



Ameriso, Claudia

Benitez, Élide

Ferullo, Claudio

Maceratesi, Georgina

Tapia, Alejandrina

Instituto de Investigaciones Teóricas y Aplicadas de la Escuela de Contabilidad

CATASTRO: ENLACE NECESARIO PARA LA TRIBUTACIÓN PREDIAL

I. INTRODUCCIÓN

Hoy por hoy los cambios que experimenta la sociedad en el contexto de la globalización, principalmente a causa de los avances en ciencia y tecnología, hacen surgir demandas que tienden a promover cambios tanto al interior mismo de la sociedad como en el quehacer que intenta dar cuenta acerca del territorio. El territorio se ve afectado de esta manera por procesos en los cuales destaca el excesivo desarrollo tecnológico centrado en el uso de la microelectrónica, así como también la generación de nuevas tecnologías aplicadas, además de la fuerte predominancia de las telecomunicaciones a nivel mundial, todo esto y más confluente para que el mundo globalmente se vea influenciado de manera tal que los territorios locales y las percepciones sobre los mismos estén también cambiando. Uno de los mayores desafíos actuales consiste en repensar las relaciones entre lo local y la sociedad global, sin olvidar el marco social e histórico que otorgan significado y sentido. Esta situación-proceso requiere un nivel interpretativo relacional y comprensivo que permita reconocer a los territorios locales en un contexto de interrelaciones.

El territorio, entendido como el espacio cargado de actividades humanas, de historia e imaginarios, significa un punto de encuentro para distintos intereses, hablar de territorio ha significado tradicionalmente determinar áreas culturales, regiones hidráulicas, regiones históricas, regiones sociopolíticas, o regiones económicas. Antropológicamente, se ha planteado que la diversidad existente entre los pueblos es el resultado del medio geográfico y de la historia, desde aquí se ha intentado establecer leyes sobre el funcionamiento de las sociedades y los territorios.

El proceso de globalización plantea el reto de pensar el desarrollo de lo local desde un contexto global. Este desarrollo es un concepto integral que implica el mejoramiento de la calidad de vida de la gente y por lo tanto, no puede desconectarse de aspectos centrales de la vida de las comunidades como la defensa y cuidado del medio ambiente; la identidad cultural; ni tampoco puede pensarse como un proceso aislado de otros, que se presentan en la esfera nacional y global. Hoy en día el potencial de desarrollo de una región no sólo se establece con base en su localización o en su disponibilidad de recursos naturales, sino además con base en la capacidad de su población para construir proyectos viables.

Se habla del rol insustituible del Estado en cuanto a convertirse en el primer responsable de la conciliación entre lo económico y lo social. El Municipio puede constituirse en el motor privilegiado de esta conciliación en la medida que ciertas actividades relacionadas con el desarrollo sean contempladas a partir de su intervención estratégica.

Actualmente los Gobiernos Municipales, además de tener un papel fundamental en la prestación de servicios públicos, tienen que dar satisfacción a nuevas demandas relaciona-



das con prácticas productivas, con la generación de empleos, con condiciones mínimas de subsistencia, etc. Se requieren Municipios fuertes en sus políticas y acciones, deben ser actores activos. Éstos son organismos de carácter territorial; significa que el territorio, para ellos, es mucho más que el ámbito espacial donde ejercen sus tareas; es, además, el objeto específico sobre el que tienen responsabilidad. Por ello sus tareas se centran en las intervenciones que se realizan en su territorio; sean éstas directas, esto es, previstas, decididas y ejecutadas por la propia Intendencia o bajo su dirección -como las obras públicas y los servicios municipales- como intervenciones regulatorias, cuando a partir de una normativa municipal se orienta la actividad de los particulares que actúan en el Municipio.

En este trabajo entendemos el territorio en su sentido amplio, como espacio físico y asentamiento humano; como una formación geográfica, material, apropiada y transformada por la sociedad que en ella se asienta.

Ya las Naciones Unidas en 1963 enunciaron: *"Después de la población humana, la mayor riqueza de un país es su suelo"*. Por ello el territorio, donde el hombre desarrolla sus esperanzas de vida, debe ser conocido, identificado y valorado, registrados sus recursos, atributos y sus límites por lo que debe ordenarse desde un punto de vista geométrico, jurídico, económico y multifinilar, a través del catastro, sistema fundamental de información territorial que aporta al conocimiento requerido por cualquier planificación o desarrollo, en lo que no puede estar ausente el régimen de la propiedad, ya que la afectación de ésta siempre estará permanentemente, sea a través de la obra pública, de los servicios o de los impuestos con que se financia aquélla.

El catastro constituye un sistema de fundamental importancia para el Estado, siendo una de las bases de datos principales, dado que de allí se obtienen múltiples aplicaciones, para la planificación urbanística, la ejecución de obras públicas, el desarrollo socioeconómico, la protección del medio ambiente y el avalúo del territorio, todo ello en beneficio del bien común.

II. GLOBALIZACIÓN – DESARROLLO LOCAL – TERRITORIO

El modelo territorial es la expresión simplificada del mundo real, constituido por factores del medio físico natural y factores socio-culturales.

La ordenación territorial es una necesidad de primer orden en el mundo actual, por tanto se hace preciso el conocimiento y análisis del sistema territorial, ya que es la base de los estudios técnicos de planes de ordenación del territorio, de las actuaciones urbanísticas, de los recursos industriales, de los recursos financieros y el medio ambiente.

En el último cuarto del siglo pasado, el papel del territorio en los procesos de desarrollo ha cambiado como consecuencia de algunas profundas transformaciones en su relación con el sistema general de relaciones económicas, sociales y políticas: "globalización" es uno de los conceptos clave con los que se han interpretado los cambios generales todavía en curso.

Aunque con acentos diversos, las reflexiones ponen en evidencia cómo en el interior del proceso de cambio se asiste a la mutación del papel del territorio a diferentes escalas geográficas y a un creciente interés por los territorios locales que aparecen o según algunos, reaparecen como "actores de los procesos de desarrollo". Sin embargo, es compartido que la creciente internacionalización de la economía, la caída de las barreras que antes limitaban la extensión geográfica de los contornos, la intensificación de las interacciones de larga distancia y de la interdependencia entre los lugares, la invasión de la competencia y de las ideologías conexas y el cambio de la relación entre factores móviles e inmóviles del desarrollo, han dado origen a un modo diverso de considerar el territorio, con una creciente



atención al nivel local.

Distintas interpretaciones se presentan para comprender cuál es el papel que cumple el territorio en el interior del proceso de globalización. La mayor parte de ellas consideran que los cambios generalizados impuestos por la globalización han tenido efectos o impactos territoriales: según algunas, el territorio es reducido a una variable dependiente del proceso de cambio, la pantalla sobre la cual se proyectan procesos y dinámicas que tienen su origen en otro lugar: en los circuitos económicos, en las estrategias de las empresas, en las dinámicas sociales, etc. Otras -opuestas a ésta- sostienen en cambio que el "territorio" y la "territorialidad" son estados y son además componentes esenciales del proceso de cambio, y como tales deben ser considerados.

Siguiendo la segunda hipótesis, las intervenciones eficaces llegan necesariamente, a concernir el territorio; llegan a influir sobre la "territorialidad" entendida como relación dinámica entre los componentes sociales (economía, cultura, instituciones, poderes) y aquello que de material e inmaterial es propio del territorio donde se habita, se vive, se produce. Entre los actores, la estructura social y el territorio se establecen procesos enlazados en cuyo interior aparecen estrechamente interrelacionados. Así, por ejemplo, se entiende que uno de los aspectos centrales de la globalización es el hecho de que toda entidad territorial, incluso cada individuo, puede ligar su propio desarrollo al de otra entidad lejana, desenganchándose del de la entidad contigua. La vecindad geográfica es cada vez menos sinónimo de similitud; los lugares se desarrollan siempre más en relación a sus conexiones de distancia. La geografía humana, económica y política resulta perturbada, porque las representaciones del mundo a las que estamos acostumbrados cobran sentido desde la contigüidad de los lugares, del mismo modo que la contigüidad entre las piezas de un mosaico nos hace reconocible una figura. En estos procesos, los territorios parecen situarse únicamente como espacios para la localización de la actividad y de funciones de nivel global. Esto da lugar a fenómenos de fragmentación social, económica, política y territorial. Aún así, la tendencia a la fragmentación tiene un límite en el hecho de que el territorio, en su conjunto, es un bien público, que produce ventajas y desventajas no divisibles y valores no exclusivos que pueden sólo ser gestionados y promovidos por una colectividad. Además, las redes globales no operan sólo en un "espacio de flujos" desterritorializado, sino que deben adherirse con sus nodos a lugares particulares. Estas están -por tanto- interesadas de modo diferente en utilizar los recursos y las ventajas competitivas locales; devienen espacialmente selectivas por efecto de los factores económicos, sociales y culturales territorializados.

La combinación de la desterritorialización y reterritorialización selectiva, implícita a la globalización económica provoca la reorganización, rearticulación y redefinición de la escala territorial implicada en las transformaciones y en lo relativo al nivel del gobierno.

