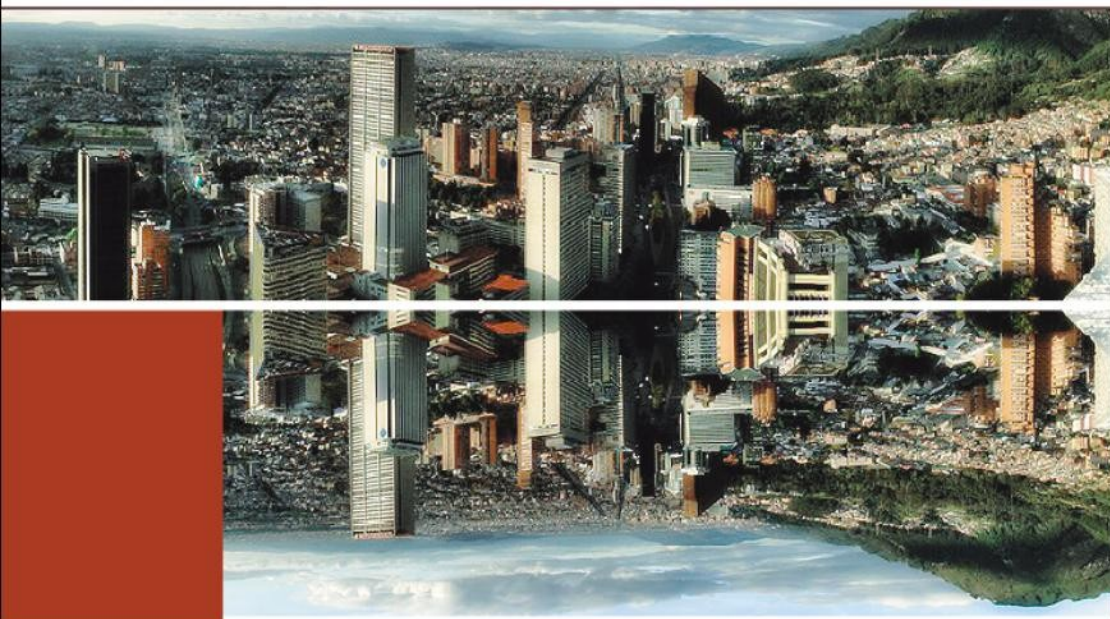


# FOROS VITUALES



LA  
MODERNIZACIÓN  
TECNOLÓGICA  
DEL  
CATASTRO

**IV** Reunión Anual del Comité  
Permanente sobre el Catastro  
en Iberoamérica CPCI y



Presentation Point

## ■ VALORACIÓN INMOBILIARIA

- **Objetivo General:**
- Reconocer las metodologías valuatorias y normatividad de cada una de las entidades de los países miembros del CPCI, con el fin de realizar un análisis comparativo que permita difundir y promover el intercambio de mejores prácticas para que sea considerada su aplicabilidad de acuerdo al contexto inmobiliario de cada una.

## ▪ **Objetivos Específicos:**

- Conocer elementos conceptuales y metodologías utilizadas en el ejercicio de la valoración con fines catastrales en los países miembros del CPCI, con el fin de intercambiar experiencias en la definición de estos valores, reconocer las mejores prácticas para mejorar institucionalmente con miras a un catastro multipropósito.
- Identificar los inmuebles con características especiales en su territorio y establecer la forma de valorar inmuebles de características especiales tales como: centros comerciales, predios de patrimonio histórico y arquitectónico, y predios destinados a la prevención ambiental.
- Proponer iniciativas de modernización y mejora de los procesos a partir de la identificación de las mejores prácticas en procesos valuatorios con fines catastrales utilizadas por las entidades del CPCI ó a través del criterio personal.
- Establecer un vínculo permanente entre las organizaciones catastrales en Iberoamérica.
- Mostrar la experiencia Colombiana.

## MODULO 1 MARCO TÉCNICO LEGAL

- ✓ ¿Que normas rigen la valoración de bienes inmuebles en su territorio?
- ✓ ¿Cuáles mecanismos de seguridad jurídica en materia de valoración y que restricciones existen legal y procedimentalmente al uso de la propiedad en su territorio?
- ✓ ¿Que diferencia existe en su país entre el avalúo comercial y el avalúo catastral y como se relaciona este último con la estimación y el cobro del impuesto predial?

