



ESTUDIO COMPARATIVO DE LOS CATASTROS DE LA REGIÓN

Proyecto Final de Carrera - Ing. en Agrimensura

**Autor: Evelyn Peniza Ocaña
Tutora: Agrim. Cecilia Bergallo**

Olavarría, 14 de Diciembre de 2018

INDICE GENERAL

	Página
1. Resumen	4
2. Introducción	4
3. Objetivos	5
4. Análisis normativo	6
5. Desarrollo	
5.1. Metodología	14
5.2. Entrevistas	15
5.2.1 Formato de las entrevistas realizadas.....	15
5.2.2 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Olavarría.....	17
5.2.3 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Bahía Blanca ..	19
5.2.4 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Bolívar.....	23
5.2.5 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Azul.....	25
5.2.6 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Tapalqué.....	28
5.2.7 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Laprida.....	30
5.3. Cuadro comparativo	32
5.4. Análisis de las entrevistas	44
5.4.1 Infraestructura: personal profesional idóneo, equipos informáticos, instalaciones edilicias	44
5.4.2 Información: bases de datos, instrumentos internos del catastro, generación de información.....	44
5.4.3 Escrituración Social Gratuita.....	46
5.4.4 División de la tierra.....	46
5.4.5 Profesionales que presentan Planos de Mensura en la Oficina de Catastro	47
5.4.6 Certificados de Deslinde y Amojonamiento.....	47
5.4.7 Vinculación tributaria	47
5.4.8 Valuaciones y liquidación de tasas	48
5.4.9 Relación Interna y Externa de la Oficina de Catastro.....	48
5.4.10 Información característica del municipio.....	49
5.5 Análisis de los Códigos de Planeamiento de cada Municipio.....	50
5.5.1 División de la tierra según el Decreto Ley 8912/77.....	50
5.5.2 Análisis del Código de Planeamiento de Olavarría.....	51
5.5.3 Análisis del Código de Planeamiento de Bahía Blanca.....	52

5.5.4	Análisis del Código de Planeamiento de Bolívar.....	53
5.5.5	Análisis del Código de Planeamiento de Azul.....	54
5.5.6	Comparación de los Códigos de Planeamiento de los Municipios respecto a las cuestiones analizadas	56
5.6	Análisis de las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada Municipio	57
5.6.1	Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Olavarría	57
5.6.2	Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Bahía Blanca.....	58
5.6.3	Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Bolívar.....	60
5.6.4	Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Laprida.....	61
5.6.5	Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Azul	62
5.6.6	Comparación del método utilizado para realizar la liquidación de las tasas del ABL en los diferentes municipios	63
6.	Conclusión.....	64
7.	Bibliografía.....	66
8.	Anexo	67

1. RESUMEN

En este trabajo se realiza un estudio comparativo de una muestra de Catastros Municipales de la región central de la Provincia de Buenos Aires y Bahía Blanca. Se analiza el grado de desarrollo, la normativa vigente, la calidad de información e infraestructura de una muestra de Catastros Municipales de la Provincia de Buenos Aires.

2. INTRODUCCIÓN

Si se aplica el término Catastro en sentido dinámico, como actividad, se lo considera como el conjunto de estudios, operaciones y procedimientos técnicos (geométricos, jurídicos, económicos o registrales) que se desarrollan en forma permanente con la finalidad de conocer integralmente a las parcelas y participar en su proceso de creación. De esta forma, la finalidad general del Catastro es el ordenamiento de la información y de la actividad inmobiliaria, entendiendo por información al conjunto de datos que permiten el conocimiento de las parcelas y por actividad todo el quehacer inmobiliario que involucra el establecimiento, publicidad, transferencia y extinción de las mismas.

Para este estudio se harán visitas a los citados organismos locales donde se realizarán encuestas y entrevistas a fin de obtener información sobre los siguientes tópicos relacionados con el ejercicio profesional de la Agrimensura:

- Información: bases de datos, instrumentos internos del catastro, generación de información.
- Infraestructura: personal profesional idóneo, equipos informáticos instalaciones edilicias.
- Comunicación dentro y fuera del Municipio: interacción con otras dependencias municipales y organismos.
- Subdivisión de la tierra: Normativa Provincial y Local, análisis de códigos de planeamiento vigentes en cada Municipio.
- Tributos: Normativa, análisis de ordenanzas vigentes en cada Municipio.
- Cantidad de partidas urbanas y rurales
- Información característica del Municipio como cursos de agua, canteras, industrias, etc.

Con los datos obtenidos de las diferentes instituciones se realizará una comparación que permitirá elaborar conclusiones.

2. OBJETIVOS

Los objetivos de este trabajo son:

- Analizar el grado de desarrollo, calidad de información e infraestructura de una muestra de Catastros Municipales de la región central de la Provincia de Buenos Aires y Bahía Blanca.
- Relacionar lo establecido en las leyes locales con lo que determina la Ley Provincial 8912/77 en lo referido a la subdivisión de la tierra.
- Realizar estudios comparativos a partir de la información obtenida de las entrevistas realizadas a funcionarios de cada uno de los organismos visitados a efectos de obtener conclusiones.
- Estudiar similitudes y diferencias en el desarrollo de la actividad catastral en los temas consultados.

4. ANÁLISIS NORMATIVO

Marco teórico

“Por muchas décadas, los sistemas catastrales municipales han disfrutado de una reputación de confiabilidad, procesos bien definidos, y una garantía bien reconocida de seguridad en la posesión de parcelas de propiedad privada. Sin embargo, el tremendo progreso tecnológico, el cambio social, la globalización y la interconexión en aumento de relaciones comerciales con sus consecuencias legales y ambientales, han puesto tensión a los sistemas tradicionales, los cuales no pueden adaptarse adecuadamente a todos los nuevos desarrollos. Una indicación obvia de esto son las numerosas reformas por las que los sistemas catastrales están atravesando”. (Kaufmann, 1998).

Según Henssen, (1995), “El Catastro es un inventario público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a propiedades de un determinado país o distrito, basado en la mensura de sus límites. Las propiedades son identificadas de manera sistemática por medio de alguna designación distintiva. Los límites de la propiedad y el identificador de la parcela se indican normalmente en planos a escala grande que, junto con otros registros, pueden mostrar para cada propiedad distinta, la naturaleza, el tamaño, el valor y los derechos legales asociados con la parcela.”

En este punto es fundamental definir a la Mensura como la operación de Agrimensura que tiene por objeto la confrontación (o el cotejo) entre el replanteo del polígono individualizado por el título, y el relevamiento de los signos aparentes de la posesión ejercida por el comitente (ocupación efectiva), con arreglo a las disposiciones vigentes en el ámbito territorial al que pertenece el inmueble. Carlos J. Chesñevar en su tesis doctoral titulada “Mensuras y Límites Territoriales- Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario” propone la siguiente definición de Mensura: “la operación genérica “mensura”, designa la operación de Agrimensura compuesta por el conjunto de acciones tendientes a identificar los límites territoriales que definen la extensión física correspondiente a la aplicación o el ejercicio de un derecho, real o personal, público o privado, formalmente constituido o susceptible de constituirse, conforme a las normas técnicas y jurídicas aplicables al derecho en cuestión y a la clave de operación que para el caso corresponda”.

A su vez, la FIG (Federación Internacional de Agrimensores) define al Catastro 2014 como “un inventario público, metódicamente ordenado, de datos concernientes a todos los objetos territoriales legales de un determinado País o distrito, basado en la mensura de sus límites. Tales objetos territoriales legales se identifican sistemáticamente por medio de alguna designación distintiva. Éstos se definen por ley, correspondiente al derecho público o privado. La delimitación de la propiedad, el identificador, junto con la información descriptiva, pueden mostrar para cada objeto territorial distinto, la naturaleza, el tamaño, el valor y los derechos o restricciones legales asociados con el objeto territorial. Además de esta información descriptiva que define a los objetos territoriales, el Catastro 2014 contiene los registros oficiales de derechos sobre los objetos territoriales legales.” (Kaufmann, 1998).

El capítulo I de la ley 26209 (Ley Nacional de Catastro) indica que “los catastros de las Provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales y registros

públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción.” En este punto es importante explicar los conceptos de Objeto Territorial y Objeto Territorial Legal. Rodolfo Hugo Origlia (2008) define a Objeto Territorial como “Porción determinada o determinable de la superficie terrestre que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter natural o cultural, y es cosa principal que puede existir por sí misma, distinguida como Unidad de Referenciación geoespacial” y a Objeto Territorial Legal como “Porción determinada o determinable de la superficie terrestre que es cosa inmueble por naturaleza o por accesión, de carácter jurídico, y NO es cosa principal que pueda existir por sí misma, distinguida como Unidad de Ordenamiento geoespacial.”

Es así como los Objetos Territoriales Legales están creados por una causa jurídica de derecho público o privado y poseen efectos jurídicos. Intervienen como objeto de una relación jurídica constituida entre sujetos de derecho. Por el contrario, los Objetos territoriales carecen de causa jurídica generadora; forman parte del territorio como hecho físico natural o cultural y sus características lo distinguen en el medio ambiente, y los hacen motivo de interés para el hombre.

De esta forma los Catastros tienen un papel muy importante en la infraestructura de datos espaciales del país referidos a Objetos Territoriales y Objetos Territoriales Legales y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio.

LOS CATASTROS MUNICIPALES: SUS ALCANCES

Los municipios son reconocidos en el artículo 5° de la Constitución Nacional Argentina donde se menciona que “Cada provincia dictará para sí una Constitución bajo el sistema representativo republicano, de acuerdo con los principios, declaraciones y garantías de la Constitución Nacional; y que asegure su administración de justicia, su régimen municipal, y la educación primaria. Bajo de estas condiciones el Gobierno federal, garante a cada provincia el goce y ejercicio de sus instituciones.” De esta forma se determina que es obligación de las Provincias establecer el régimen municipal. Es así como las municipalidades constituyen simples delegaciones de los poderes provinciales que se hallan circunscriptos a los fines y límites administrativos de entidades del régimen provincial y sujetas a su propia legislación, para lo cual ejercen facultades impositivas y coextensivas en la parte del poder que para ese objeto les dan las constituciones y leyes provinciales, en uso de un derecho primordial de autonomía.

Entre los poderes generales de los municipios se pueden citar al poder tributario, de policía y servicios públicos. El poder tributario es propio y originario del ente municipal cuando los tributos configuran tasas y retribuciones de mejoras (por ejemplo, alumbrado, barrido y limpieza). No así respecto a impuestos ya que el poder de dictarlos lo tiene la Nación y las provincias. La comuna puede tenerlo solamente en el caso de que la Constitución local o leyes locales se lo atribuyan. Con respecto al poder de policía, compete a las comunas la policía de moralidad, de tránsito urbano, de edificación, entre otras. Los municipios prestan directamente los servicios públicos como por ejemplo cementerios, mataderos municipales, parques, hospitales, salas de primeros auxilios, entre otros.

Los bienes de las comunas pueden ser públicos o privados. Los municipios tienen su dominio público propio consistente en las calles, parques y plazas y la pertinente jurisdicción sobre el mismo. Pueden por ello otorgar concesiones, sean de servicios públicos (por ejemplo, ómnibus) o bien de ocupación de lugares en parques o plazas.

El Decreto Ley 9533/80 establece el Régimen de los Inmuebles del Dominio Provincial y Municipal.

El Agrimensor Jorge Omar Guerra sostiene que la línea municipal “constituye un límite físico y jurídico puesto a la actividad de la Administración Pública, es decir el límite entre el interés privado y el interés público. Ese límite indica hasta dónde puede llegar la jurisdicción administrativa de los gobiernos locales o municipales. (...) El interés público hace al interés de lo administrativo sobre aquellos bienes del “dominio público”, entendiendo como tal al conjunto de bienes que, de acuerdo con el ordenamiento jurídico, pertenecen a la comunidad política pueblo, encontrándose “destinados al uso público” de los habitantes.” Constituyen bienes de dominio público las calles, plazas, caminos y espacios verdes; los espacios de equipamiento comunitario son bienes del dominio privado de las Municipalidades.

Es así como las vías públicas se deslindan con respecto de las propiedades privadas que con ellas lindan y se establece hasta donde se extiende la vía pública y la propiedad particular lindera. “La facultad de la Administración de gobiernos locales para llevar a cabo el alineamiento de las calles y caminos constituye un poder inherente a la dominicalidad [SIC], derivado de la tutela que aquella ejerce respecto de las dependencias del dominio público (Ley Orgánica de las Municipalidades – Ley N° 6769/58 y sus sucesivas modificaciones). Así también fue entendido por el Dr. Dalmacio Vélez Sarsfield, al disponer que “el deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa”. (Guerra, 2018).

Es deber de las Municipalidades mantener el trazado y uniformidad de las vías públicas, lo cual se vincula con la estructura de cada centro de población. Los catastros municipales también son los responsables de llevar un registro de calles y su designación o nombre.

Los procesos de apertura de nuevas calles, caminos o el ensanche de los existentes se realizan mediante una cesión gratuita a través de un Plano de Mensura y División o Mensura para Expropiación [SIC]. Es importante destacar que “(...) ningún frentista privado colindante con calles o caminos públicos, debe realizar el inicio de obras sin que previamente la Administración Pública haya establecido los límites de esa Línea Municipal, fijando de esta manera la “Línea de Edificación” [SIC]. En otras palabras, estos antecedentes legales dan pie a la exigencia del Certificado de Amojonamiento, como sucede en muchos Municipios de la Provincia de Buenos Aires (...)” (Guerra, 2018). De esta forma, uno de los puntos de interés de este trabajo es determinar si en los Catastros de los Municipios entrevistados se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento.

Como ya se mencionó, el Catastro tiene la finalidad de conocer integralmente a las parcelas y participar en su proceso de creación. El Artículo 4° de la Ley 26209 define a la parcela como “la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en

un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral.” A su vez, en el Artículo 5° define como elementos esenciales de la parcela a la ubicación georreferenciada del inmueble; los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen; las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble y establece como elementos complementarios a la valuación fiscal y sus linderos. Estos elementos constituyen el estado parcelario del inmueble.

En cuanto a la participación de los catastros municipales en la generación de parcelas es importante destacar que se requerirá el visado de los planos de mensura a efectos de verificar el cumplimiento de la normativa local. De las entrevistas realizadas surge que, en la mayoría de los casos, si bien el visado lo expide Catastro, los controles referidos al cumplimiento de los indicadores urbanísticos se realizan en otras dependencias como las Oficinas de Planeamiento Urbano.

Para ordenar la información referida al suelo y su uso, el Estado debe conocer en detalle los distintos aspectos que hacen a la existencia de las parcelas. De esta forma el Catastro presenta los siguientes aspectos:

- **Aspecto físico:** Contiene elementos que físicamente permiten encontrar y definir la parcela en su extensión y en contenido material, como ubicación, forma, dimensiones lineales y angulares, superficie, límites, linderos y toda característica intrínseca y expresión cuantitativa de las cosas que la integran en condición de inmuebles por naturaleza.
- **Aspecto jurídico:** Elementos que permiten vincular o relacionar esa porción de suelo con una persona determinada.
- **Aspecto económico:** Elementos cuantitativos y cualitativos de las parcelas y sus accesiones considerados con la finalidad de definir la situación actual y posibilidad potencial en la producción de bienes, los que permiten determinar su valor dentro del concepto económico actual, posibilitando el ordenamiento de su desarrollo y el cálculo del tributo inmobiliario en mérito a la función social que deben cumplir.

El catastro inscribe, registra, anota y ordena documentos e información atinente a las parcelas y publicita la existencia de las mismas. Esos documentos e información surgen de una realidad externa al Catastro e ingresan a él como portadores de constancias creadoras, modificatorias o rectificadoras de situaciones relacionadas con las parcelas. Los instrumentos externos del Catastro son el Plano de mensura, minutas de dominio, planillas de revalúo o constancias para la valuación parcelaria, leyes, decretos, ordenanzas y reglamentaciones, información de otros organismos del Estado y duplicados de mensura.

Los instrumentos internos del Catastro son: nomenclatura catastral, registro gráfico, legajo parcelario, cédula catastral, base de datos alfanumérica, certificado catastral y plano de unidades características (plancheta). El Catastro los genera, estudia, prepara y actualiza a partir del ingreso de los instrumentos externos.

Es importante destacar que el Catastro es fundamentalmente una actividad del Estado que debe ser dirigida por Ing. Agrimensores y se basa en la Mensura, la cual es también una actividad reservada para los Agrimensores (en el ejercicio Privado o Público de su profesión) según la Resolución 1254/2018- Anexo XIV del Ministerio de Educación.

La Ley 26209 (Ley Nacional de Catastro) constituye el marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país.