La complejidad del espacio de la interacción social y económica aparece estrechamente unida al debilitamiento de la centralidad y de la capacidad del gobierno del Estado-nación, a la emergencia de los niveles y de las formas supra e infra-nacionales de organización territorial y a la multiplicación de las subdivisiones territoriales, de los lugares de las políticas y de los participantes. Los cambios a los que está actualmente sujeto el Estado-nación tienen como resultado su -al menos parcial- vaciado, bien sea hacia las redes horizontales del poder que funcionan independientemente de los procesos institucionales de descentralización de funciones y competencias o bien hacia los niveles institucionales supra-nacionales -por ejemplo la Unión Europea, el Mercosur- e infra-nacionales, como la descentralización de funciones y competencias hacia los niveles locales de decisión (principio de subsidiaridad). Según el segundo aspecto, los cambios de la organización territorial remiten al inédito papel —económico, social, simbólico, político— que son llamados a desempeñar los territorios supra e infra-nacionales, a la redefinición de los niveles territoriales de pertenencia y de acción colectiva, a la "construcción" de nuevos territorios y de nuevas



formas de territorialidad y, sobre todo, a los nuevos principios y a la nueva lógica con la que tal construcción se realiza y se representa.

La concepción de territorio y de identidad local como construcción social orientada a la acción permite reconocer que el desarrollo local ha adquirido una importancia creciente en el debate desde el punto de vista político, operativo y de la práctica. El poco conocido papel que la especificidad y las diferencias locales pueden jugar en el interior del proceso de desarrollo ha contribuido a hacer del territorio una categoría operativa de la acción estratégica, influyendo también en la definición de un marco de referencia normativo que conduce a la multiplicación de los instrumentos para la promoción y/o el apoyo del desarrollo local induciendo la mejora de los niveles de prestación de un territorio definido como ámbito específico de las intervenciones.

III. TERRITORIO Y CATASTRO

El concepto de territorio alude a la presencia del hombre junto a un espacio que le sirve de entorno y en donde desarrolla su existencia, utilizando las características de ese entorno. A partir de su existencia, el hombre conformó grupos de pertenencia y cada grupo humano estableció relaciones con los espacios físicos que lo rodeaban y a su vez modificó ese espacio de acuerdo a sus necesidades. De esta manera, surgen nuevas sociedades humanas y el territorio se constituye en un conjunto de interrelaciones sociales, económicas, políticas y culturales complejas. Los cambios que se van realizando sobre ese espacio llevan a la delimitación del mismo, surgiendo paulatinamente los límites territoriales.

Los límites territoriales aportan una jerarquización del espacio físico en diversos aspectos. Puesto que el territorio es objeto de estudio de muchas disciplinas, los límites territoriales se determinan bajo un aspecto político y jurídico utilizando diferentes técnicas y valiéndose de elementos naturales o artificiales introducidos por el hombre.

De este modo, el territorio se va constituyendo en el marco fundamental para la existencia del Estado, como órgano rector de la sociedad y éste queda definido por sus fronteras o límites estableciendo unidades territoriales jerárquicamente organizadas.

Los componentes fundamentales para el desarrollo de una Nación son los recursos humanos y la tierra; respecto de ésta, conocerla, delimitarla, analizar y establecer los derechos de propiedad sobre ella, permite generar adecuadas políticas de desarrollo en un marco jurídico apropiado. Estos objetivos dieron origen al Catastro en Argentina.

- EL CATASTRO EN ARGENTINA

Cuando el territorio nacional fue conformándose, surgió la necesidad de organizarlo dentro de un contexto jurídico, económico y geométrico, que proporcionara seguridad jurídica sobre la propiedad de la tierra. A medida que se iba delimitando el territorio se fue dando el marco necesario para iniciar las primeras formas de organización catastral sobre el mismo.

En Argentina, las jerarquías territoriales se denominan nación, provincia, municipio, departamento o partido, localidad o distrito, etc. siendo la jerarquía territorial más pequeña la parcela territorial¹.

Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, la palabra Catas-

¹ Es la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado (a) por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales constan en un documento cartográfico, registrado en el registro catastral (artículo 4 – ley nacional 26.209/2007).



tro² significa censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.

Ferreira³ informa que son muchas y variadas las definiciones que permiten establecer su fundamento del catastro:

- "El catastro de una región, de un Estado, etc., es el conjunto de las operaciones por medio de las cuales se ha constatado la existencia de la propiedad particular, sus dimensiones, superficie, clase de terreno, género de cultivos y aún su venta; el todo con el propósito administrativo de repartir equitativamente el impuesto". (De Chapeaurouge, 1899).

- "Registro público descriptivo y valuatorio de las heredades, hecho en base a su deslinde contradictorio o a su plano según el caso, que servirá para fijar la cuota del impuesto a la tierra, para el establecimiento de los libros o registros territoriales, para la confección de la carta de la República y para otros fines públicos. (Lloveras, 1951).

- "Un inventario público de datos metódicamente preparados de todas las propiedades (parcelas) dentro de un determinado país o distrito basado en el reconocimiento de sus límites. Tales propiedades están identificadas sistemáticamente por medio de algunas designaciones separadas. Los contornos o límites de propiedades se muestran normalmente en mapas de gran escala, los cuales junto con registros, muestran para cada propiedad separada, su naturaleza, uso, valor, y derechos legales asociados a la parcela". (Henssen, 1990).

- "El Catastro consiste en la individualización y ordenamiento de la propiedad inmobiliaria efectuada por el Estado, en sus tres aspectos: físico, económico y jurídico, considerados en forma conjunta e inseparable entre sí". (Toledo, 1994).

- "La confección de un Catastro Territorial tiene por objeto la realización de un inventario de la riqueza inmobiliaria de un país o de una jurisdicción cualquiera. Recordemos que como inventario se entiende una descripción o relación ordenada de los bienes de alguien. En nuestro caso en particular, Catastro será la descripción ordenada de todas y cada una de las propiedades o parcelas que integran el territorio a catastrar. Las parcelas es, por tanto, el elemento objeto de nuestro inventario". (López, 1996).

Por su parte, la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 (BO: 18/01/2007) en su artículo 1 lo define como "...los organismos administradores de los datos correspondientes a objetos territoriales⁴ y registros públicos de los datos concernientes a objetos territoriales legales⁵ de derecho público y privado de su jurisdicción, expresando que constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio..."

El Catastro es un registro que tiene determinados aspectos y finalidad, lo que permite establecer una metodología para organizarlo y ejecutarlo, un ente administrativo para administrarlo y conservarlo y requiere de un aporte constante de información para mantenerlo actualizado. En nuestro país la organización, administración y mantenimiento del Catastro Territorial y de los Registros de la Propiedad Inmueble está a cargo de las Provincias siguiendo las normativas catastrales que cada una determina. La actividad del catastro territorial es de carácter registral y la unidad de registración es la parcela territorial.

² Proviene del fr. ant. *catastre*, este del it. dialect. *catastro*, este del ant. *catastico*, y este del gr. bizant. *κατ᾽στίχον*, lista, de *κατ᾽ στίχον*, línea a línea.

³ Ferreira, Marisa R.; "El catastro territorial en la República Argentina"; Universidad Nacional de La Plata.

⁴ No definidos por la citada ley. Según Marcelo Alemán: "Es una porción de territorio en el cual existen condiciones homogéneas dentro de sus límites".

⁵ "Una parcela donde ya sea el derecho público o privado imponen parámetros jurídicos idénticos, podría ser llamada objeto territorial legal" (M. Alemán).



El catastro (del griego κατάστιχον, "registro") inmobiliario es un registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

A través de la Ley Nacional de Catastro se establece el marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país. En la Nota al Poder Ejecutivo que acompañó el proyecto de ley se resalta el hecho de que siempre se ha entendido un buen catastro territorial como la condición para un buen registro inmobiliario.

El autor del Código Civil argentino explicó su resistencia a implantar el sistema de los registros, donde se desprende que su temor de que esa institución legal no diese resultados provenía de la dificultad de construir buenos catastros con los elementos disponibles en aquella época. Medio siglo después en el anteproyecto de reformas al Código, el doctor Juan Antonio Bibiloni recalcó la vinculación entre un buen catastro y un buen mecanismo registral (Libro IV, sección 2da, título XVIII, "Del registro de inscripciones" nota introductoria).

El catastro territorial y el registro inmobiliario deben concebirse existiendo simultáneamente y funcionando armónicamente, con mayor razón cuando el registro inmobiliario reposa sobre el mecanismo del folio real.

Dicho mecanismo significa dedicar a cada inmueble un folio especial, donde consten los derechos reales constituidos sobre él y las mutaciones que sufran en el curso del tiempo. Para que las constancias del folio real representen una seguridad de la efectividad de los derechos que reflejan, se requiere que ninguna mutación se opere sin que se controle que quien transfiere una propiedad procede en virtud de un título jurídico suficiente; como también que en el respectivo acto jurídico se han observado las formas legales. Pero además, que el inmueble objeto del derecho reflejado en el folio, haya sido precisamente identificado y ubicado.