## MODULO 2 VALORACIÓN CON FINES CATASTRALES: METODOLOGÍAS UTILIZADAS

- ¿Qué metodologías valuatorias con fines catastrales son utilizadas en su territorio. Estas metodologías son eficaces?
- ¿Como se presentan los avalúos prediales con fines catastrales y como garantizan la calidad de dichos avalúos?

## MODULO 3 VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

- ¿Qué tipo de bienes inmuebles con características especiales se consideran en su territorio y como se determina su avalúo. Que inmuebles son exentos de impuestos?
- En el ejercicio de la valoración catastral se utilizan modelos econométricos, ¿cuales? explique la respuesta

## MODULO 4 INICIATIVAS Y PROCESOS DE MODERNIZACIÓN

- ¿Qué inconvenientes ha identificado dentro de los procesos valuatorios que utiliza su entidad como oportunidades de mejora y que acciones propondría para minimizar estos inconvenientes e incrementar la calidad y eficacia del proceso?

## Participantes

PAÍS	PARTICIPANTE	INSTITUCIÓN
URUGUAY	ALBERTO EDGARD AMEZTOY MONTEAVARO	Dirección Nacional de Catastro
	EBER DANIEL FRAGA ANTÚNEZ	Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia municipal de Montevideo
	GABRIELA EIRIS	Dirección Nacional de Catastro
	MARTHA ALESANDRA SINIACOFF DEL PINO	Servicio de Catastro y Avalúo de la Intendencia municipal de Montevideo
	MONICA MANCEBO	Dirección Nacional de Catastro
	SYLVIA SANDOVAL VILLACIS	Dirección Metropolitana de Catastro del Distrito Metropolitano de Quito
MÉXICO	ALEJANDRO JOULIA LAGARES	Información Análisis y Consultoría
	JORGE MANUEL RIVAS PEÑA	Catastro Urbano y Rural del Estado de Chiapas
	SILVIANO BUSTAMANTE JUAREZ	Instituto de Catastro del Estado de Puebla
	JOSE CARLOS CRUZ SALAS	Instituto de Catastro del Estado de Puebla
	ROBERTO LOPEZ GALLEGOS	Dirección de Catastro Nuevo León
GUATEMALA	EDUARDO MÉRIDA ARIAS	Registro de Información Catastral (RIC)
ESPAÑA	FRANCISCO BARRIOS GONZALEZ	Dirección General del Catastro de España
ECUADOR	JUAN FERNANDO ROMERO FLORES	Unidad Ejecutora MAGAP -PRAT, Programa SIGTIERRAS
ARGENTINA	ARTURO DANIEL IZAGUIRRE	Servicio de Catastro e Información Territorial - Provincia de Santa Fe



## Participantes

PAÍS	PARTICIPANTE	INSTITUCIÓN
COLOMBIA	DANIEL GILBERTO BAQUERO LEMUS	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Valle del Cauca
	DARIO TORRES LAVERDE	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	DIEGO HUMBERTO RODRIGUEZ ESTRADA	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	FANNY JANNETH GUIZA GOMEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Santander
	FREDY LEÓN BERMÚDEZ BERTEL	Alcaldía de Medellín Subsecretaría de Catastro
	GLADYS PINZÓN DAZA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	HENRY QUIROGA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	HUMBERTO ANTONIO BEDOYA PARRA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	JENIFFER PAOLA ESPINDOLA	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	JHON ALEXANDER CAIMÁN URQUIJO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	JOSE ANDRES MEJÍA RANGEL	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Valle del Cauca
	LINA MARÍA VALENCIA DÍAZ	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	MARÍA LUCÍA PELAEZ PULGARÍN	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	MARIO MARTÍNEZ GARZÓN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	MAURICIO ELADIO MEJIA ARANGO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Boyacá
	MIGUEL ANGEL DUARTE PULIDO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Risaralda
	MILLER EDUARDO AREVALO TRUJILLO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Tolima
	ORFA MIRYAM BARRADA AGUDELO	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	RENÉ HORACIO TORRES LÓPEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	RONALD ARCESIO GARCES LUCUMI	Subdirección de Catastro Municipal de Santiago de Cali
	VÍCTOR HUGO PEREZ GUZMÁN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Caquetá
	WILLY RODRIGO CORTÉS	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	SANDRA PATRICIA QUETE	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	MARTHA LILIANA NIETO SÁNCHEZ	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	ALBA LUZ RODRIGUEZ DE RAMIREZ	Departamento Administrativo de Planeación Gobernación de Antioquia
	DIANA MARCELA CUELLAR	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	LUIS FERNANDO SANDOVAL	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
	NATALIA ANDREA LOPEZ DELGADO	Instituto Geográfico Agustín Codazzi
TADEO PINZÓN RINCÓN	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - Territorial Norte de Santander	