En el Artículo 1° de la Ley 26209 se indican las finalidades con que los Catastros deben administrar los datos relativos a los objetos territoriales:

“a) Registrar la ubicación, límites, dimensiones, superficie y linderos de los inmuebles, con referencia a los derechos de propiedad emergentes de los títulos invocados o de la posesión ejercida. Establecer el estado parcelario de los inmuebles y verificar su subsistencia conforme lo establecen las legislaciones locales, y regular el ordenamiento territorial;

b) Publicitar el estado parcelario de la cosa inmueble;

c) Registrar y publicitar otros objetos territoriales legales;

d) Conocer la riqueza territorial y su distribución;

e) Elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos;

f) Registrar la incorporación de las mejoras accedidas a las parcelas y determinar su valuación;

g) Determinar la valuación parcelaria;

h) Contribuir a la adecuada implementación de políticas territoriales, administración del territorio, gerenciamiento de la información territorial y al desarrollo sustentable.”

En el artículo 2° de esta ley se menciona que las leyes locales deben designar a los organismos que tendrán a su cargo los catastros territoriales.

En el artículo 3° se indican las siguientes atribuciones de los catastros territoriales:

“a) Practicar de oficio actos de levantamiento parcelario y territorial con fines catastrales;

b) Realizar la georeferenciación parcelaria y territorial;

c) Registrar y publicitar los estados parcelarios y de otros objetos territoriales legales con base en la documentación que les da origen, llevando los correspondientes registros;

d) Requerir declaraciones juradas a los propietarios u ocupantes de inmuebles;

e) Realizar inspecciones con el objeto de practicar censos, verificar infracciones o con cualquier otro acorde con las finalidades de esta ley;

f) Expedir certificaciones;

g) Ejecutar la cartografía catastral de la jurisdicción; confeccionar, conservar y publicar su registro gráfico;

h) Formar, conservar y publicar el archivo histórico territorial;

i) Interpretar y aplicar las normas que regulen la materia;

j) Establecer estándares, metadatos y todo otro componente compatible con el rol del catastro en el desarrollo de las infraestructuras de datos geoespaciales.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

El artículo 11° del capítulo III de la Ley 26209 establece que el organismo catastral debe expedir el certificado catastral para acreditar el estado parcelario en la forma y condiciones que establezcan las legislaciones locales. A su vez, “para la expedición de certificados catastrales en oportunidad de realizarse cualquier acto de constitución, modificación y/o transmisión de derechos reales, se deberá asegurar que el estado parcelario esté determinado y/o verificado y que no haya expirado el plazo de su vigencia.” A su vez el Artículo 50° de la Ley Provincial de Catastro determina que es “obligatorio para los escribanos de Registros Públicos y para cualquier otro funcionario que autorice actos de transmisión, constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles ubicados en el territorio de la Provincia y sometidos a su jurisdicción, lo siguiente: a) Requerir a la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires, antes del otorgamiento del acto, el certificado catastral correspondiente al inmueble, especificando la inscripción de su dominio vigente y la nomenclatura catastral o preexistente, así como los números de las partidas que le correspondan en los padrones del impuesto inmobiliario o en los establecidos por leyes especiales que correspondieren; b) Transcribir en los instrumentos públicos el contenido de dicho certificado catastral, haciendo constar, la nomenclatura catastral, las observaciones, restricciones o aclaraciones que constaren y la descripción del inmueble según las constancias del mismo.” De esta forma a nivel nacional y provincial es necesario el certificado catastral previo a toda transmisión constitución, declaración o modificación de derechos reales sobre inmuebles (excepto en los casos de cancelación de los derechos reales de hipoteca, uso habitación, usufructo y servidumbre). A nivel municipal los escribanos deben solicitar a los municipios el certificado de libre deuda previo a un acto de transmisión/modificación de dominio de un inmueble.

INTERVENCIÓN DE LOS CATASTROS EN LA CREACIÓN Y/O EXTINCIÓN DE LAS PARCELAS

Los Catastros intervienen en el proceso de formación de las parcelas a través de la registración de los actos que les dan origen. Primero lo hace al momento de asignación de Nomenclatura Catastral mediante el trámite de Circular 10. En este punto Catastro Provincial realiza los controles Dominial, Geométrico e Impositivo de las nuevas parcelas. También participa ARBA (Catastro Provincial) cuando aprueba y registra un Plano de Mensura que da origen a una o más parcelas.

El visado municipal será requerido por el organismo provincial Mensura de tierras para su aprobación.

Los Catastros Municipales intervienen en este proceso mediante el Visado Municipal de los Planos de Mensura. El artículo 1° de la Disposición 1611/02 DG establece que “no se requiere visto bueno municipal en planos de mensura en los que no se modifique la conformación parcelaria del bien y en los casos de mensura para prescripción adquisitiva encuadrados en el Art. 1°, incs. 1.2 y 1.3 del Decreto 1.243/79.” por lo tanto quedan exceptuados del Visado Municipal los Planos de Mensura que se indican en el citado artículo. En este visado Catastro Municipal controla y verifica información tal como la Nomenclatura Catastral, ubicación de la parcela, linderos, verifica el cumplimiento de los indicadores urbanísticos como dimensiones mínimas de las parcelas (superficie y medidas de frente), FOT, FOS y

densidad poblacional; controla también anchos de calles, continuidad de las mismas y cesiones por ensanches previstos, cesiones de superficie con destino de área verde y equipamiento comunitario, servicios de infraestructura, entre otros. En algunos municipios también se fiscaliza la declaración de edificios que podrían figurar en la mensura y no constan incorporadas en el catastro.

TRIBUTOS

El artículo 14° del capítulo IV de la ley 26209 indica que “los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales. Las leyes locales establecerán e instrumentarán la metodología valuatoria a utilizarse en su jurisdicción, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal.”

En la Provincia de Buenos Aires dicha valuación constituye la base imponible de los tributos, que cargan a los inmuebles. Dichos tributos podrán ser impuestos, tasas y/o contribuciones.

Las tasas son un tributo que se exige con motivo de diversos servicios que pueden ser permanentes u ocasionales. En la tasa hay una contraprestación, que puede ser un servicio público que se brinda, como el alumbrado, la limpieza, o puede ser de tipo administrativo, como derechos de oficina, por visación de planos o por consulta de documentos. Los Catastros Municipales serán los responsables de la determinación del valor fiscal de los inmuebles, por lo tanto, en los Municipios que se realice la liquidación de las tasas teniendo en cuenta dicha base imponible tendrán injerencia directa con la base de datos catastral. También se observa que con el transcurso del tiempo el método para liquidar tasas a nivel municipal fue optimizándose teniendo en cuenta para dichos tributos la base valuatoria de los inmuebles. El método utilizado para la liquidación de las tasas municipales se establece en la Ordenanza Fiscal e Impositiva de cada Municipio. Por ejemplo, se puede liquidar a partir de la valuación fiscal como base imponible, según los servicios prestados, mediante zonas, según la ubicación de la parcela o a partir de un cálculo con los metros lineales de frente, etc.

La mayoría de los catastros entrevistados mantienen su base de datos valuatoria de manera independiente de ARBA. Si bien el sistema valuatorio y el procedimiento para tasar es el mismo, muchas veces por la incorporación de mejoras por planos de obras, hacen que la valuación difiera del valor obrante en ARBA. Estos planos pueden referir al proyecto de lo que se va a construir (llamados con permiso) o los que corresponden a la medición de la obra ya construida (llamados sin permiso). En ambos casos, ya sea con permiso o sin permiso son la base de la actualización del aspecto económico de los catastros locales, ingresando la información del edificio a través de las planillas de revalúo. Cabe aclarar que los catastros municipales al momento de tramitar la aprobación de los citados planos de construcción intervienen en la asignación de la numeración domiciliaria oficial, verificación del emplazamiento de la construcción sobre la línea municipal, etc.

Tributariamente las parcelas se identifican con números de partidas en Catastro Provincial (ARBA). Algunos municipios utilizan el mismo número de partida que ARBA

mientras que otros asignan números de partida de oficio en situaciones particulares como podría ser un asentamiento que esté próximo a regularizar su situación con la aprobación de un plano de mensura. Por ejemplo, en el catastro de Bahía Blanca, existen tales situaciones donde además de asignar un número de partida de oficio se realiza un censo para registrar a los ocupantes de esas “parcelas” que tienen esa condición.

SUBDIVISIÓN DE LA TIERRA

El Decreto Ley 8912/77 rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo en el territorio de la Provincia de Buenos Aires. Los Municipios mediante las ordenanzas cumplen con la normativa provincial y generalmente son más restrictivas que dicha norma. El Artículo 26° determina que “en el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos” y determina las actividades características de cada tipo de uso. El artículo 44° menciona que “el plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.” En el Artículo 48 se establece que “Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo, determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.”

Con respecto a la subdivisión de la tierra, este decreto indica que “las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.”

Con respecto a la infraestructura el artículo 62° establece que “las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.” Para área urbana se consideran infraestructura y servicios esenciales al agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

VINCULACIÓN TRIBUTARIA – ASPECTO JURÍDICO

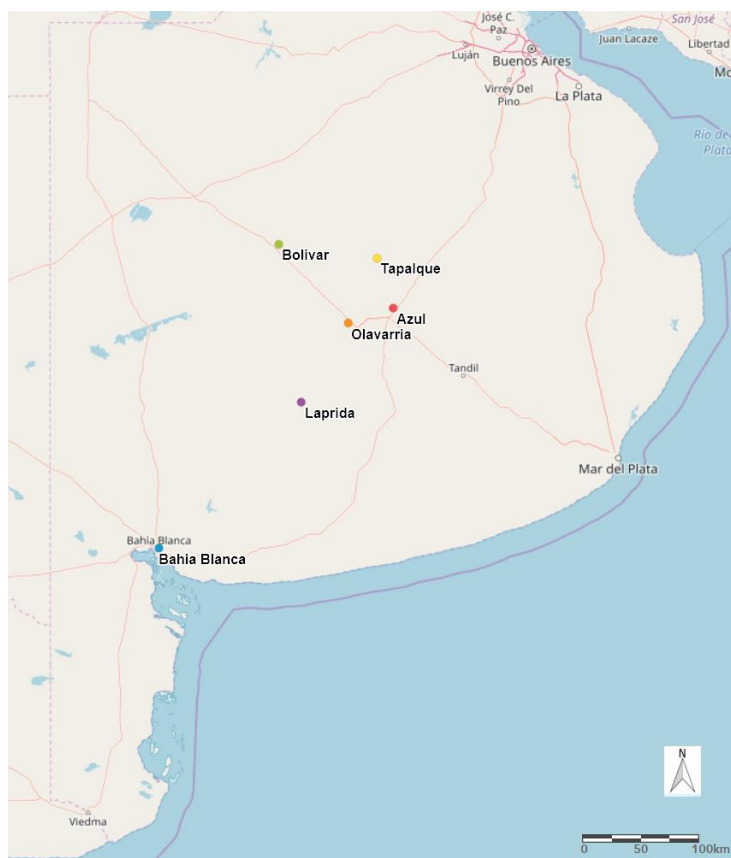
Con respecto a la actualización del aspecto jurídico, los Catastros Municipales pueden hacerlo a partir de las minutas que envía el Registro de la Propiedad Inmueble o mediante las escrituras que los nuevos titulares de dominio acercan a las oficinas de Catastro con el fin de quedar registrados en la base de datos. Entre la información que se vuelca a la citada base de datos se encuentran los siguientes datos: titular de dominio, DNI o CUIT/CUIL, transmitente, domicilio fiscal del inmueble.

5. DESARROLLO

5.1 METODOLOGIA

A partir de la investigación en el marco normativo se diseñó la entrevista conforme a los objetivos propuestos.

En primer lugar, se eligió tomar una muestra de 6 Partidos: Olavarría, Bahía Blanca, Azul, Tapalqué, Bolívar y Laprida. El criterio de selección de los Municipios a entrevistar se basó en la cercanía (4 de ellos limitan con el Partido de Olavarría) y, con respecto al Municipio de Bahía Blanca, fue seleccionado ya que la docente tutora de este Proyecto se desempeña laboralmente en el Catastro de dicho Partido. Así mismo se tuvo en cuenta el gasto económico que implica el traslado a cada Municipio, motivo por el cual se eligieron únicamente 6 partidos.



Mapa de ubicación de los partidos.

Fuente: Elaboración Propia

A través de las entrevistas realizadas se espera obtener información acerca del grado de desarrollo, la normativa vigente, la calidad de información e infraestructura de los Catastros entrevistados.

Con respecto a los datos obtenidos, se analizaron y plasmaron los resultados en un cuadro comparativo para poder obtener conclusiones.

5.2 ENTREVISTAS

5.2.1 FORMATO DE LAS ENTREVISTAS REALIZADAS

A continuación, se presenta el formato utilizado para guiar las entrevistas.

ENTREVISTA AL CATASTRO MUNICIPAL DEL PARTIDO DE

- Infraestructura: personal profesional idóneo, equipos informáticos instalaciones edilicias.
 - ❖ ¿hay agrimensores? SI NO
 - ❖ ¿cuántos?
 - ❖ ¿en qué sector?
 - ❖ Cantidad de empleados
 - ❖ ¿Cómo está organizada la oficina?
 - Catastro físico-económico-jurídico-otros
 - ❖ ¿De qué secretaría de la municipalidad depende? (economía – infraestructura)
- Información: bases de datos, instrumentos internos del catastro, generación de información.
 - Respecto a la base de datos alfanumérica:
 - ❖ ¿Es una base de datos propia? SI NO
 - ❖ ¿Utiliza la base de datos de ARBA? SI NO
 - ❖ ¿Realiza cruce de datos con ARBA? SI NO
 - ❖ ¿Qué información / campos contiene la base de datos alfanumérica? (solicitar impresión de una partida)
 - ❖ ¿Qué programa utiliza para la base de datos? Access Excel Otro
 - Respecto a otros instrumentos internos del catastro
 - ❖ ¿Tiene registro gráfico? SI NO
 - ❖ ¿Es digital? SI NO
 - ❖ ¿Qué programa utiliza? Auto Cad Arc GIS Q GIS GV Sig Otro
 - ❖ ¿Tiene desarrollado el registro gráfico propio? SI NO
 - ❖ Si no tiene desarrollado el registro gráfico propio: ¿Utiliza la cartografía de ARBA? SI NO
 - ❖ ¿Cuántas partidas tiene? ¿Cuántas son urbanas? ¿y rurales?
 - ❖ ¿Expiden certificado catastral o libre deuda? SI NO
 - ❖ ¿Los escribanos lo solicitan para escriturar? SI NO
 - ❖ ¿Realizan escrituración social? SI NO

- ❖ ¿El plano de unidades características o plancheta es propio o utiliza el confeccionado por ARBA? SI NO
- División de la tierra:
 - ❖ ¿Cuáles son los requisitos para dividir una parcela?
 - ❖ ¿Cuáles son los requisitos y los servicios solicitados para visar subdivisiones?
 - ❖ ¿Quiénes realizan los planos de mensura?
 - ❖ ¿Se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento? ¿Cuándo? ¿Es obligatorio?
- Vinculación tributaria
 - ❖ ¿A quién registran como titular y como contribuyente?
 - ❖ ¿Qué documentación debe adjuntar para serlo?
- Valuaciones y liquidación de tasas
 - ❖ ¿Qué tasas municipales abonan los contribuyentes relacionadas con Catastro?
 - ❖ ¿Cómo se hace la liquidación de las mismas? ¿Cuál es la base imponible?
- Comunicación dentro y fuera del municipio:
 - ❖ ¿Con qué oficinas dentro y fuera del municipio se relaciona la oficina de Catastro?
 - ❖ ¿Qué trámites se realizan en la oficina de catastro?
- Información característica del municipio como cursos de agua, canteras,

5.2.2 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Olavarría

Fecha de entrevista: 11/07/2018

Entrevista a Estela García, Ingeniera en Construcciones y Directora de Catastro, en el cargo desde el año 1992.

En la oficina de Catastro hay 6 empleados, ninguno es Agrimensor.

La dirección de Catastro depende de la Secretaria de Obras Públicas.

Con respecto a la organización de la oficina “dos empleados trabajan con el estado parcelario y las valuaciones con el fin de actualizar las liquidaciones y también trabajan con dominios, Catastro, Subdivisiones y PH; otros dos empleados realizan visados de Plano de Obra y visados de planos de mensura y los dos empleados restantes son administrativos y responden expedientes internos y externos.”

La base de datos alfanumérica es propia y utiliza los programas Access y Excel.

Catastro cuenta con un archivo propio en formato papel y es digital con el GIS.

El registro gráfico es digital y utiliza el software Arc GIS.

El GIS contiene información respecto a los siguientes campos: partida, nomenclatura catastral, destinatario, domicilio fiscal, superficie, titular, matrícula, n° de cuenta municipal, n° de contribuyente, nombre del contribuyente, edificado-baldío, domicilio real, estado de la partida (activa, baja, en juicio), plano de mensura o PH, repartidor de impuestos, expediente de obra (m2, final de obra o factibilidad), valuación, zona en la que tributa, medidas de la parcela.

Planeamiento actualiza su registro gráfico a partir de los planos de Mensura que ingresan para realizar el Visado Municipal, mientras que Catastro lo actualiza con la información proveniente del Plano de Mensura aprobado.

Actualmente falta elaborar una cédula catastral digital para relacionarla con el GIS.

El plano de unidades características o plancheta es propio.