La primera función de control de los antecedentes jurídicos del título y de las formas del acto de mutación, la cumple el propio registro inmobiliario. La segunda función es ajena al registro inmobiliario y debe ser cumplida por el catastro territorial.

Cumpliendo funciones distintas, los registros inmobiliarios y los catastros territoriales se complementan recíprocamente. Los catastros complementan los registros proporcionándoles la constancia de la existencia real y estado de posesión de los inmuebles que son objeto de los actos jurídicos, los registros complementan los catastros informándoles de los derechos reales que puedan llegar a invocarse sobre las cosas inmuebles cuya existencia surge de las mensuras inscriptas.

El catastro tiene la finalidad de coadyuvar a la publicidad y garantizar los derechos reales, a una justa y equitativa contribución de las cargas fiscales, y sirve de base indispensable para la planificación del ordenamiento territorial y la obra pública. Ello supone una metodología para instrumentarlo, una larga y compleja tarea para ejecutarlo, una organización administrativa para conservarlo, y un aporte constante de información para mantenerlo actualizado.

Es en el Catastro donde la cosa inmueble nace a la vida jurídica, donde se conserva o se transforma y donde se extingue, acontecimientos que requieren una constatación objetiva en el terreno (la mensura) y un instrumento que la exteriorice, (el plano de mensura). Por eso suele decirse que la mensura es la célula generadora del catastro.

La finalidad del catastro podría sintetizarse:

- garantizar la propiedad,



- equidad en el cobro de impuestos y tasas,
- planificación de la obra pública,
- datos estadísticos e
- historia del patrimonio nacional

Tiene sus orígenes en el momento en que el hombre se hizo sedentario, ha evolucionado en el tiempo, pudiendo resumirse su alcance como la suma progresiva de los siguientes cuatro componentes: en primer lugar como una herramienta para fines fiscales, en segundo término con su función fundamental como pilar del tráfico inmobiliario, en tercer lugar su función como soporte al planeamiento y ordenamiento del territorio y finalmente en las últimas décadas con un alcance multifuncional o multipropósito como suele conocerse. En síntesis la suma de las cuatro funciones mencionadas resumen básicamente su misión actual.

- MARCO LEGAL ARGENTINO

Conforme fuera citado la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 define al catastro en su artículo 1 y establece que administrarán los datos relativos a los objetos territoriales con las siguientes finalidades, sin perjuicio de las demás que establezcan las legislaciones locales:

- 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.

Tipos de Catastros:

- a) Según el tipo de información que brinda pueden clasificarse:

- *Catastro Económico o Catastro Fiscal*

En la gran mayoría de los países del mundo, los catastros territoriales fueron originalmente estructurados con fines tributarios. En ellos se registraban datos que permitían, a través de diferentes métodos, determinar el valor del inmueble y el monto del impuesto. Los numerosos métodos que pueden ser aplicados para la determinación del valor del inmueble, su localización, forma y dimensiones constituyen elementos esenciales para el cálculo.



El *Catastro económico* tiene como función:

- Asignar precio / valor a los inmuebles y consecuentemente aportar la base imponible para el cálculo del impuesto inmobiliario, otros tributos y tasas.
- Conocer el valor económico del territorio para establecer políticas de gobierno adecuadas y lograr justicia tributaria.

El acto de fijar la valuación es un método directo de orden masivo, en el cual se hace necesario incorporar herramientas que permitan el ordenamiento de la estructura valuatoria. Se ejecuta a través de los siguientes pasos:

- a) Estableciendo normativas y procedimientos que utilizan elementos tales como planos de valores, prototipos constructivos, tablas de frente fondo, tablas de depreciación, etc. Comprende la recopilación de antecedentes del mercado, el análisis de costos de construcción y cultivo y el análisis y depuración de antecedentes.
- b) Dividiendo el territorio en zonas económicas homogéneas a través de:
 - Métodos Directos: se utilizan para determinar el valor de la tierra principalmente en áreas urbanas por comparación con valores conocidos.
 - Métodos Indirectos: se utilizan para determinar el valor en parcelas rurales y de uso industrial, por capitalización de la renta y la productividad.

Las "zonas urbanas" son aquellas que conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

Delimitación de zonas urbanas: residencial, comercial, administrativa, industrial, de esparcimiento y usos específicos o sea la destinada a usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de comunicaciones, para la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad, entre otros.

Las "zonas rurales" son aquellas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

Delimitación de zonas rurales: tipos de suelo, tipos de explotación, etc.

- c) La determinación de valores básicos o unitarios para la tierra urbana, rural y sub-rural, para la parcela baldía libre de mejoras.
- d) Determinación de valores básicos de mejoras: construcciones, edificios, plantaciones, cultivos, desmontes, etc. El valor de las mejoras se calcula en función del costo actual de los materiales y demás gastos intervinientes en la construcción, depreciándolos por estado y antigüedad.

Los valores básicos o unitarios permiten definir criterios de equidad en las valuaciones y se toman como unidades de medida.

Cálculo del valor de las parcelas y de las mejoras a nivel urbano, rural y sub-rural.

Con todo esto se genera una cartografía específica (cartas temáticas), que pueden representar (de modo general) la planta urbana normalmente a nivel manzana, en algunos casos se llega a nivel parcela, y también se vuelcan los servicios: red eléctrica, de gas natural, de agua corriente, de telefonía, tipo de calles (pavimentada, de tierra, con mejorado, asfaltada, etc.), cloacas, centros de salud, centros educativos, comisarías, gobierno, etc. o sea todos aquellos factores que pueden influir sobre el valor de la tierra.

- *Catastro Geométrico o Catastro Físico*



Los datos de que se vale el catastro económico provienen de relevamientos topográficos, geodésicos y/o fotogramétricos y constan en documentos cartográficos y bases alfanuméricas que constituyen el objetivo del catastro geométrico o físico.

En la ley nacional de Catastro, encontramos normas que se refieren al catastro físico cuando define –en su artículo 4- la parcela territorial “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 constan en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral”. Además, menciona cuales son sus elementos esenciales, es decir, aquéllos que permiten definirla unívocamente e individualizarla dentro de un conjunto, a saber:

- a) La ubicación georreferenciada del inmueble.
- b) Los límites del inmueble, en relación a las causas jurídicas que les dan origen.
- c) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

Asimismo establece un conjunto de operaciones que permiten determinar la unidad de registración catastral de manera individual (estado parcelario) o colectiva (ejecución o mantenimiento de un catastro), lo que implica conocer su:

- # Identificación a través de la nomenclatura catastral.
- # Ubicación respecto a linderos o a un sistema de referencia.
- # Sus medidas lineales y superficiales.
- # Representación gráfica.

- *Catastro Jurídico*

Con el transcurso del tiempo y la evolución de las relaciones jurídicas, los administradores percibieron que el catastro tenía una función más relevante aún que las anteriormente mencionadas y pasaron a organizarlo como complemento de los registros de inmuebles, basándose fundamentalmente en dos elementos:

Identificación del titular o poseedor, por aplicación de los derechos reales y/o posesorios.

Inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble a fin de dar publicidad a la situación jurídica de los inmuebles.

Sobre la parcela territorial -objeto de registración en el catastro- se aplican los títulos de propiedad o posesión estableciendo una correspondencia entre la parcela objeto del derecho y la persona sujeto del derecho. El documento que acredita el derecho de propiedad, es el título. Éste es el elemento legal básico que contiene la situación de los propietarios, los datos geométricos de la parcela, la situación del bien (si se encuentra afectado por algún derecho real como servidumbre, hipoteca, o alguna restricción al dominio) y constata que los datos del título sean los mismos que los que están registrados. En otras palabras, describe el estado parcelario del bien, establecido previamente a través de la mensura.

- b) Según una visión amplia de las funciones pueden ser:

- *Catastro Tradicional*

La concepción tradicional del catastro -en que los mismos están organizados con fines meramente recaudatorios- contempla los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, como depósitos de planos para salvaguarda de derechos sobre la tierra o la de masa de datos que conforma la base de la fiscalidad inmobiliaria; fiscal pues fiscaliza que la propiedad cumpla con su función social, por ejemplo al verificar si los loteos que crean nuevas parcelas se adecuan a las normas urbanísticas.



- Catastro Multifinalitario

La concepción tradicional está cambiando, hacia la visión multifinalitaria, en la cual el catastro pasa a contemplar, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y de las personas que en él habitan, además de contribuir en la distribución equitativa de las cargas tributarias, promover la seguridad de la propiedad raíz y crear bases para la planificación urbana y regional.

A partir de esta nueva visión, la multifinalidad se consigue mediante la coordinación y no de la centralización. Ciertamente el hecho de hacer uso de la palabra Catastro al hablar de multifinalidad ha llevado a pensar que las actuales instituciones que administran los datos físico/geométricos, económicos y jurídicos tradicionales deberían asumir la responsabilidad de manejar también las bases sociales, ambientales, etc.

- LOS CATASTROS TERRITORIALES EN LAS JURISDICIONES PROVINCIALES: SANTA FE

Mediante la ley N° 2996 (BO: 30/10/1941) con sus modificatorias (hasta ley 10.547 – BO. 10/12/90) se dio nacimiento a la "Avaluación y catastro de la propiedad raíz", cuyo artículo 2 establece que: "La valuación y revaluación de la propiedad raíz se practicará con fines impositivos y estadísticos y como base para la indemnización por expropiación pública...".