## ARGENTINA

- En el Servicio de Catastro e Información Territorial de la Provincia de Santa Fe República Argentina trabajamos en cuanto a valorización de inmuebles en 2 partes:
  - Se calcula el avalúo fiscal de cada propiedad de acuerdo con las pautas definidas en el **decreto 5286/74** estableciendo un valor para cada inmueble de la provincia (urbano, suburbano, sus construcciones y rural) el cual se actualiza en forma masiva (debería ser anual) y sirve de base para que la Administración Provincial de Impuestos determine el impuesto inmobiliario anual. Este valor, pese a que hubo diferentes intentos de actualización, se encuentra sin modificar desde el año 1.996, presentando una enorme diferencia en relación al valor de mercado de los inmuebles.
  - Por otra parte se realizan tasaciones de inmuebles en forma puntual para todo los procesos expropiatorios de inmuebles o determinación de valores locativos en donde si determinamos en valor actual de cada uno de ellos considerando la información de valores de mercado y las características de cada inmueble. Para este valor se consideran algunas otras variables que para la valuación fiscal

## COLOMBIA

- En Colombia tanto para los catastros jurisdicción del IGAC, como para los descentralizados, los sistemas o métodos valuatorios de los predios están definidos desde Ley 14 de 1983 que establece que para los fines de la formación y conservación del catastro, el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en el comprendidas, las labores catastrales están sujetas en todo el país a las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

## COLOMBIA

Para la determinación del valor en el catastral de un municipio a partir del valor comercial por métodos masivos se deben cumplir las etapas de:

- Identificación predial,
- Determinación de zonas homogéneas geoeconómicas,
- Determinación de valores unitarios para los tipos de edificaciones
- Liquidación de avalúos.

La metodología de avalúos para Catastros descentralizados es la del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

## COLOMBIA

- La Resolución 620 de 2008 del IGAC nos presenta los métodos utilizados para realizar la valoración de avalúos comerciales, los cuales pueden ser utilizados como puntos de investigación en metodologías de Zonas Homogéneas Geoeconómicas para determinación de valores unitarios para Catastro:
- Método de comparación o de mercado
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método de costo de reposición.
- Método (técnica) residual.

## COLOMBIA

### ■ **EL AVALUO COMERCIAL**

- Es el precio (integral para terreno y construcción) más probable en un momento determinado por el que se podría negociar un inmueble (valor real del predio en el mercado), dentro de un mercado abierto, donde confluyen vendedor y comprador con el conocimiento total del objeto, las alternativas que brinda el mercado y donde no existe la urgencia de vender y necesidad de comprar. Este valor incorpora todas las particularidades del bien, como su aspecto físico, características de orden legal, económico y su entorno, que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

## COLOMBIA

### ■ **EL AVALUO COMERCIAL**

- El avalúo catastral de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos sin que hagan parte del mismo y lo realizan las autoridades catastrales (IGAC, Catastro Bogotá, Catastro Antioquia, Catastro Medellín y Catastro Cali) Resolución 2555 / 88 ARTÍCULO 63°. Partes Integrantes de las Edificaciones. ... “se entenderá por partes integrantes de las edificaciones y serán elementos del avalúo, las cosas que contribuyen a formar un bien compuesto de manera que no puedan separarse sin que aquel se destruya, deteriore o altere.

## MEXICO

- En México, la Constitución Política en su artículo 115 otorga a los municipios autonomía para administrarse, conforme a los ordenamientos que para tales efectos emanen del ayuntamiento dentro del marco normativo aprobado por las legislaturas Estatales. Dentro del numeral IV de dicho artículo, en su párrafo 4° establece lo siguiente:

IV. Los municipios administrarán libremente su hacienda....“Los ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán a las legislaturas estatales las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.”



## MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA

- La Ley de Catastro del Estado de Puebla en el capítulo VI de la valuación catastral, instaura la metodología; estableciendo el procedimiento por medio del cual se determina el valor catastral de los predios, consistente en aplicar por separado, a la superficie de terreno y de construcción, los valores unitarios de suelo y construcción aprobados por el Congreso del Estado.

## MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA

Se realiza la inspección catastral la cual es la constitución física en el predio con el fin de determinar y verificar las características físicas, zona de valor o uso de suelo rústico y tipo o tipos de la construcción en su caso, así como datos administrativos:

- Datos catastrales
- Datos del propietario o poseedor
- Datos generales del predio
- Datos de ubicación del predio
- Datos físicos del predio
- Datos físicos de la construcción o Desglose de construcciones

## MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA

- METODOLOGÍA DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA PREDIOS URBANOS
- Se realiza la clasificación de predio por su régimen de propiedad, uso, ubicación dentro de la manzana, forma, topografía.
- Se determina su factor de ajuste (Fa) el cual está determinado por los siguientes factores:
  - Factor de frente
  - Factor de profundidad
  - Factor de topografía
  - Factor de superficie
  - Factor de ubicación dentro de la manzana

## MÉXICO, ESTADO DE PUEBLA

- **METODOLOGÍA DE VALUACIÓN CATASTRAL PARA PREDIOS RÚSTICOS**
- Se Clasifican los predios por su uso y topografía, este tipo de predios puede tener varios usos de suelo.
- Se determina su factor de ajuste (Fa) el cual está determinado por los siguientes factores:
  - Factor de superficie
  - Factor de distancia al predio
  - Factor de topografía
  - Factor de ubicación con referencia a vialidades

## ESPAÑA

- El valor catastral se determina, mediante los siguientes procedimientos respecto a los bienes de una misma clase (urbanos, rústicos y de características especiales):
- **PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA.**
- Se lleva a cabo cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes. Puede ser:
  - De carácter general.
  - De carácter parcial.
  - De carácter simplificado.
  - Procedimiento de valoración individualizada.

## ESPAÑA

### ■ PONENCIAS DE VALORES

- Es el documento que recoge, según los casos, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y que se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.
- La Ponencia de valores podrán contener los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha Ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.
- Las Ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.

## ESPAÑA

### ■ METODOLOGÍA DE LA VALORACIÓN CATASTRAL

- La metodología de valoración catastral es la que recoge el “Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio” , se basa en la técnica aditiva de comparación con el mercado, considerando el valor del producto inmobiliario como suma de los componentes básicos: suelo, construcción, gastos de producción y beneficios de la promoción.
- El proceso de valoración deberá partir por tanto, del establecimiento para todo el territorio objeto de la misma de:
  - Los valores de suelo correspondientes a las distintas Zonas, en función del aprovechamiento o edificabilidad y del valor del mercado inmobiliario.
  - Los valores de construcción correspondientes a los distintos usos, clases o modalidades y categorías o calidades existentes.
  - El porcentaje de gastos y beneficios que correspondan.

## ESPAÑA

- La diferencia que existe entre el avalúo catastral (y en general los avalúos ligados a impuestos) y el comercial, viene dado por las siguientes circunstancias:
- - **El criterio de mercado.** En el avalúo catastral, el estudio del mercado se hace en un momento determinado para elaborar un documento donde se reflejan los valores a utilizar de forma masiva en las valoraciones de ese momento y en las que haya que realizar con posterioridad por obras nueva, ampliaciones o mejoras. Su periodo de vigencia es mucho mayor que en los avalúos comerciales, en donde el estudio de mercado es puntual y la validez de la valoración es limitada y pasado ese tiempo se requiere otra. (En España se puede considerar como avalúo comercial el que se realiza con la finalidad de “garantía hipotecaria de créditos o préstamos” y su validez es de 6 meses).
- Aunque el avalúo catastral se actualiza anualmente en un porcentaje, la referencia al mercado va disminuyendo y la diferencia con el avalúo comercial va siendo mayor hasta que se realiza un nuevo procedimiento de valoración masiva.