El Partido tiene 51500 partidas urbanas y catastro no tiene información de la cantidad de partidas rurales.

Las escribanías solicitan el Certificado Catastral o Libre Deuda ya que es obligatorio para escriturar.

La Oficina de Regularización Dominial – Casa de Tierras realiza escrituración social, no se realiza en la Oficina de Catastro.

Con respecto a la división de la tierra, Catastro controla la parte catastral, calles y títulos. La oficina de Planeamiento determina las dimensiones mínimas, así como los requisitos y los servicios solicitados para visar divisiones, los cuales dependen del grado de urbanización que tiene el entorno de la parcela sobre la cual se realiza la subdivisión. Por ejemplo, si la zona no está urbanizada se exige apertura y materialización de calles, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

Los planos de Mensura son realizados por Agrimensores e Ingenieros Agrimensores.

No se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento ni cota o altitud o nivel.

Con respecto a la vinculación tributaria se registra como contribuyente al titular registral según escritura, certificado de escritura en trámite o boleto de compraventa actual certificado por escribano. Si el inmueble es municipal debe presentar la tenencia.

La tasa municipal que abonan los contribuyentes relacionada con Catastro es el ABL. Se liquida por zona según los servicios y un porcentaje de la valuación fiscal. Si el porcentaje es superior al mínimo paga con la valuación, de lo contrario abona el mínimo.

La Dirección de Catastro se comunica dentro y fuera del Municipio con la Dirección de Planeamiento, Rentas, Obras Públicas (camino), Regularización dominial, Control Urbano, Juzgado, Obras Particulares, Bromatología y Habilitaciones.

En la Oficina de Catastro se realizan los siguientes trámites:

- ' Brindar información catastral e informar quién es el titular registrado en Catastro.
- ' Visados de plano de obra y de Mensura
- ' Actualización de tasas municipales respecto al contribuyente y aspectos catastrales.
- ' Asignación de domicilios
- ' Atención al público
- ' Informe de oficio
- ' Oficios judiciales
- ' Consultas de abogados particulares
- ' Libre deuda
- ' Actualización de los instrumentos internos a partir del ingreso de los instrumentos externos elaborados por los Agrimensores y de las operaciones que realiza el Catastro de oficio.

Con respecto a información característica del Municipio, se liquida la tasa de derechos de explotación de canteras, extracción de arena, cascajo, pedregullo, sal, tierra negra y demás minerales, donde cada productor minero debe presentar mensualmente una declaración jurada del despacho de la producción del mineral y abonar el 3%.

5.2.3 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Bahía Blanca

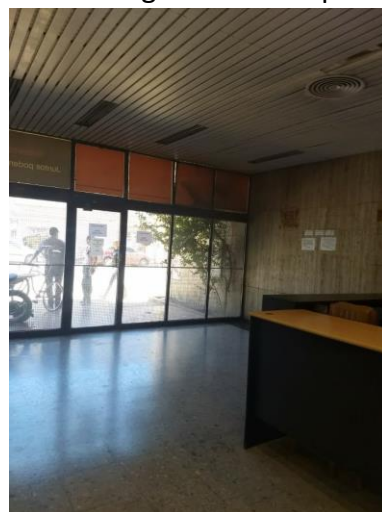
Fecha de entrevista: 15/06/2018

En la oficina de Catastro hay 32 empleados de los cuales 16 son agrimensores que se desempeñan en todos los sectores. También hay Geógrafos y Maestros Mayores de Obras.

La mayor parte de los Agrimensores que trabajan en Catastro también trabajan de forma particular excepto los jefes que tienen bloqueo de Título.

El Partido tiene 173000 partidas urbanas, de las cuales 57000 son Unidades de PH y tiene 7000 partidas rurales.

La oficina de Catastro depende de la Secretaria de Infraestructura y se divide en dos departamentos: el Departamento Territorial (a cargo de Agrim. Cristina Urquiola) y el Departamento Catastral (a cargo de Agrim. Ana María de Aduriz).



Catastro Municipal del Partido de Bahía Blanca

El Departamento Territorial realiza visados de mensura, trabaja con los inmuebles municipales, topografía y control de los expedientes de construcción mientras que el departamento de Catastro trabaja la parte Económica y el Régimen Catastral (ABM: Alta, Baja y Modificación).

Catastro cuenta con un Registro Gráfico propio y digital y una Base de Datos Propia desde 1960. El programa que utiliza para la misma es Microsoft Access, mientras que para el Registro Gráfico utiliza Auto Cad y Q Gis.



Catastro Municipal del Partido de Bahía Blanca

Utiliza la base de datos de ARBA y realiza cruces de datos ya que tiene un convenio de intercambio de información con ARBA.

El plano de unidades características o plancheta que utiliza Catastro es propio.

Los planos de mensura son realizados por Agrimensores e Ingenieros Agrimensores.

Los requisitos para dividir una parcela son los establecidos por el Decreto Ley 8912/77 conforme al Código de Planeamiento Urbano. Al ceder calles se solicita mantener la continuidad de los ejes de calle del sector.

Para realizar una división se solicita energía eléctrica y agua corriente tal como exige la Ley.

Actualmente no se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento, se hizo hace un tiempo y en la actualidad se está tramitando para volver a implementarlo.

Las Escribanías solicitan el Certificado Catastral o Libre Deuda ya que es obligatorio por Ley para poder escriturar.

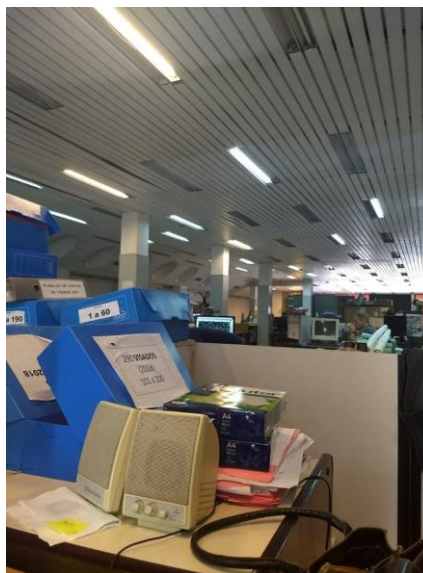
Se realiza escrituración social a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia.

Con respecto a la vinculación tributaria se registra como titular al titular registral según escritura o certificado de dominio y se registra como contribuyente al titular, a un propietario con boleto de compra venta o a un poseedor a título de dueño.

En el caso del poseedor se exige que haya materializado la posesión mediante recibos de servicios y que haya declarado las edificaciones. No se registran poseedores de baldíos.

Con respecto a la liquidación de las tasas la realiza una Empresa contratada por la Municipalidad que toma la información de la base de datos de Catastro.

Las tasas municipales que abonan los contribuyentes relacionadas con Catastro son la Tasa de alumbrado, barrido, limpieza y conservación de la vía pública y la Tasa de Salud que corresponde al 25% de la tasa de ABL y lo recaudado se destina al funcionamiento del Hospital Municipal. No se cobra tasa rural.



Catastro Municipal del Partido de Bahía Blanca

La liquidación de las tasas se realiza mediante un cálculo a partir de la base imponible del inmueble establecida por Catastro y el código de zona establecido a partir de la ubicación del inmueble en la ciudad y de los servicios que le presta el municipio se utiliza una ecuación para liquidar las tasas.

La Oficina de Catastro se comunica dentro y fuera del Municipio con las siguientes oficinas: dentro del Municipio con Oficina de Planeamiento Urbano, el Departamento de Recaudación, Oficinas de Consorcio, Oficinas Jurídicas, Secretaría de Gobierno, Obras públicas, Secretaría de Infraestructura, Secretaría de Salud; fuera del Municipio realizan oficios Judiciales permanentemente, se comunican con vialidad, ARBA ya que tienen un convenio de intercambio de información de planos y bases de datos.

En la Oficina de Catastro pueden realizarse los siguientes trámites:

- Visado de planos de mensura
- Solicitud de antecedentes catastrales e indicadores urbanísticos
- Consultas valuatorias
- Antecedentes constructivos para realizar PH
- Solicitar actualización de estado parcelario de un plano realizado por el Agrimensor.

Con respecto a información característica del Municipio, se liquida la Tasa Ambiental a las empresas radicadas en el polo petroquímico a partir del control de los efluentes líquidos y gaseosos.

Entrevista al Agrimensor Miguel Ángel Martínez

Jefe de División del Departamento Catastral, específicamente en la parte Económica y Sistemas de Información Geográfica.

En la oficina donde trabaja el Agrim. Martínez lo fundamental es el Régimen Catastral. Se realiza la actualización permanente de las bases de datos alfanumérica. Se trabaja con los aspectos dominiales, económicos y jurídicos del Catastro. También se actualiza y verifica la vinculación tributaria.

La base de datos está permanentemente actualizada ya que cuando se genera un expediente, en esta oficina se completan las valuaciones, la zona para la liquidación de la tasa, se actualizan todos los aspectos de la parte de mensura y la parte dominial y después en la gráfica se carga la información correspondiente a la base de datos gráfica.



Ficheros con folios catastrales

Entrevista al Lic. Pablo Forgia

Trabaja en la Central Territorial de Datos que tiene rango de División que depende del Departamento de Catastro.

Brinda información a Planeamiento, Obras Particulares, Tierras y a Catastro.

El objetivo de la oficina es centralizar toda la información cartográfica y alfanumérica del municipio en un SIG y su actualización.

Concentra toda la información de Catastro, de Obras de Infraestructura, y los Equipamientos Urbanos para armar un SIG con un Software Libre (Q Gis) para dar respuesta a, por ejemplo, cuestiones como qué cuadra hay que pavimentar, dónde falta alumbrado público, etc. Los informes se plasman en mapas temáticos que permiten visualizar lo requerido.

Dan respuesta tanto a oficinas municipales como a oficinas externas, por ejemplo, Universidades, Policía, Correo, Empresas, Particulares.

Entrevista a Agrim. Cristina Urquiola- Jefa del Departamento de Catastro Territorial

En esta oficina se trabaja con:

- Inscripción de Inmuebles a favor de la Municipalidad
- Expedientes de escrituración en Escribanía General de Gobierno por prescripción adquisitiva
- Donación de inmuebles según Ley 11622
- Apertura de calles
- Excepciones del código de Planeamiento
- Factibilidades de uso para habilitación
- Construcciones con permiso (carpeta catastral y carpeta urbanística)
- Certificación de Líneas Municipales.
- Visados de Planos de Mensura



Oficina donde se realizan Visados de Planos de Mensura

5.2.4 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Bolívar

Fecha de entrevista: 16/07/2018

Se entrevistó a Maria Elena Mastrangelo e Ingeniera Agrimensora Guadalupe Renzi.

Maria Elena Mastrangelo trabaja hace 20 años en Catastro.

En la oficina de Catastro hay 3 empleados y en Obras Públicas hay un Agrimensor con asignación de funciones en Catastro y Planeamiento.

Principalmente realiza actividades correspondientes a Catastro Físico y depende de la Secretaria de Infraestructura.

La base de datos es propia en formato papel. Actualmente se están empezando a cargar las cédulas en Auto Cad.



No tiene base de datos alfanumérica. Oficina de Catastro Municipal de Bolívar

Catastro cuenta con un registro gráfico en formato papel, no es digital.

Estaba previsto realizar un SIG utilizando el Módulo Catastral Municipal en convenio con el Consejo Profesional de Agrimensura (Ver anexo) y utilizar el software Arc GIS con las capas de ARBA e imágenes satelitales georreferenciadas provistas por ARBA o la CONAE. Pero finalmente no se firmó este convenio en su instancia final por cuestiones administrativas y contables.

Utilizan la base de datos de ARBA pero no realizan cruces de datos (no envían información a ARBA, sólo reciben). Existe un convenio ente ARBA y la Municipalidad pero no con la Oficina de Catastro.

El plano de unidades características o plancheta es propio.

Dado que no cuentan con una base de datos digital se desconocen la cantidad de partidas urbanas y rurales del partido, sólo se sabe que en total hay 30200 partidas de las cuales la mayor parte es rural.

No expiden certificado catastral o libre deuda, sólo se informa si hay deuda de tasas, ya que los escribanos no lo solicitan para escriturar.

Realizan escrituración social en el área de Legales, en el área de Escrituración.

Con respecto a la división de la tierra, los requisitos para dividir una parcela se establecen según la zonificación y se determinan las dimensiones mínimas, FOS, FOT y densidad. Para visar subdivisiones se exige luz, agua, certificado de no inundabilidad y apertura de calles; todos estos requisitos varían según la zonificación.

Los planos de mensura los realizan Agrimensores e Ingenieros Civiles con incumbencias.

No se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento, es una meta a futuro ya que hay pocos Agrimensores en el Partido.

Con respecto a la vinculación tributaria se registra como titular al titular registral según escritura o boleto de compraventa certificado por escribano; el contribuyente es el titular.

La tasa municipal que abonan los contribuyentes relacionada con Catastro es la Tasa de ABL. Se liquida según los metros de frente (suma de los metros de frente de las diferentes plantas del edificio y lo proyectado a la calle). No se utiliza la valuación fiscal. En PH se liquida según los metros de frente y lo proyectado a la calle.

La oficina de Catastro se comunica con la Oficina de Planeamiento Urbano, Área de tasas urbanas y rural, Obras Públicas y Gas.

En la oficina de Catastro pueden realizarse los siguientes trámites:

- Información sobre inmuebles (acreditando titularidad)
- Visados de planos de subdivisiones, mensuras
- Certificado de número de puerta
- Actualizar las cédulas a partir de escrituras y planos de división
- Se realizan controles con referencia a la temática catastral en los visados de Planos de Obra.

5.2.5 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Azul

Fecha de entrevista: 18/07/2018

Se entrevistó a la Agrimensora Juana Sanguinetti.

En el departamento de Catastro hay 7 empleados, de los cuales uno es Agrimensor.

Todos los empleados trabajan en las mismas tareas y hay uno que se dedica a la parte de sistemas. El trabajo abarca todos los aspectos del Catastro: físico, jurídico y económico.

La oficina de Catastro depende de la Secretaria de Obras Públicas.



Oficina de Catastro Municipal del Partido de Azul

La base de datos alfanumérica no es propia. El catastro territorial

es de ARBA, con excepción de los barrios integrales de viviendas que no tienen planos de mensura. De esta forma trabaja con un catastro propio provisorio hasta que se regularicen los planos de esos barrios. Así lo menciona la Agrimensora Juana Sanguinetti: “El programa es el utilizado por muchos Municipios, pero está vinculado directamente con ARBA. (...) A nosotros nos bajan a través de un convenio esa información en una plataforma digital y pasa toda esa información al centro de cómputos. (...) El catastro territorial es de ARBA, sacando los barrios integrales de viviendas que no tienen planos de mensura. Entonces tenemos un catastro propio provisorio hasta que se regularicen los planos de esos barrios. El resto del catastro del partido de Azul está vinculado de ARBA. ARBA es nuestra referencia, la información la bajamos de ARBA. (...) Tratamos de igualarnos lo que más podemos”.

Utilizan el plano de unidades características o plancheta confeccionado por ARBA ya que no tienen uno propio.

La Oficina de Catastro utiliza la base de datos de ARBA y realiza cruce de datos ya que tiene un convenio de intercambio de información con ARBA.

El programa que utiliza para la base de datos es SIFIM (Sistema Financiero Municipal).

Con respecto a otros instrumentos internos del catastro tiene registro gráfico digital ya que se digitalizan las planchetas y los planos (todo escaneado). También se descargan los Planos de Mensura de la página del CPA con la matrícula de Agrimensor (particular).

No tienen GIS porque no disponen de herramientas informáticas que permitan utilizarlo.

Tiene desarrollado el registro gráfico propio. Tienen una base de datos propia con información que no pueden tomar de ARBA, por ejemplo, los barrios integrales de viviendas que no tienen planos de mensura como se mencionó anteriormente.

Al registro gráfico digital lo trabaja la oficina de Planeamiento, ahí se puede pedir el plano urbano de la ciudad de Azul, pero Catastro no tiene acceso desde sus computadoras ya que no soportan el uso de este programa.

El partido de Azul tiene 37000 partidas urbanas y 5365 partidas rurales.

Las Escribanías solicitan el Certificado Catastral o Libre Deuda ya que es obligatorio por ley para poder escriturar.

Realizan escrituración social.

Con respecto a la división de la tierra, si la zona se puede subdividir debe cumplir con los indicadores urbanísticos y los servicios se exigen según la zona. Si no cuenta con ningún servicio de infraestructura se solicita alumbrado público domiciliario, apertura de calles, desagües pluviales y alcantarillado. Si es área complementaria o reserva para ensanche urbano se puede hacer un acuerdo con el municipio.

Los planos de mensura los realizan Agrimensores, Ingenieros Agrimensores e Ingenieros Civiles con incumbencias.

No se realizan certificados de deslinde y amojonamiento en Catastro Municipal. En casos especiales, si hay dudas respecto a la situación parcelaria y no hay un estado parcelario previo se pide un certificado de deslinde y amojonamiento que lo realiza un Agrimensor particular.