Asimismo, por ley N° 10.921 (BO: 26/11/1992), se creó el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe (SCIT), que tiene por finalidad:

- a) Estudiar, proyectar, dirigir, ejecutar y supervisar relevamientos territoriales, inmobiliarios y/o parcelarios con fines catastrales y valuatorios masivos y entender en todo lo relacionado con el catastro de la provincia en sus aspectos físicos, económicos y jurídicos.
- b) Realizar en forma sistemática y regular los trabajos cartográficos del territorio provincial y elaborar políticas sobre ordenamiento territorial, ejerciendo poder de policía catastral y cartográfico dentro del marco legal correspondiente.
- c) Proceder a la actualización catastral cartográfica periódica con incorporación masiva de mejoras edilicias y revaloración de las existentes actualizando también los datos jurídicos y agroeconómicos.
- d) Adoptar todas las medidas necesarias para establecer un sistema integrado de información territorial con base parcelaria y fines múltiples.
- e) Asistir a organismos oficiales provinciales, municipales y comunales y a terceros con información pública procesada de su banco de datos, de conformidad a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Deberá satisfacer los siguientes objetivos básicos:

- a) En materia de valuación territorial deberá:
 - Recopilar, sistematizar y registrar la información económica en forma actualizada para la determinación de los valores inmuebles ubicados en el territorio de la provincia.
 - Intervenir en el estudio de la valuación fiscal y de mercado de dichos inmuebles a los fines impositivos.



- Efectuar el relevamiento y calificación de mejoras edilicias en municipios y comunas y fiscalizar si las mismas han sido debidamente declaradas, para mantener actualizados los registros respectivos.
 - Realizar zonificación parcelaria por su clasificación en urbana, sub-urbana y rural y atender los pedidos de reclasificación para cambios o modificaciones posteriores, teniendo en cuenta las normas urbanísticas locales.
 - Clasificar las tierras correspondientes a la zona rural.
 - Tasas inmuebles a requerimiento de organismos oficiales o de particulares.
 - Informar en los pedidos de reconsideración de avalúos o los efectos fiscales solicitados por la Provincia o por terceros interesados.
 - Prestar asesoramiento técnico en materia valuatoria y de tasación inmobiliaria a la Junta Central de Valuación y a la Comisión de Tasaciones de la Provincia u organismos que los sustituyan.
- b) En materia de registración e inventario de la riqueza inmobiliaria provincial deberá:
- Elaborar registros sistematizados de los bienes inmuebles, públicos y privados, ubicados en el territorio de la provincia de Santa Fe.
 - Actualizar la base de datos del sistema parcelario mediante la incorporación registral de las modificaciones físicas y/o económicas de la parcelas.
- c) En materia de topografía y cartografía deberá:
- Ejecutar el catastro geométrico parcelario de la provincia.
 - Estudiar, supervisar e inscribir los planos de mensura de inmuebles ubicados en la Provincia, que requieran validez oficial y mantener actualizado el archivo de los mismos.
 - Asesorar a su pedido a municipalidades y comunas sobre planificación urbana, suburbana y rural.
 - Entender en los asuntos relacionados con el trazado y formación de pueblos y colonias.
 - Confeccionar -a pedido- el catastro de municipalidades y comunas.
 - Registrar en planos catastrales pavimentos de calles, redes de energía eléctrica y calórica, de desagües y líquidos cloacales, zonas industriales y otras informaciones similares que incidan sobre la valuación inmobiliaria, y confeccionar cartografía temática.
 - Entender en las cuestiones de límites interdistritales, interdepartamentales e interprovinciales en los que la Provincia sea parte.
 - Demarcar y entender en las cuestiones derivadas por el trazado de líneas de ribera.
 - Intervenir en carácter de policía territorial en las cuestiones planteadas por el cierre o apertura de caminos.
 - Planificar, coordinar, controlar y ejecutar las tareas para marcar y



colocar señales fijas en el territorio provincial con la finalidad de establecer puntos de referencia comunes.

- Relacionar dichas señales fijas con la triangulación a cargo del Instituto Geográfico Militar.
 - Ejecutar mensuras administrativas y dictaminar sobre las que correspondan a títulos supletorios para gestionar prescripción adquisitiva o usucapión.
 - Determinar las zonas contributivas afectadas por obras públicas y ejecutar el relevamiento catastral necesario para la aplicación y percepción de los tributos correspondientes en los casos que fuere procedente.
 - Establecer una nomenclatura catastral única para su uso uniforme en el ámbito provincial y municipal, coordinándose con las municipalidades que lo requieran, la nomenclatura parcelaria a definir.
 - Establecer convenios con entes públicos y privados para la utilización del banco de datos.
- d) En materia de fotogrametría y fotointerpretación deberá:
- Planificar, coordinar y validar los trabajos fotogramétricos de fotointerpretación y fotográficos destinados a proporcionar elementos fundamentales de consulta.
 - Planificar y coordinar los trabajos para obtener cartografía a través de restitución fotogramétrica.
 - Planificar el relevamiento de mosaicos fotogramétricos -con apoyo de campo o sin él-, ejecutados con fotografías aéreas, con imágenes de satélite o cualquier otro medio técnico que resulte aplicable.
 - Supervisar las tareas de rectificación, ampliación o reducción del material citado precedentemente.
 - Centralizar y mantener actualizado el banco de datos, de trabajos propios o de otros entes referidos a cuestiones vinculadas a su ámbito técnico-funcional específico.
- e) Sin perjuicio de los que antecede, el SCIT de la Provincia de Santa Fe podrá realizar todas las funciones administrativas relativas al cumplimiento de los fines previstos en la presente ley, como así también los establecidos por la ley N° 2.996 y sus modificaciones

El Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe, actúa como organismo descentralizado dentro de la jurisdicción del Ministerio de Hacienda y Finanzas, y es financiado con recursos propios⁶ y de rentas generales.

Prevé una conducción centralizada y una descentralización territorial operativa en Santa Fe, Rosario, Venado Tuerto, Rafaela, Reconquista y en otras ciudades que se estime conveniente.

⁶ Ley 10.921. Artículo 3: " ...Los recursos propios estarán constituidos por el diez por ciento (10%), de lo que recaude en concepto de contribución por mejoras y accesorios, vigentes o que se crearen en el futuro, y lo que perciba en compensación por los servicios que preste, de acuerdo al monto, forma y oportunidad de pago que establezca el Poder Ejecutivo. ..."



Además, obliga a que los registros generales de la propiedad, deberán suministrar en tiempo y forma los datos necesarios para mantener actualizados los registros sistematizados de los bienes inmuebles, públicos y privados, ubicados en el territorio de la provincia de Santa Fe. De igual manera los organismos públicos, municipales y comunas y las empresas prestatarias de servicios públicos deberán facilitar las informaciones que dispongan y que resultaren necesarias para el cumplimiento de los objetivos de esta ley, todo ello de acuerdo a la oportunidad, de modo y forma que establezca la reglamentación respectiva.

Respecto del catastro general parcelario establece que, a efectos de perfeccionar y consolidar la obra catastral, la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía tendrá a su cargo:

- a) La apertura de un nuevo registro de mensuras en base a las existencias de su archivo, excluyendo de aquel a todos los planos que contuvieren leyendas que establezcan que no se trata de mediciones propias del profesional firmante, o que desmerezcan la autenticidad de sus datos; aquellos cuyos errores hayan sido comprobados o que se pusieren de manifiesto en lo sucesivo; los que incluyan calles o caminos públicos dentro de sus dimensiones lineales y superficiales y los que tengan firma de profesional no matriculado en época alguna en la Provincia;
- b) La inscripción de los planos de nuevas mensuras judiciales, administrativas y particulares que se registren de acuerdo a las disposiciones de esta ley o las que se dictaren a cuyo efecto exigirá la presentación de tela transparente y tres fotocopias en ferroprosuato con firma autógrafa del agrimensor;
- c) La ejecución directa o por licitación pública, con la aprobación previa del P.E., de relevamientos topográficos terrestres o aerofotogramétricos;
- d) El asesoramiento técnico - legal para los contratos de relevamientos catastrales que celebren las comunas y la inspección y contralor de dichos trabajos, cuando para su financiación concurra el erario provincial;
- e) La verificación y control anual de los instrumentos de medir de los profesionales matriculados que realicen trabajos de agrimensura;
- f) La inspección y contralor de las mensuras judiciales y administrativas;
- g) La colocación y marcación de señales fijas convenientemente distribuidas en el territorio de la Provincia para que constituyan puntos comunes de referencia a las mensuras.-

Asimismo establece que la ejecución del catastro en los municipios de primera categoría estará a cargo de las respectivas municipalidades, a cuyo fin la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía convendrá las normas a que habrán de sujetarse las operaciones, clasificación de zonas urbanas, suburbanas y rurales y los principios en que se basará la valoración. Para los demás Municipios y Comunas, la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía convendrá las normas a que habrán de sujetarse las operaciones y la clasificación de las zonas urbanas, suburbanas y rurales dentro de la jurisdicción del distrito.