## ESPAÑA

- - **Las normas de valoración.** El contribuyente debe aportar toda la documentación necesaria y existe un control municipal, el certificado final de obra, sobre la adecuación de la documentación a la licencia de obra concedida.
- En el avalúo comercial se realiza una visita previa a la valoración y se tiene conocimiento de las obras de mejora que se hayan realizado.
- El avalúo catastral al ser reglado, no tiene en cuenta algunas circunstancias que inciden en el valor pero son difíciles de cuantificar y aplicar a las valoraciones masivas y sí en los avalúos comerciales.
- - **La finalidad.** Una está ligada a la imposición tributaria y la otra no.
- La valoración tributos, debe posibilitar que exista el menor número de apelaciones, que permitan gestionarlos de forma eficiente.
- - **El ámbito de la valoración.** Privado entre particulares y Público entre administración y administrado.
- - **El avalúo catastral no es un valor de mercado, esta referido al mercado en un 50%.**

## URUGUAY

- Una de las formas de mantener el catastro actualizado se realiza con la Declaración Jurada de Caracterización Urbana, el cual consiste en el llenado de una Planilla con los datos correspondientes a la tierra (forma del predio, dimensiones, ubicación, etc) y el de las construcciones, determinando áreas homogéneas dentro de las mismas, el Sistema Informático, aplicando los coeficientes y algoritmos correspondientes determina el valor real o catastral del inmueble en estudio.

## URUGUAY

- La Intendencia Departamental de Montevideo, para el avalúo catastral aplica la Ley Nacional No. 9189 que establece que el valor catastral de un inmueble corresponde al 80% de su valor de comercialización.
- Por lo expuesto, la determinación del valor catastral pasa por determinar el valor de mercado del mismo.
- Con relación a las metodologías se aplican varias ej: método que consiste en determinar 3 factores:
  - Valor tierra
  - Valor Construcción
  - Coeficiente de comercialización

## URUGUAY

### ■ SOBRE EL VALOR TIERRA

- Se parte del concepto de “lote tipo”, a partir del lote tipo y de un valor unitario (por metro cuadrado y de comercialización), se realiza la tasación de un terreno.
- Esas correcciones se hacen en función de:
  1. Longitud de fondo.
  2. Longitud de frente
  3. Lotes triangulares.
  4. Área menor a la normativa.
  5. Forma.
  6. Ubicación en la manzana.
  7. Nivel respecto a la acera frentista.
  8. Superficie muy superior a la normativa.
  9. Terrenos enclavados ó desarrollo predominante en el corazón de la manzana.
  10. Se establecen algoritmos y coeficientes para la aplicación de las correcciones.
- EL VALOR DEL TERRENO = (AREA \* VALOR UNITARIO \* COEFICIENTES CORRECTIVOS)/SOBRE EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

## URUGUAY

### ▪ ***SOBRE EL VALOR CONSTRUCCIÓN***

- En términos generales el valor de las construcciones se rige por 5 variables:
  - Categoría
  - Edad
  - Estado de conservación
  - Area edificada
  - Destino
- El valor de la construcción = (valor unitario para la categoría constructiva x área edificada x las depreciaciones correspondientes).

## ECUADOR

- El proceso de valoración en la ciudad de Quito está a cargo de la Dirección Metropolitana de Catastro (DMC).
- En el Municipio de Quito, los avalúos catastrales se hacen mediante la investigación de mercado, que arroja datos lo más cercanos a la realidad de las transacciones de compra-venta de inmuebles, teniendo como resultado que el avalúo comercial es muy similar al avalúo catastral.  
**Las diferencias existentes entre avalúo comercial y catastral viene dado por el “factor político”, es decir que las decisiones políticas pueden llegar a afectar el proceso de actualización de valores.**
- Para el cálculo del impuesto predial está encargada la **Dirección Financiera**, que obviamente, utiliza los avalúos de la DMC para el cálculo de la base imponible de acuerdo a rangos de valores establecidos según si la tenencia es de persona natural o jurídica, pagando un mayor valor la persona jurídica

## GUATEMALA

- La valuación inmobiliaria es materia del Ministerio de Finanzas Públicas (Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles). Existe un Manual de Valuación Inmobiliaria que regula el ámbito tributario, adolece de serias deficiencias legales. Estos valores que se obtienen al aplicar dicho Manual no responden a la base imponible de la mayoría de los tributos que tienen este referente y que por lo regular es el JUSTIPRECIO. El Manual tiene vigencia desde el 2 de enero de 2006 conforme el Acuerdo Ministerial MFP No. 21-2005, pero no ha sido aplicado. Existen dudas de su aplicabilidad ya que contraviene el precepto constitucional del principio de legalidad.

