%
Rural s/mejoras	8%	-15.1%
Rural c/mejoras	4%	16.3%

III.2.3.) Cantidad de partidas por imposición

Utilizando los mismos informes puede efectuarse idéntico procedimiento para la cantidad de partidas afectadas a cada sector de imposición:

	Urbano edificado		Urbano baldío		Rural s/mejoras		Rural c/mejoras	
1982	2.620.096	47%	2.701.670	48%	295.722	5%	6.645	0.1%
1991	2.932.206	50%	2.595.894	45%	298.648	5%	6.429	0.1%
1992	3.133.481	52%	2.572.614	43%	297.873	5%	6.645	0.1%
1993	2.852.444	51%	2.428.217	44%	297.971	5%	6.733	0.1%

III.2.4.) Cantidad de partidas con impuesto mínimo

III.2.4.1.) Año 1981

	Total	Imp. Min	%
	5.571.312	3.582.200	64
siendo los aportes por imposición			
Urbano Edificado	2.514.611	818.251	33
Urbano baldío	2.754.979	2.632.425	96
Rural	301.722	131.524	44

III.2.4.2.) Año 1993

El Informe IB060 de la DSI de fecha 16-06-93 para la cuota 2 expresa no calculadas 1.447.598 partidas sobre un total de 2.427.674 relación 60% asignada al impuesto mínimo, para la característica urbano baldío

III.2.5.) Cuadro demostrativo del aporte por tramo de imposición según "valor medio de recibo"

Esta explotación del sistema es de importancia tanto para la Administración Tributaria como para el Catastro ya que pone de manifiesto el orden de prioridad para encarar tareas de revisión del padrón o de detección de evasores.

Se obtiene dividiendo el aporte del tramo por la cantidad de partidas que lo componen y ordenando según este valor, en forma decreciente.

Para el año 1992 puede observarse que 9.921 partidas aportaban el 23% del cargo, mientras que para alcanzar el mismo aporte es necesario acumular alrededor de 200.000 parcelas más.

Esta relación se mantiene, con pequeñas variantes, para otros años.

Ver cuadros en Anexo

III.2.6.) Emisión - Cobrabilidad

La Dirección de Política Fiscal ha publicado el siguiente cuadro (en \$ corrientes), en el que relaciona el monto calculado antes expresado (Informes IB060) con la recaudación efectivamente operada por el ente Recaudador de acuerdo a los datos suministrados por los Organismos de la Constitución (Tesorería y Contaduría de la Provincia).

Si bien establece porcentaje de cobrabilidad del impuesto el mismo no debe considerarse técnicamente correcto pues como se verá a continuación la emisión refleja el cargo o monto de todas las partidas con imposición en el año, pero en el padrón conviven los inmuebles gravados y los exentos por las condiciones que impone la legislación vigente.

El cargo total es función entonces del cálculo que realiza el procesador al considerar el universo de partidas que lo componen.

Año	Emisión	Recaudación Efectiva	% Cobrabilidad
1982	66.9	56.5	84.5
1983	294.4	229.1	77.8
1984	2.936.0	2.613.2	89.0
1985	24.297.6	5.407.5	63.4
1986	39.094.9	25.830.5	66.1
1987	67.590.1	46.200.0	68.4
1988	471.700	242.600	51.4
1989	16.905.600	8.472.900	50.1
1990	285.451.600	182.435.500	63.9
1991	615.634.500	411.506.100	66.8
1992	836.600.000	461.431.000 (1)	55.2(1)
1993	805.758.000(1)	487.165.000 (1)	60.5(1)

(1) adicionado con información agregada

El monto a recaudar en cambio para considerar la cobrabilidad debe ser el monto total menos el monto desgravado o bien, simplemente, el correspondiente a las partidas gravadas.

La emisión de recibos se produce cuando la partida tiene registrado el domicilio del titular o del responsable del tributo.

Estos conceptos permiten entonces vincular y aclarar cifras emitidas por los distintos Organismos que no son siempre fáciles de vincular pues en el monto recaudado no se asegura que sea el perteneciente al año considerado o incorpore el correspondiente a la deuda anterior que se recauda en ese período.