La propiedad se clasifica⁷ en urbana, suburbana y rural, siendo los municipios quienes propondrán la fijación de los límites que dividan dichas zonas, de conformidad a lo que establezcan las respectivas leyes orgánicas; si no lo hicieran dentro del plazo prudencial que

⁷ Artículo 17 – Ley 10.921/92.



fijará el Poder Ejecutivo, éste queda facultado para establecerlos mediante el asesoramiento de sus oficinas técnicas.

A todos los efectos de esta ley se considera con carácter general:

- a) Parcelas urbanas: las destinadas a asentamientos urbanos intensivos en las que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias, las de producción y usos específicos compatibles.
- b) Parcelas suburbanas: las destinadas a emplazamientos residenciales temporarios, las que corresponden a zona de reserva y aquéllas de uso específico fuera de la zona urbana.
- c) Parcelas rurales: las destinadas a usos agropecuarios.
- d) La Dirección Provincial de Catastro y Cartografía llevará tres registros diferenciados:
- e) Bienes Públicos: las superficies correspondientes al cauce de los cursos de agua y a las internas a la línea de ribera, los canales, las calles, caminos y espacios verdes para uso público, obras públicas de expresión territorial.
- f) Bienes privados del Estado: identificando el nivel estatal al que corresponda su propiedad.
- g) Bienes particulares: La Dirección Provincial de Catastro y Cartografía notificará al Registro General que corresponda, las modificaciones que como consecuencia de subdivisiones de inmuebles por actos administrativos originen bienes públicos o bienes privados del Estado.

El artículo 22 de la citada ley 10.921/92 expresa que "la unidad catastral" se denomina "parcela", entendiéndose por tal al bien inmueble urbano, suburbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, en un plano de mensura inscripto en el organismo catastral competente al tiempo de su registro.

Son elementos esenciales del estado parcelario, a los fines impositivos:

- a) la ubicación y linderos de la parcela;
- b) las medidas lineales, angulares si se mencionan, y de superficie de la poligonal cerrada de límites del inmueble;
- c) las mejoras de carácter permanente que incidan en el valor del inmueble.

A los efectos impositivos, denomina "finca" a la superficie comprendida por una poligonal cerrada perteneciente a un propietario o a varios en condominio, o poseída por una persona o varias en común, determinada por acto de levantamiento territorial, o en su defecto, por el título de propiedad, en las condiciones que fijará la reglamentación. Cada parcela baldía registrada, constituirá una unidad tributaria llamada finca.

IV. CATASTRO: ASPECTOS TRIBUTARIOS

El catastro tiene por objeto el estudio de la propiedad inmobiliaria, descripción y valoración como herramienta del modelo, representación de la realidad.

Debe tenerse en cuenta que los catastros territoriales que existían en el país antes de la ley, no debían su origen a las necesidades de la seguridad de los derechos reales sino a necesidades de otra naturaleza, como las de la legislación y acción tributaria de los gobiernos locales. Históricamente los catastros territoriales han sido creados para servir a la finali-



dad de distribuir la carga del impuesto inmobiliario.

Ello quiere decir que los catastros territoriales constituyen una materia legal compleja. Por su vinculación con los registros inmobiliarios, presentan facetas que deben ser contempladas en la ley nacional; y como instrumento fiscal, ofrecen otras que deben quedar reservadas a las leyes locales.

La Ley Nacional 26.209 fija los lineamientos generales a los que habrán de ceñirse los catastros provinciales. En el Capítulo I: "Finalidades de los catastros territoriales", el artículo 1 inciso d) señala el "conocer la riqueza territorial y su distribución", y su inciso e) el "elaborar datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos". Pero a su vez indica que los catastros provinciales tienen por fin determinar la valuación parcelaria y de las mejoras accedidas a las parcelas (incisos f y g). En el cumplimiento de sus fines los catastros contribuirán a la adecuada implementación de políticas territoriales (inciso h), dentro de las que podemos incluir a la política tributaria.

En el Capítulo IV: "Valuación parcelaria" de la misma ley nacional, el artículo 14 establece que "los organismos catastrales de cada jurisdicción tendrán a su cargo la determinación de la valuación parcelaria de su territorio, a los fines fiscales", dejando reservada a la legislación local el establecimiento e instrumentación de la metodología valuatoria propia. Eso sí, la ley nacional fija como lineamiento, que dicha metodología deberá tener base técnica, justipreciándose entre otros, el suelo, sus características, el uso, la capacidad productiva y las mejoras que contenga, con el objeto de tender a la equidad fiscal.

La ley nacional de catastro crea a su vez, el Consejo Federal del Catastro, integrado por todos los catastros provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que tiene entre sus funciones la de contribuir a coordinar las metodologías valuatorias con el objeto de unificar criterios. Cuestión importante a ser tenida en cuenta, en el terreno tributario, desde el punto de vista de la necesaria búsqueda de la neutralidad en la aplicación de los tributos que gravan la propiedad raíz.

La normativa legal aplicable en la provincia de Santa Fe sobre catastro (ley 2.996) establece que, una vez practicada la valuación y asignada la nomenclatura catastral, la obligatoriedad de consignarlo en las escrituras públicas, como asimismo el impedimento a que el Registro de la Propiedad Inmueble inscriba transferencia alguna de dominio sobre inmuebles o constitución de derechos reales –salvo hipoteca- que importe una variación de las dimensiones de los datos catastrales de una parcela, sea por diferencia con el título original, por subdivisión de la propiedad o por variaciones sufridas por aluvión o avulsión, sin que previamente se registre en el Catastro de la provincia el respectivo plano de mensura. A su vez, el artículo 49 de la misma ley dispone que a los fines impositivos, los escribanos intervinientes deban requerir la certificación catastral respectiva para autorizar escrituras por las que se constituyan, transmitan, declaren o modifiquen derechos reales sobre inmuebles.

Es decir, la legislación provincial en la materia -en la provincia de Santa Fe- establece un sistema de actualización permanente de los datos catastrales. Y así, el certificado catastral no sólo servirá al Fisco; también le será de utilidad al comprador de una propiedad inmueble, al brindarle información por ejemplo, sobre lo que va a tener que tributar por contribución de mejoras con posterioridad a su adquisición, por las obras públicas ya realizadas que afectan dicha propiedad y que no han sido cobradas a esa fecha.

V. SISTEMAS DE VALUACIÓN DE INMUEBLES

La importancia de las valuaciones desarrolladas para fines tributarios se debe al hecho de que deformaciones y errores en la determinación de la base de cálculo del im-



puesto afectan directamente la distribución del monto tributario. O sea, debido únicamente a la baja calidad de las valuaciones, es decir, a imperfecciones de carácter esencialmente administrativo, la carga tributaria puede ser equivocadamente transferida entre diferentes grupos de renta.

En cuanto a la responsabilidad por la determinación de la base de cálculo, hay básicamente dos posibilidades:

- 1- el sujeto activo realiza, de forma unilateral, las valuaciones que son empleadas con fines de emisión del impuesto;
- 2- el contribuyente -esto es, el sujeto pasivo- es responsable por declarar el valor de sus inmuebles para fines de cobranza del impuesto, siendo el proceso conocido como auto valuación.

La auto valuación muchas veces opera como un sistema mixto, en el cual, aunque el contribuyente declare el valor de su inmueble, le queda al Poder Público la responsabilidad de homologar y, por lo tanto, ver si el valor declarado será aceptado para fines tributarios. En caso de rechazo del valor propuesto por el contribuyente, es empleado un valor alternativo resultante de la valuación desarrollada por el sujeto activo.

Desde el punto de vista estrictamente técnico, la auto valuación representa una alternativa por la simplicidad, la cual es capaz de reducir significativamente los costos de valuación, como también por eliminar objeciones administrativas y/o judiciales respecto del valor empleado para la cobranza del impuesto.

El desafío es introducir la cultura de la responsabilidad al contribuyente por su declaración, así como establecer criterios o penalizaciones que busquen evitar o reducir la aparición de casos voluntarios de sub-declaración de los valores.⁸

- BASES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Puede ser una medida física, es decir, por su tamaño (ad mesura), sea superficie del suelo o superficie de la construcción o por su valor (ad valorem), sea el arrendamiento que produce o por el precio en el mercado, frecuentemente denominada valor de mercado, o por los componentes del inmueble: sólo suelo, sólo construcción o el inmueble completo.

1) BASE AD MESURA SOBRE LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE

En muchas ciudades latinoamericanas pequeñas el mercado inmobiliario es muy incipiente lo que, en cierta forma explica el que uno de los métodos de valuación más utilizados para determinar el valor de la construcción sea el costo de reposición. Para el valor del suelo se han utilizado comisiones formadas por personajes locales que definen precios del suelo con base en su gran experiencia y en muy poca información sistematizada.