## FORO VIRTUAL INTERRELACIÓN CATASTRO-REGISTRO Y MODERNIZACIÓN TECNOLÓGICA

### Objetivo General:

Conocer e intercambiar opiniones y experiencias respecto a mecanismos y procedimientos que permitan garantizar el intercambio de información catastral y registral inmobiliaria, y la interoperabilidad de los respectivos sistemas tecnológicos, para facilitar la consolidación de la información.

### Objetivos Específicos:

- ✓ Conocer los mecanismos normativos, técnicos y procedimentales que se han implementado para intercambiar información predial catastral y registral.
- ✓ Establecer las ventajas del establecimiento y mantenimiento del intercambio efectivo y eficaz de datos catastrales y registrales.
- ✓ Analizar diferentes estrategias para mejorar la prestación del servicio al cliente
- ✓ Realizar un análisis comparativo que culmine en una publicación del CPCJ.



## DESARROLLO MODULO 1 - NORMATIVIDAD Y PROCEDIMIENTOS

- Normatividad para el intercambio obligatorio y continuo de información predial entre las oficinas de *Catastro y Registro*
- ¿Qué fortalezas y debilidades tiene la normatividad frente a las necesidades de los usuarios?
- ¿Qué información de tipo físico y jurídico debe compartir *Catastro y Registro*, que incompatibilidades existen al momento de unificar la información?
- Procedimientos institucionales, legales y técnicos para la captura e intercambio efectivo y eficaz de la información de *Catastro y Registro*, y cuáles para resolver las diferencias de datos?

## MÓDULO 2 – PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE CATASTRO Y DE REGISTRO

- Mecanismos se implementan para promover la cultura de *Catastro y Registro* en los ciudadanos?
- ¿Qué cobertura se tiene para la prestación del servicio de *Catastro y Registro* en su territorio?

## EQUIPO MODERADOR Y COORDINADOR

- **Coordinación General:** Iván Darío Gómez - Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- **Coordinación Técnica, Temática y Logística:** Gloria Chaves, Martha Liliana Nieto Sánchez - Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- **Apoyo:** Martha Siniacoff – Servicio de Catastro y Avalúos de la Intendencia Municipal de Montevideo.

## ARGENTINA

- En el caso de la Provincia de La Pampa, Argentina, el registro en el catastro es una actividad llevada a cabo por la *Dirección General de Catastro*, dependiente de la *Subsecretaría de Hacienda del Ministerio de Hacienda y Finanzas*. Siendo la misma regulada por la Norma Jurídica de Facto N° 935.
- A nivel provincial - Ley N° 483, mediante la cual se establece que *la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de La Pampa* se organizará y funcionará de conformidad con la presente Ley.

## ARGENTINA

- La institucionalización del Catastro como Registro real constitutivo impone la obligación de satisfacer la premisa de seguridad jurídica registral como una condición presupuesta a su naturaleza de registro público.
- Esto implica tanto la construcción de la infraestructura necesaria para que cumpla con el servicio, como la adecuación de sus normas y prácticas a los preceptos básicos del Derecho Registral.
- La Ley N° 935, establece que todo plano de mensura que se registre en el catastro debe ser enviado al Registro de la Propiedad Inmueble para su protocolización.

## COLOMBIA

- ✓ El intercambio y suministro de información es de obligatorio cumplimiento para estas entidades y se encuentra consagrado en las siguientes normas: Artículo 16 y 28 de la Ley 14 de 1983, Decreto 3496 de 1983, reglamentario de la Ley 14 de 1983, Artículo 2°. Decreto Ley 1711 de 1984.
- ✓ En consecuencia, las normas apuntan a que el componente jurídico del *Catastro* debe provenir del *Registro* de instrumentos públicos y el plano y la descripción del inmueble en el registro debe tener como antecedente el del catastro.
- ✓ En el año 2008 se firmó un convenio interadministrativo de cooperación técnica y administrativa entre la SRN, el IGAC y los Catastros de Cali, Bogotá, Antioquia y Medellín, quedando de esta forma comprometidos en el intercambio de la información conducente a lograr las parejas *predio – folio* que nos permitiese garantizar que la información de todas las entidades con respecto a un inmueble sea la misma, sin importar dónde se ubique el inmueble.