Con respecto a la vinculación tributaria el propietario es el titular, debe adjuntar escritura, informe de dominio o minuta para acreditar su titularidad. El responsable de pago puede no ser el titular, pero se hace cargo del pago de la tasa. En el caso de una donación con reserva el usufructuario es el responsable de pago. Si no realizó la escritura puede ser responsable de pago presentando boleto de compraventa con firma certificada por escribano. En el caso de Usucapión con plano de mensura para prescribir aprobado e inicio de juicio en la justicia le permite al contribuyente vincularse como responsable de pago. En el caso de cesión de derechos y acciones hereditarias, si no hay sucesión se puede presentar el certificado de defunción del titular acompañado del certificado de nacimiento o de matrimonio en el caso de herederos forzosos.

Las tasas municipales que abonan los contribuyentes relacionadas con Catastro son RCL (Recolección, conservación y limpieza) y Tasa de seguridad e higiene (para comercios).

La tasa de RCL se liquida según la zona y la valuación fiscal de ARBA con alícuotas locales. En el caso de inmuebles rurales se liquida según la superficie (hectáreas).

La oficina de Catastro se relaciona dentro del Municipio con Ingresos Públicos.

En catastro pueden realizarse los siguientes trámites:

- Recepción de carpeta de obra
- Actualizaciones catastrales: Altas/bajas de parcelas a partir de planos de mensura, cambio de característica (baldío a edificado), cambios de dominio

- Informes de terrenos (se solicita titular y forma de ubicar al dueño para realizar una compra)
- Expedientes (oficios de escribanía, de la justicia, de los abogados)
- Inspecciones de gas y líneas municipales
- Acción social
- Visados de planos de mensura

Con respecto a la información característica del municipio, se está queriendo potenciar la parte de canteras. Habrá canteras nuevas en un futuro y está el proyecto de realizar el mismo cobro del derecho de explotación minera que en Olavarría.

5.2.6 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Tapalqué

Fecha de entrevista: 18/07/2018

Entrevista a la directora de Catastro Maria Josefina Baldomiro.

En la oficina de Catastro hay una empleada que trabaja en todos los aspectos del Catastro que a su vez es la directora.

En la Oficina de Catastro también se incluye la oficina de Obras Particulares. Depende de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos.

La base de datos alfanumérica es una base de datos propia. La Sra. Baldomiro menciona que “nosotros cargamos los datos, porque teníamos un sistema que se llamaba SIFIM. Posteriormente cuando se pasa al RAFAM empezamos a generar la nueva base”.

La base de datos está en formato digital y formato papel.

Utilizan la base de datos de ARBA y usan las mismas partidas que ARBA. Realizan cruces de datos con ARBA y tienen un convenio de intercambio de información.

El plano de unidades características o plancheta es propio.

El Registro Gráfico es digital. Tienen un GIS propio que lo carga otro empleado en otro sector. Utilizan el software QGis. Tienen desarrollado el registro gráfico propio.

El Partido de Tapalqué tiene 9000 partidas en total, entre partidas urbanas y partidas rurales.

Expiden certificado catastral o libre deuda y los escribanos lo solicitan para escriturar.

También realizan escrituración social.

Con respecto a la división de la tierra, los requisitos para dividir una parcela y los servicios solicitados para visar divisiones dependen de la zonificación. Se solicita alumbrado para área complementaria y agua, alumbrado y cloacas para urbano. Las cloacas se solicitan si hay mucha densidad.

Los planos de mensura los realizan Agrimensores.

No se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento pero se está tratando de implementar.

Con respecto a la vinculación tributaria se registra al propietario. Si no figura en la base de ARBA como propietario debe presentar escritura o boleto de compra-venta certificado y en el caso de una posesión debe avalarla con una cesión de posesión por escribano.

La tasa municipal que abonan los contribuyentes relacionada con Catastro es el ABL. Se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA presente en la Constitución de Estado Parcelario con la valuación del 2017.

La oficina de Catastro se relaciona con Recaudación, Obras Privadas y Obras Públicas.

Se realizan los siguientes trámites:

- Certificación de numeración domiciliaria
- Certificación de catastro para cualquier tipo de servicios
- Visado de planos de mensura (rural y urbano)
- Certificado catastral
- Consultas particulares

Con respecto a la información característica del municipio en un futuro se habilitarán las Termas que podrían generar una nueva carga tributaria sobre los inmuebles afectados.

5.2.7 Entrevista al Catastro Municipal del Partido de Laprida

Entrevista al encargado de Catastro Carlos Eduardo Ingr y al Agrimensor Carlos Enrique Marderwald.

En la oficina de Catastro hay un único empleado que a su vez es el encargado de Catastro y Obras Particulares.

Trabaja en todos los aspectos del Catastro.

Hay un Agrimensor que es contratado de forma particular por la Municipalidad que viaja desde



Benito Juárez tres veces por semana. Oficina de Catastro Municipal del Partido de Laprida Realiza nivelaciones, proyecto de cordón cuneta, desagües, líneas municipales, revalúos, planos de mensura y amojonamientos sociales.

La oficina de Catastro depende de la Secretaria de Obras Públicas.

La Base de datos alfanumérica es una base de datos propia. El señor Ingr manifiesta que “en Catastro nos traen la escritura, nosotros cambiamos en la cédula catastral en papel y el resto de la base de datos la hace cómputos, yo le paso una planilla y ellos la cargan en la base. Sólo podemos buscar, pero no podemos modificar”. A la base de datos la maneja la Oficina de Cómputos.

La base de datos de ARBA la utiliza el Agrimensor en su trabajo de agrimensor independiente contratado por la Municipalidad. No realizan cruces de datos con ARBA.

El plano de unidades características o plancheta es propio.

El programa que utiliza para la base de datos es un sistema desarrollado por una empresa de Buenos Aires para la Municipalidad. Otros municipios tienen programas similares, pero con modificaciones. No tiene nombre según manifiesta el empleado de la oficina de cómputos.

Tiene registro gráfico propio en formato digital y formato papel. Los planos de Mensura están en formato papel. Para el registro gráfico digital utilizan el software Auto Cad. No tienen GIS en funcionamiento ya que se empezó a cargar, pero la empleada dejó de trabajar y no se retomó.

El partido de Laprida tiene 6500 partidas urbanas y 1650 partidas rurales.

Expiden certificado catastral o libre deuda ya que los escribanos lo solicitan para escriturar.

Realizan escrituración social, lo realiza asesoría letrada y catastro realiza el croquis.

Los requisitos para dividir una parcela y los servicios solicitados para visar divisiones dependen de la zonificación. Se solicita agua, servicio eléctrico y cloacas para urbano. Las cloacas se solicitan si hay mucha densidad.

Los planos de mensura los realizan los Agrimensores.

No se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento.

Con respecto a la vinculación tributaria el titular debe presentar escritura o boleto de compra-venta certificado para ser registrado como titular.

La tasa municipal que abonan los contribuyentes relacionada con Catastro es el ABL. Se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA. Lo maneja Hacienda.

La oficina de Catastro se relaciona con Cómputos y oficina de tasas.

Pueden realizarse los siguientes trámites:

- Asignación de número de domicilio
- Libre deuda
- Habilitaciones de comercios
- Visados de planos de obra y de Mensura
- Escrituración por Ley Pierri
- Liquidaciones de tasas de derechos municipales para presentar los planos de mensura o de obras.

5.3 CUADRO COMPARATIVO

Con respecto a los datos analizados resultaron los siguientes aspectos que fueron plasmados en el siguiente cuadro comparativo para poder obtener conclusiones.

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
¿Cuántos empleados hay en la oficina de Catastro?	6	32	3	7	1	1
¿Hay Agrimensores en la oficina de Catastro? ¿Cuántos?	No.	Si, hay 16 Agrimensores.	No, hay 1 Ing. Agrimensor que trabaja en Obras Públicas y cumple funciones en Catastro y Planeamiento.	Si, hay 1 Agrimensor.	No.	Si, hay 1 Agrimensor que es contratado por la Municipalidad que viaja desde Benito Juárez 3 veces por semana.
¿En qué sector trabaja el Agrimensor?	-	En todos	Obras Públicas, Catastro y Planeamiento.	En la dirección del Departamento de Catastro.	-	-
¿Cómo está organizada la oficina de Catastro?	Dos empleados actualizan el estado parcelario y las valuaciones con el fin de actualizar las	Se divide en Departamento territorial y Departamento Catastral. El Departamento	No hay división de tareas, todos los empleados trabajan en las mismas actividades.	No hay división de tareas, todos los empleados trabajan en las mismas actividades. Un	El único empleado realiza todas las actividades.	El único empleado realiza todas las actividades.

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
	liquidaciones y también trabajan con dominios, Catastro, Subdivisiones y PH; otros dos empleados realizan visados de Plano de Obra y visados de planos de mensura y los dos empleados restantes son administrativos y responden expedientes internos y externos.	Territorial trabaja con los inmuebles municipales, topografía y control de los expedientes de construcción. El departamento de Catastro trabaja la parte Económica y el Régimen Catastral (ABM: Alta, Baja y Modificación).		empleado se dedica a la parte de sistemas.		
¿De qué secretaría de la municipalidad depende la oficina de Catastro?	Depende de la Secretaria de Obras Públicas.	Depende de la Secretaria de Infraestructura.	Depende de la Secretaria de Infraestructura.	Depende de la Secretaria de Obras Públicas.	Depende de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.	Depende de la Secretaria de Obras Públicas.
¿Tiene base de datos en formato papel?	Si	Si	Si	Si	Si	Si
¿Se actualiza el archivo en papel?	Si	No, se actualiza la base de datos digital.	Si	Si	Si	Si

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
¿Tiene base de datos alfanumérica?	Si	Si	No	Si	Si	Si
¿La base de datos alfanumérica es una base de datos propia?	Si, es un GIS	Si	-	No, el catastro territorial es de ARBA	Si	Si
¿Utiliza la base de datos de ARBA?	Si	Si	Si	Si	Si	Si (la utiliza el Agrimensor)
¿Realiza cruce de datos con ARBA?	Si	Si	No. Hay un convenio Municipal con ARBA. Catastro recibe información de ARBA pero no envía.	Si	Si	No
¿Qué programa utiliza para la base de datos?	Access , Excel y GIS	Access	-	SIFIM (Sistema Financiero Municipal)	RAFAM	“Es un sistema desarrollado por una empresa de Bs.As para la Municipalidad. No tiene nombre”.
¿Tiene registro gráfico?	Si	Si	Si	Si	Si	Si (“si, los planos de mensura en formato papel”)

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
¿Es digital?	Si	Si	No	Si/No Se digitalizan las planchetas y los planos (todo escaneado)	Si	Si (es digital y en formato papel)
¿Qué programa utiliza?	Arc GIS	Auto Cad y Q GIS	-	- "no tienen GIS porque no tienen herramientas informáticas que permitan utilizarlo"	Q GIS	Auto Cad
¿Tiene desarrollado el registro gráfico propio?	Si	Si	Si	Si "Tienen propio lo que no pueden tomar de ARBA, por ejemplo, los barrios integrales de viviendas que no tienen planos de mensura"	Si	
¿Cuántas partidas urbanas hay?	51.500	173.000 de las cuales 57.000 son Unidades Funcionales	Ns/Nc	37.000	Ns/Nc	6.500
¿Cuántas partidas rurales hay?	Ns/Nc	7.000	Ns/Nc	5.365	Ns/Nc	1.650
¿Cuántas partidas hay en total?	Ns/Nc	Aproximadamente 200.000	Aproximadamente 30.200	42.365	Aproximadamente 9.000	Aproximadamente 9.000

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
¿Expiden certificado catastral o libre deuda?	SI	SI	No, solo se informa si hay deuda de tasas	SI	SI	SI
¿Los escribanos lo solicitan para escriturar?	SI	SI	NO	SI	SI	SI
¿Realizan escrituración social?	Este servicio lo realiza regularización dominial – Casa de Tierras. No interviene Catastro.	SI	SI, en el área de Legales en el área de Escrituración	SI	SI	SI, lo realiza asesoría letrada, catastro realiza el croquis
¿El plano de unidades características o plancheta es propio o utiliza el confeccionado por ARBA?	PROPIO	PROPIO	PROPIO	Utiliza el de ARBA	PROPIO	PROPIO
¿Cuáles son los requisitos para dividir una parcela y los servicios solicitados para	Catastro controla la parte catastral, calles y títulos. La Dirección de Planeamiento determina las	Los requisitos para dividir una parcela son los establecidos por el Dto. Ley 8912/77 conforme al código	Según la zonificación se exige luz, agua, certificado de no inundabilidad y apertura de calles.	Si la zona se puede subdividir debe cumplir con los indicadores urbanísticos y los servicios se	Alumbrado para área complementaria. Agua, Alumbrado y cloacas para urbano. Las	Agua, Servicio eléctrico y cloacas para urbano. Las cloacas se solicitan si hay mucha densidad.

<p>visar subdivisiones?</p>	<p>dimensiones mínimas. Los requisitos y servicios los establece la oficina de Planeamiento Urbano, los cuales dependen del grado de urbanización que tiene el entorno de la parcela sobre la cual se realiza la subdivisión. Por ejemplo, si la zona no está urbanizada se exige apertura y materialización de calles, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.</p>	<p>de Planeamiento Urbano.</p>		<p>exigen según la zona. Si no hay nada se solicita alumbrado público domiciliario, apertura de calles, desagües pluviales y alcantarillado. Si es área complementaria o reserva para ensanche urbano hay que hacer un acuerdo con el municipio.</p>	<p>cloacas se solicitan si hay mucha densidad.</p>	
<p>¿Quiénes realizan los planos de mensura?</p>	<p>Agrimensores e Ingenieros Agrimensores.</p>	<p>Agrimensores e Ingenieros Agrimensores.</p>	<p>Agrimensores e Ingenieros Civiles con incumbencias.</p>	<p>Agrimensores, Ingenieros Agrimensores e Ingenieros Civiles con incumbencias.</p>	<p>Agrimensores.</p>	<p>Agrimensores.</p>

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
¿Se tramitan certificados de deslinde y amojonamiento? ¿Cuándo? ¿Es obligatorio?	No	En la actualidad no, se hizo hace un tiempo y se está tramitando para hacerlo otra vez.	No, es una meta a futuro ya que hay pocos Agrimensores en el Partido.	No. Si hay dudas respecto a la situación parcelaria y no hay un estado parcelario previo se pide un certificado de deslinde y amojonamiento que lo realiza un Agrimensor particular.	No. Se está tratando de implementar.	No.
¿A quién registran como titular y como contribuyente? ¿Qué documentación debe adjuntar para serlo?	Se registra como contribuyente al titular registral según escritura, certificado de escritura en trámite o boleto de compraventa actual certificado por escribano. Si el inmueble es municipal debe presentar la tenencia.	Se registra como titular al titular registral según escritura o certificado de dominio. El contribuyente puede ser el titular, un propietario con boleto de compra venta o un poseedor a título de dueño. En el caso del	Se registra como titular al titular registral según escritura o boleto de compraventa certificado por escribano. El contribuyente es el titular.	Propietario principal es el titular. Se debe adjuntar escritura, informe de dominio o minuta. El responsable de pago no es el titular pero se hace cargo del pago de la tasa. En el caso de una donación con	Si no figura en la base de ARBA como propietario debe presentar escritura o boleto de compra-venta certificado y en el caso de una posesión debe avalarla con una cesión de posesión por escribano.	El titular debe presentar escritura o boleto de compra-venta certificado.

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
		poseedor se exige que haya materializado la posesión, recibos de servicios, que haya declarado las edificaciones. No se registran poseedores de baldíos.		<p>reserva el usufructuario es el responsable de pago.</p> <p>Si el titular no realizó la escritura puede ser responsable de pago presentando boleto de compraventa con firma certificada por escribano.</p> <p>En el caso de Usucapión con plano de mensura para prescribir aprobado e inicio de juicio en la justicia le permite al contribuyente vincularse como responsable de pago.</p> <p>En el caso de cesión de derechos y acciones hereditarias, si no hay sucesión se puede presentar</p>		

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
				el certificado de defunción del titular acompañado del certificado de nacimiento o de matrimonio en el caso de herederos forzosos.		
¿Qué tasas municipales abonan los ciudadanos relacionadas con Catastro?	ABL	Tasa de alumbrado, barrido, limpieza y conservación de la vía pública. Tasa de Salud que corresponde al 25% de la tasa de ABL y lo recaudado se destina al funcionamiento del Hospital Municipal.	Tasa de ABL.	RCL (Recolección, conservación y limpieza). Tasa de seguridad e higiene (para comercios)	ABL	ABL
¿Cómo se hace la liquidación de las mismas?	Se liquida por zona según los servicios y un porcentaje de la valuación fiscal. Si el porcentaje	A partir de la base imponible del inmueble establecida por Catastro y el código de zona establecido	Se liquida según los metros de frente (suma de los metros de frente de las diferentes plantas	Se liquida según la zona y la valuación fiscal de ARBA con alícuotas locales. En el caso de	Se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA ("que envía el agrimensor en	Se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA. Lo maneja Hacienda.