Uno de los argumentos a favor de este método, es el hecho que se grava sólo la porción de la propiedad que ha adquirido valor sin que el propietario haya hecho nada para ello; es decir que la sociedad paga sin que el propietario le haya retribuido nada; por consiguiente gravar sólo el suelo es recuperar a favor de la sociedad dicho valor. Por otro lado, la construcción que resulta del esfuerzo del propietario queda exento, el capital y el trabajo incorporado al mismo no es gravado.

⁸ De Cesare, Claudia, "Valuación de inmuebles con fines fiscales", artículo publicado en Catastro Multifuncional aplicado a la definición de políticas de suelo urbano, organizador: Diego Erba, 2007, Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos



A su vez, este impuesto no es transferible a otros factores de la economía e induce a la densificación urbana. Adicionalmente, implica una simplificación administrativa pues sólo se requiere medir los terrenos, que además presentan una mayor estabilidad en su tamaño que las construcciones, por lo que los registros catastrales se simplifican; asimismo si se establecen valores por metro cuadrado por zonas que sean convincentes, se evitan las discusiones sobre clasificación de tipos de construcción. El sistema se hace más transparente pues el cálculo de la base puede verificarse con operaciones aritméticas sencillas.

Los argumentos en contra enuncian que resulta muy difícil definir precios del suelo cuando la mayoría de los terrenos de una ciudad se encuentran construidos y por consiguiente no se cuenta con evidencias del mercado para determinar valores por metro cuadrado de muchas zonas de la ciudad, sobre todo las muy consolidadas. Sin embargo, existe la tecnología para desarrollar modelos que permiten interpolar valores para todas las zonas. El solo valor del suelo no debería incluir ninguna mejora, ni siquiera la urbanización y ello resulta muy difícil de estimar.

En el ámbito urbano cuando se habla de base suelo, incluye la urbanización, tanto el capital invertido como la plusvalía que genera.

Otro argumento es que los grandes propietarios de edificios de oficinas y hoteles quedan exentos por una parte substancial de su propiedad.

Además, el valor catastral de los terrenos debe reflejar "el valor del mejor y mayor uso posible", de otra manera el impuesto pagado individualmente no tendrá la conducta deseada. Si la base suelo se refiere "al valor del uso corriente", pierde todas las ventajas por las cuales se estableció como base gravable. Los terrenos vacantes que no están dedicados a ningún uso, tendrían valor igual a cero. En consecuencia, no pagarían impuesto alguno; no habría estímulo para que fuesen desarrollados; la colectividad no recuperaría la plusvalía. Cuando el propietario vendiese el terreno no lo vendería a valor cero; tampoco aceptaría que en caso de expropiación el avalúo se fijase conforme el valor de uso corriente. Por todo ello resulta absurdo lograr el consenso político que implica establecer como base gravable sólo el valor del suelo para después establecer que éste se va a calcular con base en el valor según el uso corriente.

Si la base suelo se refiere "al valor del uso potencial", o dicho de otra manera "el máximo y mejor uso futuro o expectante", entonces el valor puede ser superior al valor del uso corriente. Por lo tanto el impuesto presionaría a que el terreno se dedicara a dicho uso. Esta posición implica: que el catastro tiene que ser capaz de detectar las tendencias de las zonas para poder pronosticar dichos cambios, sobre todo en zonas donde las evidencias del mercado son pocas, lo que implica un catastro sofisticado; también tiene que resolver el vínculo con las reglas de indemnización en el caso de expropiaciones que el propietario exigirá que reflejen el valor potencial con base en el cual ha estado pagando el impuesto, momento en el cual el gobierno estará renunciando a recuperar la parte remanente de plusvalías que no ha recuperado vía el impuesto.

Si la base suelo se refiere "al valor del uso permitido", cabría analizar la estabilidad de dicha norma y si ello implica un valor superior o inferior al valor potencial. Si es superior al valor potencial, la presión del impuesto puede resultar exagerada e impugnada en tribunales por los propietarios que argumentarán que la autoridad fiscal no está estimulando la saturación ni recuperando plusvalías sino haciendo inequitativo el impuesto al inflar artificialmente la base gravable. Si es inferior al valor potencial, la estabilidad de la norma resulta importante, pues de lo contrario, el propietario simplemente esperará a que la ésta se modifique y no se verá presionado a desarrollar el terreno pues le conviene mantenerlo en su estado actual mientras dure la norma; durante su vigencia habrá pagado un impuesto inferior a si el suelo se hubiese valuado conforme al uso potencial y después de que la norma



libere su terreno, lo desarrollará conforme a un nuevo valor superior; gana por ambos lados y la autoridad no habrá optimizado su recaudación ni estimulado la saturación urbana.

2) BASE ARRENDAMIENTO

La base es medida a través del canon del arrendamiento, sea éste el real o el imputado. Cuando la mayoría de los inmuebles de una jurisdicción se encuentran en arrendamiento, resulta más fácil establecer como base el canon del arrendamiento y organizar la tarifa en función de ella.

Algunas jurisdicciones de las zonas metropolitanas cuentan con tarifas separadas para el uso habitacional y para el uso no habitacional.

3) BASE VALOR

En este caso la base es medida a través del precio del inmueble por cualesquiera de los métodos disponibles de la valuación, aunque el más utilizado en América Latina es el de la determinación de "mapas de precios de suelo metro cuadrado por zonas y/o vialidades" y "costos por metros cuadrados de construcción según diversos usos y clases" y a veces "ajustados con factores de mérito o demérito".

La base valor del inmueble presenta las ventajas y desventajas de alguna manera opuestas a los de la base suelo. En efecto, grava al capital y al trabajo pues incide sobre el componente de la construcción, eso puede interpretarse como tratar igual al agente pasivo (el propietario) que al agente activo (el constructor). Por consiguiente inhibe la industria de la construcción y alienta la retención de terrenos vacantes, desperdicia la infraestructura colectiva y captura más allá que las plusvalías del suelo, es decir las ganancias legítimas del trabajo y del capital.

Entre los argumentos a favor encontramos: que se grava la riqueza visible a los ojos del conjunto de contribuyentes; que se puede aplicar a la propiedad condominial donde la determinación de la parte proporcional del suelo no resulta transparente para el contribuyente, ni fácil de detectar por la autoridad si no cuenta con los documentos de propiedad; que es la base más frecuentemente utilizada y con arraigo entre la población, al ser un impuesto tan notorio y por esto con tanta oposición política, es que requiere estabilidad.⁹

4) VALUACIÓN EN MASA DE INMUEBLES

Es el proceso de estimar el valor de un gran número de unidades en la misma fecha usando métodos padronzados y análisis estadísticos, tal cual ocurre en las valuaciones desarrolladas para fines tributarios. Este tipo de valuación consiste en el desarrollo de uno o más modelos genéricos, originados -en general- con base en una muestra de datos, los cuales son aplicados para las diferentes categorías de inmuebles que serán evaluadas. Sin embargo, valuaciones individuales necesitan ser realizadas para algunos inmuebles atípicos, es decir, con características específicas significativamente distintas.

Los métodos utilizados son el comparativo de datos del mercado y el método del costo de reproducción. Es, también común emplear el método de la renta para valorar inmuebles que son explotados con fines de inversión.

⁹ Morales Schechinger, Carlos, "Elementos principales para definir una política fiscal del impuesto a la propiedad inmobiliaria", artículo publicado en Catastro Multifinanciero aplicado a la definición de políticas de suelo urbano, organizador: Diego Erba, 2007, Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos



5) MÉTODO COMPARATIVO DE DATOS DE MERCADO

Se puede afirmar que el valor de un bien es estimado con base en el análisis de los precios de un grupo de bienes semejantes, que hayan sido comercializados en una fecha próxima a aquella de la valuación. Debido a la heterogeneidad de los inmuebles, surge la necesidad de que sea desarrollado un modelo capaz de considerar las diferencias existentes entre los inmuebles considerados.

No hay un modelo predeterminado, en la medida en que depende del tipo de inmuebles a ser evaluado, del comportamiento del mercado inmobiliario en la localidad y de las variables testeadas.

6) MÉTODO COSTO DE REPRODUCCIÓN

Se busca estimar el valor del inmueble a través de la verificación del costo de reproducir el mismo bien. Factores de depreciación son comúnmente aplicados al costo total estimado, con el fin de contemplar la reducción del valor causada por la edad, obsolescencia física o funcional y el estado de conservación de las construcciones. En teoría sería recomendable aplicar un factor de comercialización al costo de reproducción obtenido, pretendiendo agregar un abono sobre los costos levantados en la posibilidad de utilización inmediata del inmueble, conocido como "ventaja de la cosa hecha".

El criterio es fundamentado en el hecho de que un inmueble normalmente no equivale a la suma del valor del terreno incrementado en el costo de construcción y demás costos. Por lo tanto, el factor de comercialización pretende reflejar la diferencia promedio entre el valor de comercialización del inmueble y su costo de reproducción. En la práctica, cuando el factor de comercialización es conocido, en general es porque hay un número razonable de transacciones efectuadas sobre aquel tipo de inmueble.

7) MÉTODO DE LA RENTA

El método pretende identificar cuanto un inversionista pagaría por un bien en función del retorno potencial esperado. El valor del inmueble es apropiado por la capitalización presente de su renta líquida (real o estimada).