## COLOMBIA

- **Unificación de Información entre Catastro y Registro**
- La información básica que deben compartir catastro y registro:
  - nombre del propietario, el título de adquisición, ubicación del predio, linderos y área.
- En el proyecto de interrelación Catastro Registro se cruza en forma automática la información básica legal del Catastro y el Registro, como:
  - El número de la ficha predial - en Catastro
  - El número de la matrícula inmobiliaria - Registro
  - El nombre del o de los propietarios,
  - El tipo y número de identificación (ya sea cédula de ciudadanía, número de identificación tributaria, cédula de extranjería, etc.),
  - La dirección del predio o inmueble o su nombre o denominación si es rural.

## COLOMBIA

- Procedimientos institucionales, legales y técnicos
- Este intercambio se hace mediante el envío periódico de la información de registro a las oficinas catastrales.
- Al proceso de conservación catastral ingresan, dentro de los 10 primeros días de cada mes, las fotocopias de todos los títulos registrados y las solicitudes de los titulares de derechos para actualizar la información.
- De allí se capturan los números de los folios de matrícula inmobiliaria.
- Se actualiza el nombre e identificación de los titulares de derechos y se obtiene la descripción de los inmuebles que ante ellos se fraccionan o se engloban.
- “ICARE” es la herramienta tecnológica desarrollada para cruzar las bases de datos de registro y catastro. Se ha logrado, en su primera etapa de aplicación, establecer un 73.87% de las parejas predio–folio a nivel de las ciudades capitales. Este aplicativo permite capturar los datos provenientes de plataformas y lenguajes informáticos diferentes y compararlos.

## COLOMBIA

- Dificultades
- Hemos encontrado dificultades al momento de cruzar la información a través del sistema tecnológico ICARE, con miras a su intercambio, al momento de extraer datos, debido a la forma como se encuentran organizados dentro de las bases de cada Entidad.



## COSTA RICA – APORTA ESPAÑA

- En Costa Rica, el *Programa de Regularización de Catastro y Registro* es una iniciativa del Gobierno de Costa Rica que tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de la seguridad jurídica inmobiliaria del país y mejorar el clima para la realización de inversiones públicas y privadas, así como fortalecer a los municipios en materia de recaudación de impuestos sobre bienes inmuebles.
- La *Ley N° 8710, del 10 de marzo del 2009* - se unifica el *Catastro y el Registro*, y se crea un Registro Inmobiliario en el que, tanto el registro jurídico, como el físico, van de la mano.
- Una vez concluido el programa, cada plano catastrado esté debidamente relacionado con los datos jurídicos de la propiedad en el Registro e identificado en el mapa de Costa Rica.

## MEXICO

- En el estado de Puebla que es uno de los 31 estados que con el Distrito Federal forman la República Mexicana, el *Catastro y el Registro* Público de la Propiedad y del Comercio, se administran en diferentes dependencias a nivel Estatal y en algunas Entidades Federativas a nivel Municipal, como es el caso del estado de Baja California Sur, todos con legislaciones al respecto, diferentes para cada entidad.
- La vinculación del *Catastro con el Registro Público de la Propiedad* ha sido un Gran Tema, al caso que se han constituido Institutos Registrales y Catastrales como es el *ICRESON* del estado de Sonora entre otros.
- En México el *Catastro y el Registro* son dos entes independientes con sus excepciones como el caso de *Sonora, Zacatecas* y en un corto plazo *Nuevo León y Yucatán*, en ese sentido la tendencia del Gobierno Federal es la unificación de estos dos organismos.
- Por lo que es muy importante establecer la normatividad de intercambio de información que permita contar el Registro Público contar con información geográfica y el *Catastro* con información jurídica.