Es por ello que en el cálculo de recursos del Presupuesto Anual se estipulan montos que nada tienen que ver con los datos especificados en la información técnica obtenida, pero sí reflejan con pocas variantes lo que se puede o se espera recaudar, en función de lo obtenido años anteriores y las modificaciones introducidas para ese período.

Año	Previsto Presupuesto	Calculado IB060
1991	437 mill.	707 mill.
1992	448 mill.	826 mill.
1993	507 mill.	824 mill.

Para poder calcular en forma correcta la Cobrabilidad debería conocerse en forma cierta los montos correspondientes a las siguientes influencias:

- No emitidos por falta de domicilio del responsable del tributo cuyo monto es casi un diez por ciento (10%) del monto calculado.

Puede no compartirse el criterio de la influencia de este factor en la cobrabilidad, pero debe ser objetivo de la Administración Tributaria lograr la emisión de todos los recibos de los inmuebles gravados a fin de poder obtener en forma inmediata al vencimiento el cumplimiento de las obligaciones tributarias por parte de los responsables y proceder en consecuencia.

- Desgravaciones: Bienes de la Provincia de Buenos Aires
Bienes de titularidad de los Municipios
Bienes del Estado Nacional desgravados
Bienes de particulares exentos de acuerdo a legislación vigente para lo cual es necesario formar o actualizar los registros de bienes desgravados y no emitir recibos.

La Revista nº 21 Noticias de Economía informa que la reducción del pago de los impuestos Inmobiliario y Automotor en tres cuotas en vez de seis como se realizaba, ocasiona un ahorro de sesenta y tres millones de pesos (\$63 mill.) en concepto de emisión y distribución de recibos.

De proceder en consecuencia se evitará la emisión de una cantidad significativa de inmuebles exentos que incrementará la suma anterior y además clarificará la administración del tributo.

III.3.) Análisis de la información emitida para la toma de decisiones

El análisis de información que se realiza a continuación es al solo efecto de mostrar lo indicado anteriormente e implementar tareas de corto plazo para la depuración del registro, pues para definir el grado de confiabilidad de la información existente debe analizarse más profundamente todo el sistema y en base al diagnóstico efectuar las propuestas de largo y mediano plazo.

Para ello se hará uso de los informes IB040 e IB050 de la Dirección de Sistemas de Información.

III.3.1.) Partidas emitidas de las cuotas 1, 2 y 3 de 1991

III.3.1.1.) De las partidas

INFORME IB040 Cuotas 1, 2, 3 de 1992* al 20/12/91

Fecha del informe: 15/01/92 * debe ser 1991

Partidas leídas:.....	7.602.961
Partidas sin calcular:	1.585.272 21%
Partidas calculadas:	6.017.689 79%
Partidas con domicilio.....	4.909.673 81.6%
Partidas sin domicilio.....	1.108.016 18.4%

Esta información permite apreciar que en cada emisión de recibos se procesan mas de un millón y medio de partidas no vigentes, las que deberían ser transferidas a una "memoria histórica" y también que no llegan a los responsables del impuesto el recibo por falta de domicilio algo más de un millón, el 18.4% (dieciocho.4) del total del registro o padrón con el que se había obtenido el monto total del impuesto o cargo anual.

Detalle de la incidencia del total de las partidas sin domicilio por característica de imposición:

	Cantidad	Incidencia % sin domicilio
Urbano edificado:.....	329.636	29.7
Urbano baldío	761.840	68.7
Rural sin mejoras.....	13.310	1.3
Rural con mejoras.....	859	-
sin característica *	2.371	0.3

* (error al suministrar la información al padrón)

También señala la existencia de 12.409 partidas que teniendo domicilio no puede determinarse el monto del impuesto por carecer de valuación (**) o no poseer característica y por ende no interpretar las alícuotas a aplicar.

(**) Códigos 70,80 y 90. Falta de presentación de declaración jurada del Contribuyente o error en su presentación. Puede en general calcularse con constancias existentes o reclamárselas.