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
	es superior al mínimo paga con la valuación, de lo contrario abona el mínimo.	a partir de la ubicación del inmueble en la ciudad y de los servicios que le presta el municipio se utiliza una ecuación para liquidar las tasas.	del edificio y lo proyectado a la calle). No se utiliza la valuación fiscal. En PH se liquida según los metros de frente y lo proyectado a la calle.	inmuebles rurales se liquida según la superficie (hectáreas).	Cédula” (2017)).	
¿Con qué oficinas dentro y fuera del municipio se relaciona la oficina de Catastro?	Oficina de Planeamiento Urbano, Rentas, Obras Públicas (camino), Regularización dominial, Control Urbano, Juzgado, Obras Particulares, Bromatología y Habilitaciones.	Dentro del Municipio con Oficina de Planeamiento Urbano, el Departamento de Recaudación, Oficinas Jurídicas, Secretaría de Gobierno, Obras públicas, Secretaría de Infraestructura, Secretaría de Salud. Fuera del Municipio realizan oficios Judiciales permanentemente, se comunican con ARBA ya que tienen un convenio de intercambio de información de	Dentro del Municipio con Oficina de Planeamiento Urbano, Área de tasas urbanas y rural, Obras Públicas y Gas.	Dentro del Municipio con Ingresos Públicos	Recaudación, obras privadas y obras públicas.	Cómputos y oficina de tasas

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
		planos, bases de datos.				
Información característica del municipio	El Municipio liquida la tasa de derechos de explotación de canteras, extracción de arena, cascajo, pedregullo, sal, tierra negra y demás minerales.	El Municipio liquida la Tasa Ambiental a las empresas radicadas en el polo petroquímico a partir del control de los efluentes líquidos y gaseosos.	Los plátanos y palmeras no se pueden sacar ni reemplazar por otro árbol en la vía pública. Se debe solicitar permiso de poda o extracción.	Cultura, habilitaciones comerciales. Se está queriendo potenciar la parte de canteras. Habrá canteras nuevas en un futuro.	En un futuro se habilitarán las Termas.	No.

Frente al interrogante de ¿Qué trámites se realizan en la oficina de Catastro? Se registró una diversidad de respuestas que se plasmaron en el siguiente cuadro. Los entrevistados coincidieron en que se realizan una infinidad de trámites y sólo mencionaron los más frecuentes. Es posible que se realicen trámites que no estén tildados debido a que el entrevistado no los mencionó.

Trámites que se realizan en la oficina de Catastro:	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
Visado de planos de mensura	X	X	X	X	X	X
Visados de Planos de Obra: controles referidos a Catastro.	X	X	X			X
Solicitud de antecedentes catastrales e indicadores urbanísticos		X				
Consultas valuatorias	X	X				
Antecedentes constructivos para realizar PH		X				
Solicitar actualización de estado parcelario de un plano realizado por un Agrimensor.		X				

Trámites que se realizan en la oficina de Catastro:	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
Información sobre inmuebles (acreditando titularidad)	X	X	X	X		
Actualización de tasas municipales respecto al contribuyente y aspectos catastrales.	X					
Asignación de numeración domiciliaria	X	X	X		X	X
Consultas de abogados particulares	X					
Atención al público	X	X	X	X	X	
Certificado de libre deuda	X	X		X	X	X
Recepción de carpeta de obra				X		
Informes de terrenos (se solicita titular y forma de ubicar al dueño para realizar una compra)				X		
Expedientes (oficios de escribanía, de la justicia, de los abogados)				X		
Solicitud de inspecciones de gas y líneas municipales		X		X		
Habilitaciones de comercios		X				X
Escrituración por Ley Pierry						X

5.4 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

5.4.1 Infraestructura: personal profesional idóneo, equipos informáticos, instalaciones edilicias

El partido de Bahía Blanca tiene la mayor cantidad de empleados en la oficina de Catastro (32), le siguen Azul (7), Olavarría (6), Bolívar (3), Tapalqué (1) y Laprida (1).

No hay Agrimensores en los Catastros de Olavarría y Tapalqué; en Bolívar y Azul hay un Agrimensor mientras que en Bahía Blanca hay 16.

Con respecto al sector en el que se desempeñan los Agrimensores, es importante destacar que la Ing. Agrimensora de Bolívar ingresó en la Municipalidad hace menos de un año, trabaja en Obras Públicas y cumple funciones en Catastro y Planeamiento. En la oficina de Catastro de Azul, la Agrimensora se desempeña en la dirección del Departamento de Catastro y en Laprida hay un Agrimensor que es contratado por la Municipalidad y viaja desde Benito Juárez 3 veces por semana.

Las actividades que desempeñan los empleados de Catastro de las diferentes localidades varían según el Municipio y la cantidad de empleados. De esta forma en Tapalqué y Laprida que hay un único empleado es éste quien realiza todas las actividades.

En Azul no hay división de tareas, todos los empleados están capacitados para realizar cualquier trabajo y hay una persona que se desempeña en la parte de sistemas.

En Bolívar tampoco hay división de tareas.

En Olavarría se registra una división de tareas: dos empleados actualizan el estado parcelario y las valuaciones con el fin de actualizar las liquidaciones y también trabajan con actualización dominial, Catastro, Subdivisiones y PH; otros dos empleados realizan visados de Plano de Obra y visados de Planos de Mensura y los dos empleados restantes son administrativos y responden expedientes internos y externos.

En Bahía Blanca la Oficina de Catastro se divide en Departamento territorial y Departamento Catastral. El Departamento Territorial trabaja con los inmuebles municipales, topografía y control de los expedientes de construcción y Mensuras mientras que el departamento de Catastro trabaja la parte Económica y el Régimen Catastral (ABM: Alta, Baja y Modificación).

Olavarría, Azul y Laprida dependen de la Secretaría de Obras Públicas, Bahía Blanca y Bolívar de la Secretaría de Infraestructura y Tapalqué de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

5.4.2 Información: bases de datos, instrumentos internos del catastro, generación de información.

Todos los Municipios entrevistados tienen base de datos en formato papel, pero Bahía Blanca es el único que no la actualiza porque ya no la utiliza ya que sólo actualiza la base de datos digital.

Con respecto a la base de datos alfanumérica, Bolívar es el único Catastro analizado que no tiene. De los partidos que tienen base de datos alfanumérica, Azul es el único que utiliza el catastro territorial de ARBA, con la excepción de los barrios integrales de

viviendas que no tienen Planos de Mensura (en este caso disponen de una base de datos provisoria hasta que se regularicen los planos de esos barrios).

Todos los Catastros consultan la base de datos de ARBA.

El plano de unidades características o plancheta es propio en todos los Municipios entrevistados excepto en Azul que utilizan las planchetas de ARBA.

Olavarría, Bahía Blanca, Azul y Tapalqué realizan cruces de datos con ARBA ya que tienen un convenio de intercambio de información, mientras que Bolívar y Laprida no lo realizan. En el caso de Bolívar, hay un convenio Municipal con ARBA y la oficina de Catastro recibe información, pero no envía.

Con respecto a los programas informáticos que se utilizan para la base de datos, Olavarría usa Microsoft Access, Microsoft Excel y Arc GIS; Bahía Blanca Microsoft Access; Azul SIFIM (Sistema Financiero Municipal); Tapalqué RAFAM (Reforma de Administración Financiera) y el empleado de Laprida manifestó que “es un sistema desarrollado por una empresa de Bs.As para la Municipalidad y no tiene nombre”.

Todos los Catastros tienen Registro Gráfico Propio y se encuentra en formato papel y digital a excepción de Bolívar. Olavarría utiliza el software Arc GIS; Bahía Blanca y Tapalqué Q GIS; Bahía Blanca y Laprida Auto CAD.

Azul y Laprida no tienen GIS. En el caso de Azul es porque no dispone de herramientas informáticas que permitan utilizarlo y en Laprida se debe a que se empezaron a cargar los datos en el GIS pero la empleada dejó de trabajar y no se retomó dicha actividad.

Con los datos obtenidos referidos a la cantidad de partidas urbanas y rurales de cada Municipio se elaboró el siguiente cuadro:

	Olavarría	Bahía Blanca	Bolívar	Azul	Tapalqué	Laprida
Cantidad de partidas urbanas	51.500	173.000 de las cuales 57000 son Unidades de PH	Ns/Nc	37.000	Ns/Nc	6.500
Cantidad de partidas rurales	Ns/Nc	7.000	Ns/Nc	5.365	Ns/Nc	1.650
Cantidad total de partidas	Ns/Nc	Aproximadamente 180.000	Aproximadamente 30.200	Ns/Nc	Aproximadamente 9000.	Aproximadamente 8200

Según la cantidad total de partidas de cada Municipio puede obtenerse el siguiente orden (de mayor a menor): Bahía Blanca, Olavarría, Azul, Bolívar, Tapalqué y Laprida.

Se encontró la siguiente relación de empleados cada cantidad total de partidas del municipio:

- Olavarría 1 empleado cada 10000 partidas
- Bahía Blanca 1 empleado cada 5600 partidas
- Azul 1 empleado cada 6000 partidas
- Bolívar 1 empleado cada 10000 partidas
- Tapalqué 1 empleado cada 9000 partidas
- Laprida 1 empleado cada 9000 partidas

Aquí puede observarse que Bahía Blanca y Azul tienen una proporción similar de empleados cada cantidad total de partidas del municipio mientras que Olavarría, Bolívar, Tapalqué y Laprida tienen aproximadamente 1 empleado cada 10000 partidas.

Todos los Municipios excepto Bolívar expiden certificado catastral o libre deuda ya que los escribanos lo solicitan para escriturar. En el caso de Bolívar informa si hay deuda de tasas municipales.

5.4.3 Escrituración Social Gratuita

La ley 10.830 establece que la Escribanía General de Gobierno tiene a su cargo las regularizaciones dominiales de interés social que involucren a particulares cuando así lo requiera el Poder Ejecutivo Provincial o Municipal. De esta forma la escritura traslativa de dominio que realiza la Escribanía General de Gobierno es concedida en forma gratuita, por ser los beneficiarios personas de bajos recursos económicos, favorecidas por la Declaración de "Interés Social" por el Municipio. Es así como todos los Municipios realizan Escrituración Social.

Bahía Blanca, Azul y Tapalqué prestan este servicio en la oficina de Catastro.

En Olavarría lo realiza la Dirección de Casa de Tierras y Regularización Dominial.

En Bolívar se tramita en la Oficina de Regularización Dominial y Escrituración Social que depende de la Secretaría Legal y Técnica.

En Laprida la escrituración social la realiza Asesoría Letrada.

5.4.4. División de la tierra:

Los requisitos para dividir una parcela y los servicios solicitados para visar subdivisiones varían según el municipio:

- En Olavarría Catastro verifica solamente los datos catastrales, calles y títulos. La oficina de Planeamiento informa cuáles son los indicadores urbanísticos, las dimensiones mínimas y los requisitos y los servicios solicitados para visar divisiones, los cuales dependen del grado de urbanización que tiene el entorno de la parcela sobre la cual se realiza la subdivisión. Por ejemplo, si la zona no está urbanizada se exige apertura y materialización de calles, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.
- En Bahía Blanca los requisitos para dividir una parcela son los establecidos por el Decreto Ley 8912/77 conforme al código de Planeamiento Urbano.
- En Bolívar según la zonificación se exigen los servicios de infraestructura: luz, agua, certificado de no inundabilidad y apertura de calles.

- En Azul si la parcela se puede dividir debe cumplir con los indicadores urbanísticos y los servicios se exigen según la zona. Si ésta no está urbanizada se solicitan los siguientes servicios de infraestructura: alumbrado público domiciliario, apertura de calles y saneamiento hidráulico (desagües pluviales y alcantarillado). Si es área complementaria o reserva para ensanche urbano hay que hacer un acuerdo con el municipio.
- En Tapalqué se exigen servicios de infraestructura: agua potable, alumbrado y cloacas para urbano; y sólo alumbrado para área complementaria. Si la densidad poblacional es importante se solicitan cloacas.
- En Laprida se exige agua, servicio eléctrico y cloacas para las parcelas ubicadas en el área urbana. En el caso de las cloacas se solicitan si hay mucha densidad poblacional.

5.4.5 Profesionales que presentan Planos de Mensura en la Oficina de Catastro

Con respecto a cuáles son los profesionales que realizan los Planos de Mensura, en Olavarría, Bahía Blanca, Tapalqué y Laprida son Agrimensores e Ingenieros Agrimensores.

En Bolívar y Azul además de los Agrimensores e Ingenieros Agrimensores los Planos de Mensura son presentados por Ingenieros Civiles con incumbencias, según se informó, situación cuestionada a nivel nacional.

5.4.6 Certificados de Deslinde y Amojonamiento

En ninguno de los Catastros entrevistados se tramitan Certificados de Deslinde y Amojonamiento. En el caso de Bahía Blanca se hizo hace un tiempo y se está tramitando para hacerlo otra vez; en Bolívar destacaron que es una meta a futuro ya que hay pocos Agrimensores en el Partido, en Tapalqué se está tratando de implementar. En el caso de Azul, ante la falta de claridad en la información dominial y gráfica si no se registra el Estado Parcelario previo, se solicita que se recurra a un profesional habilitado para que realice un Certificado de Deslinde y Amojonamiento.

5.4.7 Vinculación tributaria

Con respecto a la vinculación tributaria en cada Municipio registran como Titular y como Contribuyente a:

- En la Municipalidad de Olavarría el titular registrado en la Escritura es contribuyente como así también el titular de dominio que figura en la Certificación de Escritura en Trámite o Boleto de Compraventa actual certificado por escribano. En el caso de un inmueble municipal el poseedor debe presentar la Tenencia.
- En Bahía Blanca se registra como titular al titular registral según Escritura o Informe de Dominio. El contribuyente puede ser el titular, un propietario con Boleto de Compraventa o un poseedor a título de dueño. En el caso del poseedor se exige que haya materializado la posesión, recibos de servicios, que haya declarado las edificaciones. No se registran poseedores de baldíos.
- En Bolívar se registra como titular al titular registral según Escritura o Boleto de Compraventa certificado por Escribano. El contribuyente es el titular.

- En Azul el propietario principal es el titular. Se debe adjuntar Escritura, Informe de Dominio o Minuta.
El responsable de pago no es el titular, pero se hace cargo del pago de la tasa. En el caso de una donación con reserva el usufructuario es el responsable de pago.
Si el titular no realizó la Escritura puede ser responsable de pago presentando Boleto de Compraventa con firma certificada por Escribano.
En el caso de Usucapión con Plano de Mensura para prescribir aprobado e inicio de Juicio en la justicia le permite al contribuyente vincularse como responsable de pago.
En el caso de cesión de derechos y acciones hereditarias, si no hay sucesión se puede presentar el certificado de defunción del titular acompañado del certificado de nacimiento o de matrimonio en el caso de herederos forzosos.
- En Tapalqué si no figura en la base de ARBA como propietario debe presentar Escritura o Boleto de Compraventa certificado y en el caso de una posesión debe avalarla con una Cesión de Posesión por escribano.
- En Laprida el titular debe presentar Escritura o Boleto de Compraventa certificado.

5.4.8 Valuaciones y liquidación de tasas

Los contribuyentes son responsables de abonar la tasa de Alumbrado, barrido y limpieza en todos los Municipios entrevistados.

En este apartado se menciona cómo es la forma de liquidación de dicha tasa en cada Partido a partir de la información obtenida en las entrevistas. Posteriormente se realizará una comparación con lo establecido por las Ordenanzas Fiscales e Impositivas de cada Municipio.

- En Olavarría la tasa de ABL se liquida por zona según los servicios y un porcentaje de la valuación fiscal. Si el porcentaje es superior al mínimo se abona con la valuación fiscal y de lo contrario se paga el mínimo.
- En Bahía Blanca se liquida la Tasa de Alumbrado, Barrido, Limpieza y Conservación de la Vía Pública y la Tasa de Salud que corresponde al 25% de la tasa de ABL cuya recaudación se destina al funcionamiento del Hospital Municipal.
A partir de la base imponible del inmueble establecida por Catastro y el código de zona establecido a partir de la ubicación del inmueble en la ciudad y de los servicios que le presta el municipio se utiliza una ecuación para liquidar las tasas.
- En Bolívar la tasa de ABL se liquida según los metros de frente (suma de los metros de frente de las diferentes plantas del edificio y lo proyectado a la calle). No se utiliza la valuación fiscal. En PH se liquida según los metros de frente y lo proyectado a la calle.
- En Azul la tasa de RCL (Recolección, conservación y limpieza) se liquida según la zona y la valuación fiscal de ARBA con alcúotas locales. En el caso de inmuebles rurales se liquida según la superficie (hectáreas).
- En Tapalqué la tasa de ABL se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA “que envía el agrimensor en Cédula” (Valuación Fiscal del año 2017).

- En Laprida la tasa de ABL se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA. Lo maneja Hacienda.