Hay pleno consenso de que el valor de comercialización de un bien es el valor presente capitalizado del flujo de renta futura que puede ser generada por su explotación económica. Por lo tanto, es posible calcular el valor de un inmueble con base en la renta que la propiedad produce anualmente, o sea, que puede ser extraída de su uso. Para el cálculo, puede ser considerado tanto el uso real como el potencial del inmueble. Dependiendo del tipo de inmueble, la renta producida por el mismo es enteramente del negocio en operación. En algunos casos, la aplicación del método puede resultar en la valuación del negocio propiamente dicho, incluyendo, por ejemplo, la influencia de bienes mobiliarios necesarios para su operación o aspectos intangibles que pueden agregar valor como el nombre de la empresa. En estos casos, si el objetivo de la valuación es estimar exclusivamente el valor de comercialización de la tierra y mejoras de naturaleza inmobiliaria, habrá de excluirse la influencia de estos aspectos del análisis.¹⁰

¹⁰ De Cesare, Claudia, "Valuación de inmuebles con fines fiscales", artículo publicado en Catastro Multifinanciero aplicado a la definición de políticas de suelo urbano, organizador: Diego Erba, 2007, Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos



- VALUACIONES EN PAÍSES LATINOAMERICANOS

En *Colombia*, los contribuyentes son responsables de declarar el valor de tasación de sus propiedades, pero dicho valor no puede ser inferior al valor catastral registrado. Para reducir la subtasación, se usa también el valor de tasación como base para la expropiación. La tasa del impuesto sobre suelo no urbanizado es mayor que la tasa sobre suelo con mejoras.

En *Brasil* la base impositiva se deriva del valor en el mercado y se estandariza a través de diferentes autoridades municipales. En la *ciudad de Porto Alegre*, en particular, el método tradicional empleado para tasar bienes inmuebles para fines impositivos se basa en los costos. En los años en que no ha habido valuaciones se ha hecho un reajuste uniforme de la base impositiva según las tasas de inflación imperantes. Las alícuotas del impuesto a la propiedad son progresivas, con tasas móviles para seis niveles de valuaciones catastrales a fin de introducir un elemento de "capacidad de pago" en el sistema. El impuesto se calcula sumando cada porción del valor catastral y multiplicando la suma por la tasa respectiva para dicha clase.

En *Argentina*, la ley nacional fija lineamientos generales a cumplir por las legislaciones locales, siendo éstas las responsables últimas del establecimiento e instrumentación de la metodología valuatoria a aplicar en cada una de sus jurisdicciones, así como del armado del mecanismo aceitado que debería existir en la coordinación entre los registros de la propiedad inmueble, los organismos catastrales intervinientes y el órgano fiscal; teniendo por supuesto en la mira el objetivo de equidad fiscal que debe existir en la aplicación de los tributos en general, y de los tributos que gravan la propiedad inmobiliaria, en particular.

De las disposiciones contenidas en la mencionada ley podemos resaltar la mención a la utilidad de los datos de los catastros territoriales como estadísticas para contribuir con la legislación tributaria y la acción de planeamiento de los poderes públicos, como así también la función de dichos organismos catastrales de determinar la valuación parcelaria y de las mejoras accedidas a las parcelas a los fines fiscales.

La valuación y revaluación de la propiedad raíz en la *provincia de Santa Fe* se realiza con distintos fines: estadísticos, como base para fijar la indemnización por expropiación pública, y también con fines impositivos. De ahí la obligatoriedad de denuncia de todas las propiedades situadas en el territorio de la provincia y de las mejoras incorporadas a las mismas al organismo de catastro provincial, conforme lo determina la ley provincial de valuación y catastro (ley 2996).

Las operaciones de avalúos en la provincia están a cargo de la Junta Central de Valuación, con asiento en la ciudad capital, donde la unidad catastral es la parcela y donde las parcelas se clasifican a tales fines en urbanas, suburbanas y rurales. Dicha valuación, según lo dispone la mencionada ley, se debe efectuar en base a antecedentes objetivos, tomando como elemento primordial:

- para las propiedades urbanas, la renta real establecida en contratos o instrumentos públicos y/o privados o la presunta adoptada como base para el pago de tributos fiscales comunales o municipales;
- para las propiedades suburbanas y rurales, la configuración del suelo y calidad de las tierras y aguas subterráneas, la productividad de los campos, su subdivisión y la intensidad de su explotación, la renta real según contratos o documentos públicos o la presunta en base a estadísticas de producción y sus precios promediados.



Serán antecedentes complementarios:

- a). La declaración jurada del propietario.
- b). La valuación fiscal vigente.
- c). El promedio de los precios de venta desde la valuación anterior por propiedades comprendidas dentro de las zonas de características uniformes, excluyendo los casos de liquidación forzosa.
- d). Los precios fijados por decisión judicial en juicios de expropiación.
- e). Las valoraciones realizadas por instituciones oficiales de crédito inmobiliario.
- f). Los datos que pueda suministrar la Dirección de Impuesto a los Réditos.
- g). Los registros de inmuebles o catastros municipales de zonas urbanas y suburbanas y los de la Dirección Provincial de Catastro y Cartografía.

La ley 2996/41 establece el procedimiento de determinación de las valuaciones y revaluaciones inmobiliarias, de reclamaciones sobre dichos valores o clasificación de la propiedad, y de aprobación definitiva de las valoraciones por parte del Poder Ejecutivo, normando la vigencia de las mismas y el registro en el organismo catastral de la provincia.

Por su parte, la ley provincial 10.921/92 prevé que la valuación de la propiedad raíz se efectuará en base a antecedentes objetivos que tiendan a eliminar factores personales y situaciones de carácter accidental, pero el justiprecio deberá ajustarse a la época de su apreciación para cada parcela particular.

En los centros urbanos el precio básico unitario será fijado para el lote tipo, de dimensiones adecuadas a las modalidades propias del lugar, el que regirá para zonas que podrán comprender una o varias manzanas, o fracciones de las mismas, cuando están situados sobre arterias de gran importancia comercial o residencial. Sobre dicho precio se harán los aumentos o deducciones de acuerdo a su orientación, distancias a las esquinas y relación de frente a fondo. Para la estimación de las mejoras las Juntas de Valuación propondrán la adopción de un mínimo de tres categorías entre las diez que determinará la Junta Central.

Para las propiedades suburbanas se seguirá igual procedimiento al indicado precedentemente, dejándose expresa constancia del uso al que se dedican las tierras, efectuándose estimación independiente de los valores de la vivienda, instalaciones industriales, plantación frutícolas o forestales y el de otras mejoras.

Para la valoración de las propiedades rurales las zonas de precio básico uniforme para la tierra libre de mejoras se establecerá tomando en cuenta terrenos con calidades similares de suelo, vegetación y demás características agrológicas, dedicados a cultivos o explotaciones comunes del lugar o los que respondan al uso racional del suelo, haciendo abstracción de casos particulares de cultivo intensivo o de abandono de la tierra. Sobre el precio básico de una zona, se tendrán en cuenta al avaluar las propiedades, aumentos o deducciones de acuerdo a la vecindad y clase de las vías de comunicaciones y su distancia a centros de consumo o estaciones y puertos de embarque. Independientemente del valor de la tierra, se estimará el que corresponda a las distintas mejoras incorporadas al suelo.

VI. IMPOSICIÓN TERRITORIAL EN ARGENTINA

Se ha definido al impuesto predial, territorial o inmobiliario como el gravamen al valor



de la propiedad o posesión de predios, urbanos, rústicos, ejidales, además de las construcciones adheridas a ellos.

En Argentina, el impuesto inmobiliario o territorial es un tributo directo y de tipo real, que toma como base de imposición el valor fiscal de cada inmueble, con independencia de las características personales del propietario. Esto es aplicable tanto en las provincias, quienes tradicionalmente establecieron dicho gravamen real sobre los inmuebles situados en su territorio, como en los municipios en los que algunas jurisdicciones provinciales les han delegado la potestad tributaria para entender en su política y administración (por ejemplo Chubut, Tierra del Fuego, Salta).

En la provincia de Santa Fe, en concordancia con lo anterior, el Código Fiscal Provincial legisla sobre el impuesto inmobiliario que a nivel provincial deben tributar los propietarios o poseedores a título de dueño por los inmuebles situados dentro de los límites de su territorio, según las alícuotas establecidas en la ley impositiva anual, aplicadas sobre las valuaciones fiscales de la tierra y de las mejoras. Por lo que la base imponible está constituida por la valuación de los inmuebles ubicados en el territorio provincial, determinada conforme las leyes de valuación y catastro de la provincia, actualizados por coeficientes que fija la ley impositiva anual y deducidos los valores exentos.

En cuanto a las tasas impuestas por los Municipios de la provincia de Santa Fe que recaen sobre la propiedad inmueble, autorizadas legalmente por el Código Tributario Municipal como retribución por prestación de determinados servicios que brinda el municipio (aplicadas también a lo largo del país aunque con distintas denominaciones) el plexo normativo provincial delega en la Ordenanza Impositiva la tipificación de los inmuebles en urbanos, suburbanos y rurales y las alícuotas a aplicar, sobre la valuación fiscal que la Provincia le asigne a los inmuebles para la percepción del impuesto inmobiliario.