III.3.1.2.) De los montos emitidos

INFORME IB050 Cuotas 1, 2, 3 de 1991 al 20/12/91

Monto calculado total:.....	\$262.939.948	
Monto calculado con domicilio:.....	\$235.192.668	89%
Monto calculado sin domicilio:.....	\$27.747.280	11%

Este último monto no es emitido y está compuesto de la siguiente forma:

	Monto	Incidencia
Urbano edificado:	\$9.957.311	35.9%
Urbano baldío:	\$12.285.461	44.3%
Rural sin mejoras:.....	\$4.726.673	17.0%
Rural con mejoras:	\$767.686	2.8%
Sin característica:	\$10.148	0.0%

De la relación de la información .1) y .2) puede apreciarse que ese 18.4% de partidas no emitidas por carecer de domicilio significan un 11% del monto de las cuotas, cifras que expresan que en general carecen de domicilio las partidas cuyos montos son menores que el impuesto medio.

III.3.2.) Análisis de la Cuota 2 de 1992

III.3.2.1.) De las partidas

INFORME IB040 Importes Emitidos cuota 2 al 16/02/92

En esta cuota no se emitieron los recibos correspondientes a las partidas afectadas por impuestos mínimos, por ello la cantidad calculada da una pauta de la incidencia de los mismos en el padrón.

Partidas calculadas:	2.765.621	
Partidas con domicilio:.....	2.524.648	91.3%
Partidas sin domicilio:.....	240.973	8.7%

Y considerando la incidencia de la falta de emisión de recibo por falta de domicilio puede calcularse:

Urbano edificado	232.273	96.4%
Rural sin mejoras.....	8.013	3.3%
Rural con mejoras	687	0.3%

III.3.2.2.) De los montos o cargos emitidos

INFORME IB050 Cuota 2 de 1992 al 16/02/92

Monto calculado total:.....	\$115.369.107	
Monto calculado con domicilio:.....	\$104.990.105	91%
Monto calculado sin domicilio:.....	\$10.379.002	9%

Siendo este 9% aportado en la siguiente forma:

Urbano edificado:	\$8.533.987	82.2%
Rural sin mejoras.....	\$1.604.292	15.5%
Rural con mejoras	\$240.723	2.3%

La relación .1.) y .2.) permite establecer en este caso que la falta de domicilio para el envío del recibo de cuota corresponde el valor medio de la cuota.

III.3.3.) Análisis de la cuota 6 de 1992

III.3.3.1.) De las partidas

INFORME IB040 Cuota 6 de 1992 al 12/11/92

Con esta última cuota se completaba el total del impuesto por partida por lo cual la cifra calculada es semejante a la anterior.

Partidas calculadas:	2.753.077	
Partidas con domicilio:.....	2.516.799	91.4%
Partidas sin domicilio:.....	236.278	8.6%

siendo la composición de este último

Urbano edificado	227.714	96.4%
Rural sin mejoras.....	7.867	3.3%
Rural con mejoras	697	0.3%

III.3.3.2.) De los montos emitidos

INFORME IB050 Cuota 6 de 1992 al 12/11/92

Monto calculado total:.....	\$113.993.237	
Monto calculado con domicilio:.....	\$104.164.036	91%
Monto calculado sin domicilio:.....	\$9.829.201	9%

siendo los aportes de este último monto:

Urbano edificado:	\$8.325.540	84.7%
Rural sin mejoras.....	\$1.279.793	13.0%
Rural con mejoras	\$223.867	2.3%

Los análisis de las cuotas nos permiten expresar que no existe diferencias de composición, pero en cambio muestran la incidencia del "valor medio" del tributo por planta, ya que el 96.4% de las partidas no emitidas del urbano edificado significa el 84.7 del total, mientras que el 3,6% de las partidas rurales contribuyen con el 15.3 restante.

El "valor medio" del recibo puede obtenerse al dividir el monto por la cantidad de partidas:

urbano edificado: $\$8.325.540 - 227.714 = \36

Rural sin mejoras: $\$1.279.793 - 7.867 = \163

Rural con mejoras $\$223.867 - 697 = \321

III.4.) Superficie empadronada por imposición - Superficie total

Párrafo aparte merece el análisis de la columna Sumatoria Superficie de los Informe IB060, ítem que supone la cantidad de tierra correspondiente a las partidas que integran cada imposición.