5.4.9 Relación Interna y Externa de la Oficina de Catastro

Las oficinas de Catastro entrevistadas se relacionan con:

- En Olavarría con la Oficina de Planeamiento Urbano, Rentas, Obras Públicas (camino), Regularización dominial, Control Urbano, Juzgado, Obras Particulares, Bromatología y Habilitaciones.
- En Bahía Blanca dentro del Municipio se relaciona con Oficina de Planeamiento Urbano, el Departamento de Recaudación, Oficinas de Consorcio, Oficinas Jurídicas, Secretaría de Gobierno, Obras públicas, Secretaría de Infraestructura, Secretaría de Salud. Y fuera del Municipio realizan oficios Judiciales permanentemente, se comunican con ARBA ya que tienen un convenio de intercambio de información de planos, bases de datos.
- En Bolívar se relaciona dentro del Municipio con Oficina de Planeamiento Urbano, Área de tasas urbanas y rural, Obras Públicas y Gas.
- Azul se relaciona con Ingresos Públicos, Recaudación, Obras Privadas y Obras Públicas.
- Tapalqué se relaciona con Recaudación, Obras Privadas y Obras Públicas.
- Laprida se relaciona con Cómputos y Oficina de Tasas

5.4.10 Información característica del municipio

Con respecto a la información característica de cada Municipio, en Olavarría se liquida la Tasa de Derechos de Explotación de Canteras, Extracción de Arena, Cascajo, Pedregullo, Sal, Tierra Negra y Demás Minerales, donde cada productor minero debe presentar mensualmente una declaración jurada del despacho de la producción del mineral y abonar el 3%.

Bahía Blanca liquida la Tasa Ambiental a las empresas radicadas en el polo petroquímico a partir del control de los efluentes líquidos y gaseosos.

Azul manifiesta que se está queriendo potenciar la parte de canteras y habrá canteras nuevas en un futuro. Tiene el proyecto de realizar el mismo cobro de derecho de explotación que en Olavarría.

En Tapalqué en un futuro se habilitarán las Termas que podrían generar una nueva carga tributaria sobre los inmuebles afectados.

5.5 ANÁLISIS DE LOS CÓDIGOS DE PLANEAMIENTO DE CADA MUNICIPIO

Uno de los objetivos de este trabajo es realizar un análisis de los códigos de planeamiento vigentes en cada Municipio para poder determinar si dicha legislación responde a lo establecido por la Ley Provincial 8912/77 en lo referido a la división de la tierra. A su vez se pretende comparar lo que establecen los códigos de planeamiento con las respuestas a las entrevistas realizadas en cada Municipio frente a los siguientes interrogantes:

- ¿Cuáles son los requisitos para dividir una parcela?
- ¿Cuáles son los requisitos y los servicios solicitados para visar divisiones?

Es importante realizar este análisis ya que los Catastros intervienen en el proceso de formación de las parcelas. Tal como ya se mencionó en el análisis normativo, a nivel municipal, los Catastros lo hacen mediante el Visado Municipal de los Planos de Mensura que originan las nuevas parcelas. En este visado Catastro Municipal controla información tal como la Nomenclatura Catastral, ubicación de la parcela, linderos, verifica el cumplimiento de los indicadores urbanísticos como dimensiones mínimas de las parcelas (superficie y medidas de frente), FOT, FOS y densidad poblacional; controla también anchos de calles, continuidad de las mismas y cesiones por ensanches previstos, cesiones de superficie con destino de área verde y equipamiento comunitario, entre otros.

Los indicadores urbanísticos que, como se dijo anteriormente, son controlados en el visado municipal, son regulados en cada municipio en el Código de Planeamiento.

A continuación, se analizan los Códigos de Planeamiento de los Municipios que disponen de esta información en la web.

5.5.1 División de la tierra según el Decreto Ley 8912/77

En el análisis normativo se menciona que el Decreto Ley 8912/77 rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo en el territorio de la Provincia de Buenos Aires.

En lo que este análisis refiere, las ordenanzas municipales responden a la normativa provincial que establece que cada Municipio debe:

- Discriminar el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos y determinar las actividades características de cada tipo de uso.
- Establecer para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.
- Fijar para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación y determinar áreas y alturas edificables y retiros de edificación respecto de las líneas municipal.

- Las áreas o zonas que se originan como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, pueden habilitarse total o parcialmente sólo después de completarse la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales.
- Para área urbana se consideran infraestructura y servicios esenciales al agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

Las normas municipales sobre subdivisión no pueden establecer dimensiones inferiores a las establecidas en el Decreto Ley 8912/77, que se aplicará cuando el Municipio carece de normas específicas. En casos especiales existen excepciones a las dimensiones mínimas establecidas por ley.

5.5.2 Análisis del Código de Planeamiento de Olavarría

Se entrevistó a la encargada de la Oficina de Planeamiento de la Municipalidad de Olavarría Lucila Carlos, quien manifestó que para poder dividir una parcela se deben respetar los indicadores urbanísticos de la misma y con respecto a la infraestructura y los servicios esenciales solicitados para visar subdivisiones se exigen los citados en el artículo n° 62 del Decreto Ley 8912/77.

En el caso de área urbana se requiere como infraestructura y servicios esenciales agua corriente, cloacas, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

Si la zona es residencial extraurbana se solicita agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Si la zona no está urbanizada se exige apertura y materialización de calles, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria.

En la Ordenanza N°: 105/79 se establece que el Área Urbana de la Ciudad de Olavarría se subdivide en 18 Distritos y 12 Zonas y se indica la ubicación de las mismas como así también los usos permitidos para cada zona y los indicadores urbanísticos.

En el artículo 7° quedan establecidas las dimensiones mínimas de parcelas y las superficies mínimas para las distintas zonas según los distritos:

ARTICULO 7°: Las dimensiones mínimas de parcelas y las superficies mínimas para las -----distintas zonas, según distritos, serán:

ZONA	DISTRITO	ANCHO	SUPERFICIE
1	III	20 m	600 m ²
1	VII	25 m	750 m ²
2	III y VII	15 m	375 m ²
3	VI, VII, VIII, IX	20 m	600 m ²
3	III, IV, V, VI, VIII, IX, XI, XII, XIII XIV, XV	15 m	375 m ²
4	I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, XI, XII XIII, XVII, XVIII,	15 m	375 m ²
5, 6, 7, 9		12 m	300 m ²
8	XVI, XVIII	15 m	375 m ²
11		25 m	750 m ²

En el artículo 9° se indica que para densidades mayores de 100 hab/ha., y menores de 150 hab/ha., se solicitan los servicios de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua corriente o cloacas, mientras que para densidades mayores a 150 hab/ha., se requiere de energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, pavimento, cloacas y agua corriente o agua potable en cantidad suficiente a la población a servir.

De este análisis se concluye que en el Municipio de Olavarría, para realizar el Visado Municipal, la oficina de Catastro trabaja junto a la Oficina de Planeamiento.

Catastro controla información tal como la Nomenclatura Catastral, ubicación de la parcela, linderos, anchos de calles, continuidad de las mismas mientras que Planeamiento verifica que se respeten los indicadores urbanísticos, cesiones por ensanches previstos, cesiones de superficie con destino de área verde y equipamiento comunitario, entre otros.

Esto corresponde con las entrevistas realizadas y lo establecido por el Decreto Ley 8912/77 en lo referido a la subdivisión de la tierra.

5.5.3 Análisis del Código de Planeamiento de Bahía Blanca

El código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca establece que “en todo pedido de aprobación o visación de planos de mensura y/o subdivisión intervendrá en su consideración el Departamento Catastro y además aquellas oficinas que correspondan por su incumbencia, quienes determinarán su aprobación o rechazo en función de lo establecido en este Código y el decreto-ley 8912/77 y reglamentaciones.”

De esta forma se pone de manifiesto que para visar un Plano de Mensura se debe respetar lo que establece dicho Código de Planeamiento y el Decreto Ley 8912/77. También se menciona que en este acto interviene el Departamento de Catastro.

En dicho Código se determinan las áreas, zonas, las dimensiones mínimas de las parcelas (superficie y medidas de frente) y demás indicadores urbanísticos.

Las parcelas resultantes de una modificación parcelaria deben cumplir con los indicadores urbanísticos correspondientes y mantener una relación máxima entre

ancho y fondo inferior a un tercio (1/3), con excepción de división de manzanas o macizos preexistentes al Decreto Ley 8912/77.

Con respecto a la infraestructura y los servicios esenciales dicho Código indica que si la parcela resultante está ubicada en el Subárea Semiurbanizada se solicita agua corriente y energía eléctrica (con ciertas excepciones). Si pertenece al Área Complementaria y Área Industrial no se exige la instalación de agua corriente y energía eléctrica si las parcelas generadas tienen una superficie superior a 2.500 m². De lo contrario, si la parcela se ubica en el Área Complementaria deberá dotarse a las parcelas resultantes de los servicios de agua potable y energía eléctrica.

El Código también establece que el proyecto de división será aprobado cuando cumpla con las dimensiones mínimas, servicios esenciales, obras de infraestructura, áreas verdes y reservas de uso público.

De esta forma se puede afirmar que estos datos coinciden con la información obtenida en la entrevista a la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca y lo establecido por el Decreto Ley 8912/77 en lo referido a la subdivisión de la tierra.

5.5.4 Análisis del Código de Planeamiento de Bolívar


En la ordenanza Nº 329/1979 se establece la ubicación de las áreas Urbana, complementaria, rural, urbanizada y semiurbanizada. También reglamenta las zonas y los usos permitidos y la densidad poblacional correspondiente a cada área.

En los artículos 16° y 17° se establece la densidad poblacional de las áreas urbanas y complementarias de acuerdo a los servicios e infraestructura que disponen y prevé su modificación conforme se completen los servicios como lo dispone la Ley de Ampliación:

- El artículo 16° indica que “De acuerdo a lo establecido en el Artículo 37º de la Ley 8912 se fija para el Área Complementaria del núcleo de San Carlos de Bolívar la densidad habitacional resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, hasta tanto el Municipio concrete la prestación de los servicios necesarios a dicha área.”
- El artículo 17 menciona que “La densidad poblacional asilada a toda el Área Urbana, que comprende los sectores de chacras sub-divididas en manzanas y parcelas se les ha fijado una densidad neta de 150 hab/ha., para los sectores que cuentan con los servicios básicos de energía, pavimento y agua corriente. Los restantes sectores de chacras sub-divididas en Manzanas y parcelas que cuentan con energía y/o pavimento se le fija una densidad habitacional resultante de una vivienda unifamiliar por parcela, hasta tanto se concrete la prestación gradual de los servicios a completar de acuerdo a los planes de previsión de servicios previstos por el Municipio. Una vez completados los servicios de agua corriente y pavimento corresponderá a dichos sectores una densidad neta de 150hab/Ha., de acuerdo a lo establecido en los artículos 37º y 38º de la referida Ley de Ampliación.”

Esta ordenanza está acompañada de un cuadro en el que se indican las áreas, sub áreas, zonas, densidad neta, FOT, FOS y los requisitos para subdividir como superficie

mínima de parcela, ancho mínimo de parcela, fondo libre y altura de edificación mínima.

ORDENANZA DE ZONIFICACION DEL PARTIDO DE BOLIVAR 329 - 79												
NUCLEO DE POBLACION	AREAS	SUB-AREAS URB Y SEMIURBANIZADAS	ZONAS	TEJIDO			SUBDIVISION			OBSERVACION		
				DN	FOS M	FOT M	SMn.	Amn.	FL(1)		HE Min	
SAN CARLOS DE BOLIVAR	URBANA	S A U	COMERCIAL ADMINIST.	500	0,6	2	375	15	20		(1) PARA LAS SUP. EN m2 Y ANCHOS DE	
			COMERCIAL 1	450	0,6	2	375	15	20		PARCELAS NO ESPECIFICADAS.	
			COMERCIAL 2	350	0,6	2	375	15	20		DOS. SERA DE APLICACION LA FORMULA	
			COMERCIAL 3	300	0,6	1,5	375	15	20		F.L.=0,5. (I-I).	
			RESIDENCIAL 1	400	0,6	2	375	15	20		SIENDO:	
			RESIDENCIAL 2	250	0,6	1,5	375	15	20		F.L: fondo libre	
	COMPLEM	SASU 1	COMERCIAL 3	150	0,6	1,5	375	15	20		L: long de lote	
		SASU 1	RESIDENCIAL 2	200	0,6	1,5	300	12	18,5		F: frente de parcela	
		SASU 2	RESIDENCIAL 2	150	0,6	1	300	12	18,5			
		COMPLEM		RESIDENCIAL EX. URB	100	0,6	1	600	20	25		
				RESIDENCIAL EX.URB 1	30	0,6	1	1400	25			
				INDUSTRIAL		0,6	1					
AR. INDUSTRIAL				0,5	1							
		RESTO A.C.(2)	1 VIV/PARCELA	0,6	0,8	2000	40	45		Resto A.C para todas las poblaciones: (2)		
URDAMPILLETA	URBANA	SASU 1	C AD-C.1-C.2-R	150	0,6	1	300	12	18,5		Sujeto a aprobacion especial en funcion	
		SASU 2	C.2-R	150	0,6	0,8	300	12	18,5		Del uso a localizar y de su ubicacion	
	COMPLEM	INDUSTRIAL		0,6	1	2000	40					
PIROVANO	URBANA	SASU 2	RESTO A.C (2)	1 VIV/PARCELA	0,6	0,6	2000	40	45			
	COMPLEM		C. AD-C1-C2-R	150	0,6	0,7	300	12	18,5			
HALE	URBANA	SASU 3	RESIDENCIAL	1 VIV/PARCELA	0,6	0,8	300	12	18,5			
UNZUE	COMPLEM		USO ESPECIF. COMP.		0,6	0,7	2000	40	45			
IBARRA	2		RESTO A.C	1 VIV/PARCELA	0,6	0,6	2000	40	45			
PAULA												
VALLIMANCA	D/POBLACION SEMIAGRUPADA			1 VIV/PARCELA	0,6	0,7	600	20	25			
VILLA SANZ												

DN: Densidad Neta
FOS M: Factor de ocupacion suelo maximo
FOT M: Factor de ocupacion total maximo
SMn: Superficie minima parcela

AMn: Ancho minimo parcela
FL: Fondo libre
HE MIN: Altura de edificacion minima

Esta ordenanza no menciona la infraestructura y los servicios esenciales solicitados para visar divisiones.

De la entrevista se obtuvo que los requisitos para dividir una parcela se establecen según la zonificación y se determinan las dimensiones mínimas, FOS, FOT y densidad y se exige luz, agua, certificado de no inundabilidad y apertura de calles. Además, todos estos requisitos varían según la zonificación.

5.5.5 Análisis del Código de Planeamiento de Azul

La Ordenanza n°500/80 establece la delimitación del partido de Azul en área urbana, complementaria y rural. Los límites de las mismas se detallan en un plano que forma parte de la Ordenanza. También indica la división en zonas del área urbana.

En un cuadro se fijan las normas de ocupación del suelo y subdivisión del área urbana para cada una de las correspondientes zonas tales como densidad poblacional, FOS, FOT, Fondo libre, retiro de frente, retiros laterales, ancho y superficie mínimos de la parcela.

A continuación, se muestra un fragmento de dicho cuadro.

Zona	Densidad Neta						Uso del Suelo					Subdivisión		
	Hab. Ha	N°. Hab. Max. Sup. Parc X Hab m2.	Superficie cubierta Mínima hab.				Superficie Cubierta Máxima Por Parcela.	F.O.S.	F.O.T.	Fon do Li- bre	Retiro De Frente	Retiros Laterales	An- cho	Superficie
			Unifamiliar		Multifamiliar									
			Hasta 2 amb.	Mas de 2 amb.	Hasta 2 amb.	Mas de 2 amb.								
RO	Comer 1000 resid.	Sup. Parc. X 0,1	10				F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	3 2,5	20%	---	---	25	750
R1a.	600	Sup. Parc. X 0,06	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	2,5	20%	---	---	20	600
R1b.	200 (p)	Sup. Parc. X 0,02	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	1,0	20%	---	---	12	300
	150 (a)	Sup. Parc. X 0,015	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	0,8		---	---		
R2	150 (p)	Sup. Parc. X 0,015	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	0,8	20%	---	---	12	300
	130 (a)	Sup. Parc. X 0,013	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,5	0,6		---	---	24	600
R3	150 (p)	Sup. Parc. X 0,015	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,6	0,6	20%	---	---	12	300
	130 (a)	Sup. Parc. X 0,013	15	12	18	14	F.O.T. x Sup. Parc.	0,5	0,5		---	---	24	600
R4 Ea	60	Sup. Parc. X 0,006	20	18	---	---	F.O.T. x Sup. Parc.	0,5	0,5	---	Segun 6.4.1	Segun 6.4.1	25	750
R4 Eb	120	Sup. Parc. X 0,012	20	18	---	---	F.O.T. x Sup. Parc.	0,5	0,5	---	Segun 6.4.1	Segun 6.4.1	25	750

El artículo 1.2.1 menciona que toda propuesta de subdivisión y construcción que afecte a la superficie de suelo mayor de 5.000. m² o una superficie de suelo igual o mayor del 50% de la correspondiente manzana, deberá ser presentada para su aprobación, mediante un anteproyecto de conjunto ante la Dirección de Planeamiento Municipal.