VII. CONCLUSIONES

Los modificaciones que experimenta la sociedad en el contexto de la globalización, hacen surgir demandas que tienden a promover cambios tanto al interior mismo de la sociedad como en el quehacer que intenta dar cuenta del territorio, entendido éste en su sentido amplio, es decir como espacio físico y asentamiento humano; como una formación geográfica, material, apropiada y transformada por la sociedad que en ella se asienta.

Este proceso de globalización plantea el reto de pensar el desarrollo de lo local desde un contexto global, siendo sus componentes fundamentales los recursos humanos y la tierra y, respecto de ella: conocerla, delimitarla, analizar y establecer los derechos de propiedad sobre ella, permite generar adecuadas políticas de desarrollo en un marco jurídico apropiado.

Estos objetivos enunciados son los que dieron origen al Catastro en Argentina, el que conforme la Ley Nacional de Catastro N° 26.209 queda definido como "...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, expresando que constituyen un componente fundamental de la infraestructura de datos espaciales del país y forman la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios, de policía y ordenamiento administrativo del territorio..."

En nuestro país la organización, administración y mantenimiento del Catastro Territorial y de los Registros de la Propiedad Inmueble está a cargo de las Provincias siguiendo las normativas catastrales que cada una determina. La actividad del catastro territorial es de carácter registral y la unidad de registración es la parcela territorial, estableciendo la mencionada Ley Nacional el marco normativo al que deberá ajustarse el funcionamiento de los



catastros territoriales pertenecientes a las diversas jurisdicciones del país.

En la Provincia de Santa Fe el Servicio de Catastro e Información Territorial (creado por ley 10.921) prevé que éste –entre otras importantes finalidades- en materia de valuación territorial deberá:

- Recopilar, sistematizar y registrar la información económica en forma actualizada para la determinación de los valores de los inmuebles ubicados en el territorio de la provincia.
 - Intervenir en el estudio de la valuación fiscal y de mercado de dichos inmuebles a los fines impositivos.
 - Efectuar el relevamiento y calificación de mejoras edilicias en municipios y comunas y fiscalizar si las mismas han sido debidamente declaradas, para mantener actualizados los registros respectivos.
 - Realizar la zonificación parcelaria por su clasificación en urbana, suburbana y rural y atender los pedidos de reclasificación para cambios o modificaciones posteriores, teniendo en cuenta las normas urbanísticas locales.
 - Clasificar las tierras correspondientes a la zona rural.
 - Tasas inmuebles a requerimiento de organismos oficiales o de particulares.
 - Informar en los pedidos de reconsideración de avalúos o los efectos fiscales solicitados por la Provincia o por terceros interesados.
- Prestar asesoramiento técnico en materia valuatoria y de tasación inmobiliaria a la Junta Central de Valuación y a la Comisión de Tasaciones de la Provincia u organismos que los sustituyan.

En cuanto a la responsabilidad por la determinación de la base de cálculo de la/s carga/s tributaria/s, se pueden dar dos posibilidades:

- el sujeto activo realiza, de forma unilateral, las valuaciones que son empleadas con fines de emisión del impuesto;
- el contribuyente -esto es, el sujeto pasivo- es responsable por declarar el valor de sus inmuebles para fines de cobranza del impuesto, siendo el proceso conocido como auto valuación.

Respecto de los métodos de valuación para la determinación de las bases del impuesto a la propiedad inmobiliaria, existe una variada gama:

- una medida física, es decir, por su tamaño (ad mesura), sea superficie del suelo o superficie de la construcción;
- por su valor (ad valorem), sea el arrendamiento que produce o por el precio en el mercado, frecuentemente denominada valor de mercado;
- por los componentes del inmueble: sólo suelo, sólo construcción o el inmueble completo.

Podríamos concluir diciendo que, en lo particular, desde su aspecto tributario, el catastro permite contar -en la provincia de Santa Fe- con la imparcialidad de una oficina técnica especializada - Servicio de Catastro e Información Territorial- que fija el valor base de los inmuebles, no relacionada directamente con la que fija el impuesto ni la recaudación tributaria, manteniendo en consecuencia una forma de funcionamiento que garantiza la transparencia del procedimiento que es el basamento del principio de justicia tributaria. Asimismo, es el encargado de confeccionar cartografía a nivel predial (padrón) que brinda un sistema de identificación inmobiliaria bajo normas uniformes, de las unidades que integran el patrimonio inmobiliario.

Sintetizando, un catastro adecuadamente elaborado permite:



- ser fuente de información permanente,
- conocer físicamente el territorio y suministrar información para que se organice su desarrollo,
- realizar estudios de planificación física y ordenamiento del territorio de los asentamientos humanos urbanos y / o rurales,
- realizar estudios para la prestación de servicios y ejecución de obras de infraestructura,
- organizar actividades administrativas y técnicas vinculadas con los avalúos y catastros, y de apoyo a terceros que lo requieran,
- identificación de programas y proyectos de equipamiento urbano-rural e infraestructura social necesarias,
- disponer de información físico-geométrica, jurídica y valorativa actualizada y confiable,
- constituirse en un instrumento de medida y de equidad contributiva tanto para el contribuyente como para el fisco local.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- Ther Ríos, Francisco; "Complejidad territorial y sustentabilidad: notas para una epistemología de los estudios territoriales" Universidad de Los Lagos (Chile); Horizontes Antropológicos Porto Alegre, Enero/Junio 2006.
- Rodé, Patricio; "El Gobierno del Territorio: Estrategia y Planificación"; www.escenario2.org.uy.
- Dematteis, Giuseppe y Governa, Francesca; "Territorio y territorialidad en el desarrollo local. La contribución del modelo slot"; Departamento Interateneo Territorio. Politécnico y Universidad de Turín; Boletín de la A.G.E. N.º 39 – 2005.
- Ameriso, Claudia; Benitez, Élide y Francescutti, Marina; "El desarrollo: un reto municipal", trabajo presentado en el 16º Congreso Nacional de Profesionales en Ciencias Económicas, 2006.
- Ley Nacional de Catastro – Ley 26.209 (BO: 18/01/2007).
- "Nueva Ley Nacional de Catastro. Fundamentos del proyecto de ley nacional de catastro que acompaña al texto aprobado por la Legislatura"; 7 de Octubre de 2006.
- Frick, Norberto; "Ley nacional de Catastro de la República Argentina"; Editora MundoGEO.
- Ventura, Gabriel; "Análisis de la ley nacional de Catastro 26.209"; CFNA, 26/03/2007.
- Ley de la provincia de Santa Fe N° 2.996 de Evaluación y Catastro de la propiedad raíz, con sus reformas hasta la Ley 10.547 (año 1990).
- Ley de la provincia de Santa Fe N° 10.921 – BO: 23/12/1992.
- Ameriso, Claudia; Benitez, Élide; Ferullo, Claudio; Francescutti, Marina; Gagliardini, Graciela; Maceratesi, Georgina; Tapia, Alejandrina: "La propiedad inmobiliaria como fuente de ingresos para el desarrollo municipal" - Duodécimas Jornadas "Investigaciones en la Facultad" de Ciencias Económicas y Estadística, F.C.E.E. (U.N.R.), Noviembre 2007.



- Ferreira, Marisa R.; "El catastro territorial en la República Argentina"; Universidad Nacional de La Plata.
- Kaufmann, Jürg y Steudler, Daniel; "Catastro 2014 – Una visión para un sistema catastral futuro"; Grupo de Trabajo de la Comisión 7 de la Federación Internacional de Geómetras; 1994/1998.
- Alemán, Marcelo; "Los objetos territoriales en la línea de ribera"; disertación 23/04/2004.
- Águila, Miguel y Erba, Diego Alfonso; "El Rol del Catastro en el Registro del Territorio"; Lincoln Institute of Land Policy, Boston (EEUU).
- De Cesare, Claudia; "Valuación de inmuebles con fines fiscales", artículo publicado en Catastro Multifinanciado aplicado a la definición de políticas de suelo urbano, organizado por Diego Erba, 2007, Lincoln Institute of Land Policy, Boston (EEUU).
- Morales Schechinger, Carlos; "Elementos principales para definir una política fiscal del impuesto a la propiedad inmobiliaria", artículo publicado en Catastro Multifinanciado aplicado a la definición de políticas de suelo urbano, organizado por Diego Erba, 2007, Lincoln Institute of Land Policy, Boston (EEUU).
- Thompson, Michelle; "Una evaluación del catastro de Bogotá "(Abril 2004). Artículo publicado en Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo para América Latina. Editores: Smolka, Martim y Mullahy, Laura, 2007, Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos.
- De Cesare, Claudia; "Desafíos que enfrenta el sistema fiscal sobre la propiedad inmobiliaria en Porto Alegre, Brasil" (Septiembre 1999). Artículo publicado en Perspectivas urbanas. Temas críticos en políticas de suelo para América Latina. Editores: Smolka, Martim y Mullahy, Laura, 2007, Lincoln Institute of Land Policy. Estados Unidos