Año	Urbano Edific.	Urbano baldío	Rural s/Mejoras	Rural c/Mejoras
1991	143.947.153.344	74.551.439.592	304.407.580.696	1.666.245.811
1992	170.058.821.129	72.881.560.835	304.565.832.294	1.841.139.312
1993	156.075.920.175	53.072.778.722	305.493.251.590	1.837.660.314

Totales

Año 1991	Año 1992	Año 1993
524.572.419.443m ²	549.347.353.570m ²	516.479.610.801m ²
524.572 Km ²	549.347 Km ²	516.479 Km ²

Las cifras obtenidas ponen de manifiesto grave error de empadronamiento pues la superficie factible de expresar debe ser menor de 307.571 Km² (307.571.000.000 m²) que es la de la Pcia. de Buenos Aires sin su plataforma.

III.5.) Análisis de los primeros tramos del padrón

El Comité Asesor Tributario analizó el padrón inmobiliario correspondiente a los tramos de imposición que conforman los seis primeros tramos de importancia del año 1992, que como se dijo aportan el veintitrés por ciento (23%) del cálculo del recurso del año y representan solamente el cero dos por ciento (0,2%) del universo de partidas.

En estos tramos no se encuentran partidas gravadas correspondientes a inmuebles urbanos baldíos.

Se buscó solamente analizar las partidas no emitidas por carecer de domicilio postal del responsable del impuesto.

- En estas condiciones se encontraron mil trescientos veintiún partidas (13,2%) de la muestra.

- Ciento setenta y cinco (1,7%) carecen además de titular
- Algo más de veintisiete millones quinientos pesos (\$27.500.000.-) es el monto no emitido:
 - 3% del total calculado (\$826.170.000.-)
 - 5% de la muestra (\$187.507.000.-)

Las partidas fueron agrupadas según:

	Partidas	Montos
- Partidas con titular e imposición cierta	400	\$6.913.002
- Partidas sin titular e imposición cierta	175	\$3.550.357
- Partidas presuntamente exentas	247	\$4.616.906
- Partidas titularidad Pcia. Buenos Aires o sus Entes	304	\$7.636.934
- Partidas titularidad del Estado Nacional o sus Entes	95	\$2.698.808
- Partidas titularidad de los Municipios o sus Entes	100	\$2.108.179

Si bien puede no reflejar la real incidencia en el total del registro esta muestra pone de manifiesto que de las mil trescientos veintiún partidas detectadas sólo quinientos setenta y cinco estarían gravadas (44%) mientras que el resto setecientos cuarenta y seis (56%) deberían integrar el registro de inmuebles exentos del tributo, evitando de esta forma no solo su cálculo y emisión, sino la distribución del recibo, en un todo de acuerdo a la disminución del costo de recaudación del tributo.

Si en cambio la relación de partidas gravadas y exentas se hace con referencia al total de la muestra (9.921) el porcentaje de partidas desgravadas alcanza al 8% y considerando la existencia en esos tramos de otros bienes privados de los Estados Provincial, Municipal y Nacional como también de particulares cuyo recibo se emite, puede estimarse el total de parcelas desgravadas en el 10% o una cantidad total equivalente a las seiscientas mil. (Ver relación con 7. Emisión - Cobrabilidad)

Llama también la atención la cantidad de partidas sin titular o responsable del tributo (1,8% de la muestra) ya que como se ha dicho precedentemente es Catastro el responsable de emitir esa información y no debería empadronarse un inmueble sin conocer su titular.

Debe destacarse la existencia en esos tramos la existencia de iguales titulares de otras partidas con domicilio conocido.

Bibliografía utilizada

Organización de Estados Americanos -

- Centro Interamericano de Estudios Tributarios: Publicaciones varias
- Programa de Finanzas Públicas: " El control de los Impuestos en los Países en Desarrollo de América"

Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires

- Dirección de Sistemas de Información: Informes IB060 - Informes IB050 - Informes IB040
- Dirección de Política Fiscal: Informes varios
- Revista Noticias de Economía
- Leyes 4.331, 5.124, 5.738, 9.350 y 10.707 referentes a Catastro
- Códigos Fiscales de la Pcia. de Buenos Aires
- Leyes Impositivas de la Pcia. de Buenos Aires

Aportes al desarrollo de Ciudades - Cámara Argentina de la Construcción -1962

Curso de Finanzas Públicas - Dr. Eulogio ITURRIOZ

La Contribución Directa - 1821-1852 - Alfredo ESTEVEZ -
Revista de Ciencias Económicas - Serie IV nº 10 - Abril / Junio 1960