El artículo 1.4 define a los servicios públicos básicos como aquellos sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento de la zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde la esfera oficial y a los servicios complementarios como aquellos que si bien no afectan el normal funcionamiento de la zona, son complementarios de esta.

Para cada zona se determinan los usos predominantes, complementarios, restricciones y usos condicionados; indicadores urbanísticos presentes en el cuadro y los servicios públicos básicos.

Para las zonas RO, C1, C2, C3 y R1a, se consideran servicios básicos a: desagües cloacales y pluviales, agua corriente, red de alumbrado público y privado, gas, pavimento, recolección de residuos, red de teléfonos públicos y privados.

Mientras que para las zonas R4Eb y R2, se consideran servicios básicos a: desagües pluviales y cloacales, pavimento, transporte público, agua corriente y red de gas natural, teléfono público y servicios complementarios a la red de teléfonos domiciliarios.

Para las parcelas ubicadas en la zona R3 son servicios básicos el agua corriente, luz eléctrica, alumbrado público, recolección de residuos, gas y servicios complementarios a la red de teléfonos domiciliarios y desagües cloacales.

Para la zona R2 R3 se aclara que cuando cuenten con servicios esenciales (pavimento, luz eléctrica, agua corriente y desagües cloacales) las parcelas tendrán un lado mínimo de 12 m. y una superficie mínima de 300 m². Mientras que cuando no cuenten con agua corriente serán de 24 m. de lado mínimo y 600 m² de superficie como mínimo.

De esta forma se puede afirmar que estos datos coinciden con la información obtenida en la entrevista a la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Azul y lo establecido por el Decreto Ley 8912/77 en lo referido a la subdivisión de la tierra.

5.5.6 Comparación de los Códigos de Planeamiento de los Municipios respecto a las cuestiones analizadas

En el Código de Planeamiento de todos los Municipios estudiados se delimita el Partido en áreas urbana, complementaria y rural tal como exige el Decreto Ley 8912/77. A su vez, el área urbana se divide en diferentes zonas para las cuales se establecen los indicadores urbanísticos. Los municipios cumplen con la normativa provincial y generalmente sus normativas son más restrictivas que dicha Ley.

La infraestructura y servicios esenciales solicitados para realizar una división son diferentes en cada Municipio, pero todos coinciden en que el grado de urbanización que tiene el entorno de la parcela sobre la cual se realiza la subdivisión y la zona a la que pertenece determinan los servicios e infraestructura requeridos para la división de la tierra.

5.6 ANÁLISIS DE LAS ORDENANZAS FISCALES E IMPOSITIVAS DE CADA MUNICIPIO

Entre los objetivos de este trabajo se encuentra realizar un análisis de las ordenanzas vigentes en cada municipio en lo referido a los tributos.

En este apartado se analizará cómo se realiza la liquidación de las tasas del ABL en los diferentes municipios con una posterior comparación con las respuestas a las entrevistas realizadas frente a los siguientes interrogantes:

- ¿Qué tasas municipales abonan los contribuyentes relacionadas con Catastro?
- ¿Cómo se liquidan las mismas? ¿Cuál es la base imponible?

5.6.1 Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Olavarría

En el Partido de Olavarría la base imponible de la tasa por servicios generales urbanos y suburbanos es la valuación fiscal vigente del inmueble en la Provincia de Buenos Aires determinada según Ley 10.707 y sus modificatorias y reglamentaciones en virtud de los convenios de intercambio de información suscriptos con la Municipalidad.

En el artículo 56 de la ORDENANZA FISCAL N° 2460/99 del año 2018 se indican las categorías y las zonas según las cuales se realiza la liquidación de esta tasa:

- Categoría I: terrenos baldíos, o sin conexión de energía eléctrica.
- Categoría II: inmuebles edificados con final de obra, o con conexión de energía eléctrica domiciliaria, y los inmuebles baldíos que constituyan única propiedad del titular. El listado de calles que se detallan a continuación generan polígonos de Zonas de aplicación de tasas

ZONA I: Calles que tiene barrido 7 veces a la semana.

ZONA II: Comprendidas por las calles: Av. Del Valle, Brown, Av. Colón y Av. Pringles.

ZONA III: Comprendidas por las calles

- Del Valle, Avellaneda, Lavallo y Pringles. Excluida la Av. Avellaneda.
- Del Valle, Colón, Itzaingo, Río Bamba. Excluida la Av. Itzaingo.
- Colón, Trabajadores, Brown, Pringles.

ZONA IV: Resto de la planta urbana de la ciudad de Olavarría no incluidas en las ZONAS I, II, III, donde zona IV a) corresponde a contribuyentes cuyas calles se encuentran pavimentadas y ZONA IV b) corresponde a contribuyentes con calles no pavimentadas.

ZONA V: Localidades del Partido de Olavarría cuyas calles se encuentren pavimentadas.

ZONA VI: Localidades del Partido de Olavarría con calles no pavimentadas.

- Categoría III: cocheras independientes de una unidad funcional principal.
- Categoría IV: terrenos y/o edificios y/o locales con destino industrial.

La Ordenanza Impositiva nº 2461/99 del año 2018 determina que la tasa se cobra en doce (12) cuotas mensuales y consecutivas y el importe a percibir se determina de la siguiente manera: a la base imponible se le aplican alícuotas según la categoría a la que pertenece el inmueble para determinar el importe anual de la Tasa. También se fijan los importes mínimos mensuales abonar por los contribuyentes:

- Categoría I: \$ 800,00
- Categoría II:
 - 1- Inmuebles ubicados sobre Zona I..... \$ 600,00
 - 2- Inmuebles ubicados sobre Zona II \$ 500,00
 - 3- Inmuebles ubicados sobre Zona III \$ 400,00
 - 4- Inmuebles ubicados sobre Zona IV a)..... \$ 350,00
 - 5- Inmuebles ubicados sobre Zona IV b) \$ 250,00
 - 6- Inmuebles ubicados sobre Zona V..... \$ 350,00
 - 7- Inmuebles ubicados sobre Zona VI..... \$ 250,00
- Categoría III: \$ 105,00
- Categoría IV: \$ 245,00

Además, se abona la Tasa destinada a Protección Ciudadana y Defensa Civil, que corresponde al importe mensual del diez por ciento de la Tasa por servicios generales urbanos y suburbanos

Estos datos complementan la información obtenida de la entrevista y no se contradicen con la misma.

5.6.2 Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Bahía Blanca

La ordenanza fiscal del partido de Bahía Blanca establece que la base imponible de la tasa por alumbrado, limpieza y conservación de la vía pública está constituida por la valuación general de los Inmuebles determinados por el Catastro Municipal.

El artículo 72° indica que "(...) Dicha base imponible se determinará tomando como base las Declaraciones Juradas que los contribuyentes presenten en cumplimiento del artículo 17° de la presente Ordenanza y/o la información obrante a nivel provincial y/o la generada de oficio por inspección o detección del Catastro Municipal. Sin perjuicio de lo cual, la Municipalidad podrá estimar la valuación real de los inmuebles que considere no se ajustan a lo determinado en las Leyes citadas, tanto para la determinación del valor de la tierra libre de mejoras como para las accesiones, según lo determinado en el Art. 59 de la ley 10707. La base imponible se conformará además con una proporción del costo directo básico de los servicios comprendidos en el hecho imponible, a cuyo efecto la Ordenanza Impositiva establecerá anualmente el Valor Básico Anual (VBA), juntamente con los coeficientes y alícuotas a aplicar."

La liquidación de la tasa se realiza según los servicios de los que dispone cada inmueble según diferentes clases. Por ejemplo:

- CLASE 1: Comprende a los inmuebles con frente a calles pavimentadas que reciben el servicio de recolección de residuos con una frecuencia de cinco días a la semana o más, y barrido manual de calles con una frecuencia mínima de dos días a la semana. El servicio de alumbrado será el especial VIA BLANCA.
- CLASE 2: Comprende a los inmuebles con frente a calles pavimentadas que reciben el servicio de recolección de residuos con una frecuencia mínima de cuatro y hasta cinco días a la semana, y barrido manual de calles con una frecuencia mínima de dos días a la semana. El servicio de alumbrado será común o especial VIA BLANCA.
- (...)
- CLASE 8: Comprende a los inmuebles que reciben el servicio de recolección de residuos al menos una vez a la semana. El servicio de alumbrado será común. I

La ordenanza impositiva del Partido de Bahía Blanca establece que los inmuebles afectados por el Servicio de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, abonan como tasa básica, un importe que tiene un componente fijo y, de corresponder, uno variable, según la siguiente fórmula:

$$\text{TASA ANUAL} = \text{CF} + \text{CV}$$

Donde: CF = Componente Fijo: proporcional al costo directo básico de los servicios recibidos por el inmueble.

Se calcula multiplicando el Valor Básico Anual (VBA) por el Coeficiente de Servicios (CS) que corresponda al inmueble.

CV = Componente Variable: proporcional a la valuación del inmueble.

Se calcula multiplicando la alícuota que corresponda según el tipo del inmueble (edificado, cochera o baldío) por la valuación imponible.

En el caso de inmuebles del tipo edificado, exclusivamente, la base imponible será la que surja de restarle a la valuación el importe fijado como Mínimo no Imponible.

El diez por ciento (10%) de lo recaudado por la Tasa por Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, se destina a la constitución de un fondo de afectación específica para bacheo, cordón cuneta y conservación de la vía pública.

En esta ordenanza se establece como Valor Básico Anual (VBA): \$ 3.276,60 y el Coeficiente de Servicios (CS) según la siguiente tabla:

Servicios	Tipo Edificado	Tipo Cochera	Tipo Baldío
CLASE 1	1,16	0,31	4,50
CLASE 2	0,90	0,24	4,30
CLASE 3	0,70	0,19	3,90
CLASE 4	0,55	0,15	3,70
CLASE 5	0,45	0,12	2,50
CLASE 6	0,22	0,06	1,90
CLASE 7	0,18	0,05	1,20
CLASE 8	0,05	0,02	1,00

Escala de Alícuotas para la determinación del Componente Variable: Se aplicará sobre la valuación, según el tipo de inmueble, las siguientes alícuotas: Edificado: 20,52 %

Cocheras: 5,13 %

Baldíos: 109,27 %

También determina un mínimo no Imponible para la determinación del Componente Variable: "Se deducirá de la valuación, sólo en el caso de inmuebles del tipo edificados, la suma de \$70.000,00. La presente deducción no se aplicará en inmuebles de los tipos cochera y baldíos."

A su vez indica que la determinación del valor mensual de la tasa en ningún caso podrá ser inferior a \$115.

El valor de la tasa anual sufre un recargo según la valuación fiscal de los inmuebles.

Estos datos coinciden con la información obtenida de la entrevista en la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Bahía Blanca.

5.6.3 Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Bolívar

En el Partido de Bolívar se liquidan dos tasas: la Tasa por Conservación de la Vía Pública y la Tasa por Alumbrado Público. La primera incluye la prestación de servicios de recolección de residuos domiciliarios, barrido, riego y conservación y ornato de calles, plazas y paseos mientras que la segunda corresponde a la prestación del servicio de alumbrado público.

La base imponible de la tasa por Conservación de la Vía Pública está constituida por la extensión lineal de frente de cada inmueble y dentro de los radios y zonas establecidos en la Ordenanza Impositiva. En caso de inmuebles regidos por la Ley de Propiedad Horizontal se aplican las tasas fijadas en la Ordenanza Impositiva Anual, con una rebaja del veinte por ciento. Si éstos tienen frente a calles o internos, se computan los metros de frente que tiene cada Unidad Funcional con respecto a la calle en la parcela en común en que están asentados.

Según la Ordenanza Impositiva, los inmuebles afectados por el régimen de propiedad horizontal, pagan en la tasa de Conservación de la Vía Pública los importes correspondientes al frente proyectado de cada unidad funcional, fijándose el siguiente mínimo:

- Por unidad funcional que dé al frente, el equivalente a: 8,50 mts.
- Por unidad funcional interna, el equivalente a: 40 mts.

A continuación, se presenta el valor de la tasa mensual como retribución del servicio de Conservación de la Vía Pública; por metro lineal de frente y por mes:

	Cuota 1:	Cuota 2:	Cuota 3-12:
1.- Comercios con frentes a avenidas	\$ 32.61	\$ 39.13	\$ 45.00
2.- Comercios e industrias.	\$ 17.91	\$ 21.49	\$ 24.72
3.- Casas de familia ubicadas en planta urbana de Bolívar, zonas I y II.	\$ 16.22	\$ 19.46	\$ 22.38
4.- Casas de familia ubicadas en zona III, fuera de planta urbana	\$ 8.24	\$ 9.89	\$ 11.37
5 - Casas de familia ubicadas en Zona IV, fuera de planta urbana, y en Hale, Paula, Villa Linch, Villa Sanz, Ibarra y Unzué	\$ 3.31	\$ 3.97	\$ 4.57
6.-Casas de familia en Urdampilleta y Pirovano ubicadas sobre calles pavimentadas	\$ 11.39	\$ 13.67	\$ 15.72
7.- Casas de familia no comprendidas en los incisos anteriores	\$ 8.24	\$ 9.89	\$ 11.37
8.- Inmuebles afectados por el régimen de propiedad horizontal, los que pagarán la tasa correspondiente al frente proyectado de cada unidad del mismo y cada una de las plantas que lo componen, con un descuento general del 20%. -			

En el caso de la tasa por alumbrado público, las tasas también se establecen por metro lineal de frente y por mes según el siguiente cuadro:

	Cuota 1:	Cuota 2:	Cuota 3-12:
1.-Terrenos baldíos en Bolívar e inmuebles sin medidores de consumo eléctrico.....	\$ 6.30	\$ 7.56	\$ 8.69
2.- Terrenos baldíos en Urdampilleta y Pirovano e inmuebles sin medidores de consumo eléctrico.....	\$ 3.85	\$ 4.62	\$ 5.31

Estos datos coinciden y complementan la información obtenida de la entrevista en la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Bolívar.

5.6.4 Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Laprida

Según la ordenanza impositiva 2271/17 del partido de Laprida la Tasa por Servicios Urbanos y Suburbanos se abona en seis cuotas bimestrales.

En el artículo 69° de la Ordenanza Fiscal se establece la base imponible de esta tasa y se aplican diferentes alícuotas según la categoría de los inmuebles para establecer el importe anual de la tasa y se fijan los importes mínimos “bimestrales” a abonar por los contribuyentes según la categoría y las valuaciones fiscales de los inmuebles.

- Categoría I:	\$ 143,00
- Categoría II:	
Valuaciones fiscales menores e iguales a \$50.000	\$ 143,00
Valuaciones mayores a \$50.000 y menores a \$ 100.000	\$ 221,00
Valuaciones iguales y mayores a \$ 100.000	\$ 292,00
<u>Para inmuebles ubicados sobre calles sin pavimento:</u>	
Valuaciones fiscales menores e iguales \$50.000.....	\$104,00
Valuaciones mayores a \$50.000 y menores \$ 100.000	\$ 164,00
Valuaciones iguales y mayores a \$ 100.000	\$ 221,00
- Categoría III:	\$ 78,00
- Categoría IV:	\$110,00

También se establece que por los servicios de alumbrado público común o especial en inmuebles con suministro de energía eléctrica domiciliaria, se abona una alícuota calculada sobre el total básico del consumo:

CATEGORIA	ALICUOTA
Residencial	35%
Comercial e Industrial	17%
Gobierno e Instituciones	17%

Estos datos complementan a la información obtenida de la entrevista en la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Laprida ya que el encargado de Catastro y Obras Particulares manifestó que la tasa de ABL se liquida a partir de la zona (áreas tributarias) y la valuación fiscal de ARBA.

5.6.5 Análisis de la Ordenanza Fiscal e Impositiva del Partido de Azul

En el partido de Azul la base imponible de la Tasa por Recolección de Residuos, Limpieza y Conservación de la vía Pública es la valuación fiscal de la Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA) que es utilizada para la liquidación del Impuesto Inmobiliario Urbano y Rural para cada parcela y ha sido transferida mediante un convenio de colaboración efectuado con dicho Organismo.

Las alícuotas por zona se establecen conforme a la Ordenanza Especial de Zonificación Tributaria N° 209/85 y sus modificaciones.

En la ordenanza impositiva se establecen fíjense las siguientes alícuotas que se aplican sobre la valuación fiscal ya mencionada del inmueble según al siguiente detalle:

a) Por el servicio de recolección domiciliaria y disposición final de residuos	24,66	o/oo
b) Por el servicio de barrido y limpieza de calles pavimentadas	32,34	o/oo
c) Por el servicio de riego de calles de tierra	16,98	o/oo
d) Por el mantenimiento de calles de tierra comprendidas en el servicio de vialidad urbana o bacheo de calles pavimentadas	16,98	o/oo
e) Por los servicios generales que presta el municipio	19,60	o/oo

A su vez se establecen los siguientes importes mínimos según la zonificación:

ZONA	MINIMOS BALDIOS \$	MINIMOS EDIFICADOS \$
R1A	\$3.050,79	\$2.417,86
R1B	\$1.291,87	\$1.832,20
R2	\$ 517,35	\$ 796,55
R3	\$ 273,93	\$ 532,29

5.6.6 Comparación del método utilizado para realizar la liquidación de las tasas del ABL en los diferentes municipios.

Existe una diversidad de métodos para la liquidación de las tasas.

En algunos municipios se liquida a partir de la valuación fiscal de ARBA, mientras que en otros se utiliza la valuación general de los Inmuebles determinados por el Catastro Municipal.

También hay municipios en los que no se liquida la tasa a partir de la valuación fiscal, sino que se utilizan los metros lineales de frente.

Estas diferencias generan inequidad tributaria.

6. CONCLUSIÓN

A partir de este trabajo se pudo determinar que en los Catastros entrevistados los municipios que tienen mayor número de empleados también tienen mayor cantidad de partidas. Las actividades que desempeñan dichos empleados varían según el Municipio y la disponibilidad de personal.

Tal como se mencionó en el Análisis Normativo, el Catastro es fundamentalmente una actividad del Estado que debe ser dirigida por Agrimensores, y según la Resolución 1254/2018 - Anexo XIV del Ministerio de Educación, es actividad reservada de los Agrimensores diseñar y organizar los Catastros Territoriales.

Es importante destacar que no hay Agrimensores en los Catastros de Olavarría y Tapalqué, mientras que en Laprida hay uno que es contratado de forma particular por la Municipalidad; en Bolívar y Azul hay un solo Agrimensor mientras que en Bahía Blanca hay dieciséis.

Estas cifras podrían indicar cierto desinterés por parte de los gobernantes en que los Catastros estén a cargo de Agrimensores. A esta realidad se le suma el hecho de que a los profesionales independientes no les resulta redituable ir a trabajar a estos lugares ya que el sueldo al que pueden acceder como empleados municipales es, generalmente, inferior al que pueden percibir mediante el ejercicio independiente de la Profesión.

En muchos casos no se valora la información disponible en los Catastros locales para la toma de decisiones de gobierno, lo cual disminuye el potencial que el Catastro puede desarrollar.

También se destaca el déficit de Infraestructura en los Catastros Municipales entrevistados en cuanto a herramientas informáticas y Personal. En muchos de los casos no cuentan con hardware capaz de soportar programas como Q GIS o Arc GIS fundamentales para generar un registro gráfico completo, actualizado y competente.

Resulta imprescindible que cada Catastro Municipal tenga su propia Base de Datos y que ésta sea actualizada asiduamente, ya que tiene acceso a la información con un mayor detalle que el Catastro Provincial (ARBA).

Todos los Municipios entrevistados tienen Base de Datos en formato papel, pero Bahía Blanca es el único que no la actualiza porque ya no la consulta dado que utiliza la Base de Datos Digital. Bolívar no tiene Base de Datos Alfanumérica porque no dispone de herramientas informáticas y presupuesto para implementarla.

La Base de Datos Digital permite brindar un mejor servicio al ciudadano ya que al informatizar los datos se mejoran los registros y se publicitan aquellos que demanda la sociedad. Los programas utilizados para la Base de Datos en los diferentes Municipios son variados y dependen de la organización de cada Oficina. Entre ellos se encuentran: Microsoft Access, Microsoft Excel, Q GIS, Arc GIS, SIFIM (Sistema Financiero Municipal) y RAFAM (Reforma de Administración Financiera).

Todos los Catastros utilizan la Base de Datos de ARBA y Olavarría, Bahía Blanca, Azul y Tapalqué realizan cruces de datos con ARBA ya que tienen un convenio de intercambio de información. Además, todos tienen Registro Gráfico Propio y se encuentra en formato papel y digital, con excepción de Bolívar.

Existe una disparidad en los requisitos para subdividir la tierra que están normados en el Decreto Ley 8912/77. Estos requerimientos varían según el Municipio, pero todos coinciden en que el grado de urbanización que tiene el entorno de la parcela sobre la cual se realiza la subdivisión y la zona a la que pertenece determinan los servicios e infraestructura requeridos para realizar dicha subdivisión.

Existe una diversidad de métodos para la liquidación de las tasas, lo cual genera inequidad tributaria.

Con respecto a la vinculación tributaria es diferente en cada Municipio la persona que registran como Titular y como Contribuyente y la documentación que debe adjuntar para serlo.

En ninguno de los Catastros entrevistados se tramitan Certificados de Deslinde y Amojonamiento.

El Consejo Profesional de Agrimensura elaboró el Módulo Catastral Municipal que podría resultar muy útil para lograr Catastros más desarrollados. Ninguno de los Catastros entrevistados lo utiliza. En el caso de Bolívar no se pudo implementar por motivos económicos; esto hubiese permitido generar una base de datos digital que el Municipio no tiene aún.

Este trabajo será remitido al Consejo Profesional de Agrimensura a efectos que esta institución tome conocimiento de la situación y propicie e incentive a través de campañas que todos los Catastros sean dirigidos por Agrimensores, tengan una base de datos digital y un registro gráfico propio.

6. BIBLIOGRAFIA

- Ⓢ Carol, Guillermo C; (2001). Ingenieros, Agrimensores y el Derecho- Tomo I.
- Ⓢ Chesñevar, Carlos J. (2000). "Mensuras y Límites Territoriales- Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario". Ed. Encestando, Bahía Blanca.
- Ⓢ Constitución Nacional Argentina
- Ⓢ Decreto Ley 8912/77
- Ⓢ Decreto Ley 9533/80
- Ⓢ Disposición 1611/02 De Geodesia
- Ⓢ Gismano, Hilda. Apuntes de la Cátedra de Catastro UNS.
- Ⓢ Guerra, Jorge Omar; (2018). Disponible en la página web:
<http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/revagr/index/assoc/HASH012b.dir/doc.pdf>
- Ⓢ Henssen, J; (1995). Basic Principles of de Main Cadastral Systems in the World. In "Proceedings of the One Day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International Federation of Surveyors (FIG", May 16, Delft, The Netherlands.
- Ⓢ Kaufmann, Jurg; Steudler, Daniel; (Julio 1998). "Catastro 2014 Una visión para un sistema catastral futuro." FIG.
- Ⓢ Ley 10707 Pcia. De Bs.As. Ley Provincial de Catastro. Sancionada el 27 de Octubre de 1988.
- Ⓢ Ley 26209. Ley Nacional de Catastro. Sancionada en 20 de Diciembre de 2006.
- Ⓢ Origlia, Rodolfo Hugo; "La Ley Nacional N° 26.209 y los Catastros Jurisdiccionales". General Roca (Río Negro), Noviembre de 2008
- Ⓢ Resolución 1254/2018- Anexo XIV del Ministerio de Educación.

7. ANEXO

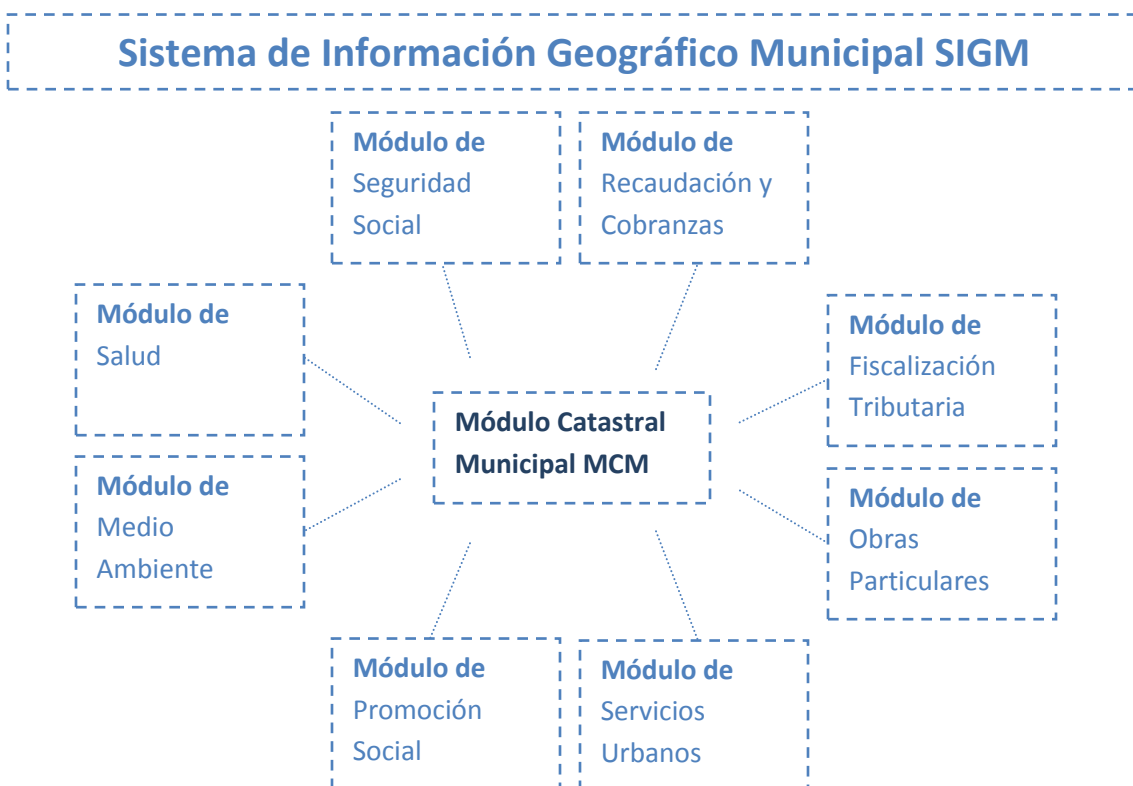
PLAN DE IMPLEMENTACION DEL MODULO CATASTRAL MUNICIPAL

ETAPA 1

Introducción:

El Consejo profesional de Agrimensura ha desarrollado un **Modelo Catastral Municipal** con el propósito de contribuir al desarrollo eficiente del estado.

El Modulo Catastral Municipal (MCM) es la formación práctica de este modelo, con un enfoque multidisciplinario y su operatividad se basa en la vinculación de datos municipales, provinciales y nacionales. Su funcionamiento es entorno a un sistema de información geográfico, siendo la base a partir de la cual se construye este último.



El MCM permitirá desarrollar en forma eficaz y eficiente las siguientes funciones:

- Determinar la base imponible del sistema tributario municipal (tasa de ABL u otras tasas).
- Disponer geográficamente la información territorial exigida para el planeamiento territorial.
- Fiscalizar el catastro parcelario y valuatorio.
- Gestionar los trámites para permisos de obras particulares, subdivisiones o modificaciones parcelarias, asignación de puerta, cambio de destinatario de las tasas, etc.
- Resguardar y disponer el archivo histórico territorial del partido.
- Generar un registro de los inmuebles de dominio municipal con sus características físicas, jurídicas y ocupacionales y mantenerlo actualizado.
- Garantizar la publicidad mediante informe catastral (complementario al certificado catastral provincial) de las restricciones y afectaciones al dominio, usos posibles del suelo y servicios esenciales disponibles en los inmuebles.
- Bregar por el control del trazado de líneas municipales y niveles en resguardo del derecho público.
- Determinar plusvalías.

Para implementarlo, se plantea su ejecución en forma secuencial, partiendo por la conformación de la información de relevancia, y continuando luego, con la construcción de funcionalidades a partir de la misma.

Alcance /Propósito - Etapa 1 (9 meses):

La primera etapa de implementación del modelo catastral comprende:

1. Formación de las capas geográficas fundamentales: Mosaico de imágenes satelitales geo-posicionado y catastro parcelario co-registrado. *(obtenido de ARBA por convenio)*.
2. Identificación de inconsistencias entre base catastral provincial y municipal. Saneamiento de errores plausibles de corrección y marca y propuesta de corrección para los restantes.
3. Generación del marco de referencia geodésico municipal como ampliación de la red GEOBA. (Coordenadas planialtimétricas de precisión). **Opcional: Dependiendo del municipio puede implementarse en etapas posteriores**
4. Implementación del certificado de amojonamiento y control altimétrico. **Opcional: Dependiendo del municipio puede implementarse en etapas posteriores**

5. Obligatoriedad de vinculación al marco de referencia geodésico municipal para toda mensura u obra de infraestructura a desarrollar en el ámbito urbano o suburbano. **Opcional: Dependiendo del municipio puede implementarse en etapas posteriores**
6. Informatización o carga de información de relevancia obrante en la cedulas catastrales (domicilios, titulares, restricciones y/o afectaciones, m2 edificados).
7. Digitalización de documentos catastrales (cedulas, planchetas y planos de mensura).

Cada uno de esto puntos tienen por objeto construir la base fundamental de todo sistema de información geográfica. La red geodésica, la imagen satelital y las parcelas catastrales, serán el esqueleto por el cual se conectará toda información que se quiera ubicar en el territorio, tanto sea municipal, provincial o nacional.

Esto permitirá que toda la información que releve el organismo en sus diferentes áreas, las tareas de los profesionales actuantes y las obras de infraestructura, pueda ser ingresada al sistema de información geográfico municipal para ser interrelacionada, obteniendo los siguientes beneficios:

- Resguardo del derecho público: Control de líneas municipales y alteraciones improcedentes de la cota del terreno (rellenos ilegales).
- Minimizar el conflicto entre particulares: El deslinde de las parcelas y el correcto relleno del terreno, otorga seguridad a los particulares y previene pérdidas económicas por impericia en el control del estado.
- Mejor servicio al ciudadano: Informatizar la información permite mejorar los registros (conservar y actualizar) además de publicitar aquellos que demanda la sociedad (domicilio del inmueble, ubicación de caños de agua, gas, cloacas, pluviales).
- Control del estado de las obras en territorio: La vinculación de toda obra de ingeniería al marco de referencia geodésico municipal posibilitará la ubicación de la misma en forma precisa en post de ejecuciones posteriores de obras seguras y un planeamiento territorial en sintonía.

Financiamiento - Etapa 1 (9 meses):

El Consejo profesional de Agrimensura ha desarrollado un **Modelo Catastral Municipal**, y en esta oportunidad, lo ofrece en forma gratuita a un reducido grupo de municipios para ser implementado, y que estos sean modelos de expansión en todo el territorio provincial.

El éxito de su implementación depende del compromiso expreso del municipio, al disponer los recursos necesarios para su prosecución. No obstante, el CPA podrá contribuir eventualmente con parte del costo operativo, solventando el desarrollo de aplicativos informáticos que solucionen la gestión catastral y no están disponibles en el mercado.

Como primera etapa, se plantea la construcción de los cimientos del módulo, por lo que es de vital importancia su cumplimiento en tiempo y forma. A continuación se detallan los ítems a ejecutar.

- Identificación de inconsistencias entre base catastral provincial y municipal. Saneamiento de errores plausibles de corrección y marca y propuesta de corrección para los restantes.
- Generación de red geodésica local en los centros urbanos. **Opcional: Dependiendo del municipio puede implementarse en etapas posteriores**
 - a. Diseño y marcación de red en territorio.
 - b. Monumentación de los monolitos según indicaciones.
 - c. Medición planialtimétrica de la red con técnicas GPS, estación total y nivelación geodésica.
- Informatización o carga de información relevante de cedulas catastrales. (Domicilio del inmueble, m2 edificados, restricciones y/o afectaciones, titulares (ver)). Desarrollo de aplicativo de carga que permitirá la actualización cotidiana de datos.
- Digitalización de cedulas, planchetas y planos de mensura no digitalizados por CPA. (El CPA dispondrá gratuitamente el registro de planos escaneado).
- Implementación de la obligatoriedad del certificado de amojonamiento y control de cota y de vinculación a la red geodésica local de todo tramite de mensura u obra de ingeniería urbana o suburbana. **Opcional: Dependiendo del municipio puede implementarse en etapas posteriores.**

Cuadro tentativo (a acordar) con la asignación de recursos.

		ETAPA 1	Ejecutor	Financiación
ETAPA 1 - 9 MESES (Julio 2018 a Marzo 2019)	0	Generación de las especificaciones para la ejecución de tareas/Capacitación de agentes municipales.	CPA	MUNICIPIO
	1	1a. Identificación de inconsistencias entre base catastral provincial y municipal. Análisis de las inconsistencias y propuesta de saneamientos.	MUNICIPIO	MUNICIPIO
		1b. Desarrollo de aplicativo web que permita detectar inconsistencias en forma automática para futuras actualizaciones (semestral o anual).	CPA	CPA
	2	Actualización de la base de datos catastral municipal	MUNICIPIO	MUNICIPIO
	3	Desarrollo de aplicativo web de carga que permitirá la informatización de los datos de las cédulas.	CPA	CPA
	4	Informatización o carga de información relevante de cédulas catastrales. (Domicilio del inmueble, m2 edificados, restricciones y/o afectaciones, titulares).	MUNICIPIO	MUNICIPIO
	5	Digitalización de cédulas, planchetas y planos de mensura no digitalizados por CPA. (El CPA dispondrá gratuitamente el registro de planos escaneados).	MUNICIPIO	MUNICIPIO
	6	Desarrollo de aplicativo web que permita la visualización de los archivos digitalizados	CPA	CPA