## MEXICO

- ***Unificación de Información entre Catastro y Registro***
- Deben existir el mismo número de predios en la información catastral y registral, por lo cual se necesitan identificar coincidencias en los nombre(s) del(os) propietario(s), ubicación del predio, superficie del terreno, medidas y colindancias, número de escritura pública.

## URUGUAY

- La *Dirección Nacional de Catastro* - Organismo público que maneja y conserva un sistema nacional de información sobre los bienes inmuebles en sus aspectos *económicos, geométrico y jurídico*; como base para el planeamiento, desarrollo y ordenamiento del territorio.
- La *Dirección General de Registros* – (Unidad Ejecutora del *Ministerio de Educación y Cultura*, pertenece *Administración Central del Estado*). Debe garantizar la seguridad del tráfico jurídico mediante la publicidad de los actos y negocios jurídicos que la ley determina, a través de la registración e información a los interesados. de esta dependen los siguientes Registros Públicos:
  - - *Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria y sección Mobiliaria;*
  - - *Registro Nacional de Actos Personales y*
  - - *Registro de Personas Jurídicas.*

Estos dos últimos, funcionan en forma centralizada en la capital de la República Oriental del Uruguay.

El Registro de la Propiedad funciona en forma descentralizada, existiendo una oficina en cada capital departamental del país (circunscripción territorial), excepto en el Departamento de Canelones, en el que además existen dos Registros Locales; uno en la ciudad de Pando y otro en la Ciudad de la Costa; éste última comenzó sus funciones conjuntamente con la entrada en vigencia de la nueva Ley el 1º de mayo de 1998.

## URUGUAY

- En el año 1855 - Ley, el Registro de Traslaciones de Dominio.
- Desde el año 1943 para predios rurales y desde el año 1962 para todos los inmuebles del país, **no es posible inscribir en los registros una escritura de traslación o declaración de dominio y las sentencias que declaran la prescripción adquisitiva si no hace mención a plano de mensura inscripto.**
- De esta manera los *Registros Públicos y el Catastro* contribuyen a brindar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario en la totalidad del país

En octubre de 2009 la *Intendencia de Montevideo* firma un convenio con la *Dirección General de Registros* con el fin de poder consultar la información registral inmobiliaria del Departamento de Montevideo.

Los motivos de este convenio son varios y básicamente consistentes en la identificación de los titulares registrales de los inmuebles, sean éstos privados, estatales ó municipales.

## URUGUAY

- El Proyecto de interconexión entre la *Dirección Nacional de Catastro – Dirección General de Registro* tiene como objetivo compartir bases de datos, incorporando así un instrumento para una mejor y más eficiente gestión catastral y jurídica, con el fin de brindar una mayor seguridad jurídica, a través de la descripción unificada de la propiedad y características de los inmuebles
- El intercambio de la información catastral y registral está previsto que se lleve a cabo a través de la conectividad proporcionada por la **REDuy** –la red de alta velocidad interadministrativa del Estado uruguayo. A través del proyecto se implementarán una serie de aplicaciones y servicios informáticos que proveerán entre otros:
  - Certificación digital.
  - Control de acceso
  - Directorios federados
  - Interoperabilidad para diferentes ambientes operativos

## ECUADOR

- De acuerdo a la Constitución aprobada en octubre del año 2008, hay que realizar varios cambios sustanciales para establecer un nuevo marco institucional, entre los cuales está el catastro inmobiliario.
- Hasta la presente fecha las oficinas del Registro de la Propiedad, continúan llevando su sistema de inscripción de todas las transaccionalidades que en el plano jurídico afectan al predio, sea por cambio de dominio, hipoteca, embargos, levantamiento de hipotecas, posesiones efectivas etc. etc.
- El catastro inmobiliario, como inventario que todos conocemos toma información y levanta las características físicas, geométricas, información de uso e infraestructura y demás que le permita realizar procesos de valoración y cuantificación monetaria del bien inmueble.

## FORO VIRTUAL TITULACIÓN Y TENENCIA DE LA TIERRA

### Objetivo General:

Determinar el grado de utilidad de la información del catastro, en apoyo a los procesos de formalización de la propiedad, titulación y saneamiento predial como programa gubernamentales orientados a convertir poseedores en propietarios.

### Objetivos Específicos:

- ✓ Identificar la problemática de informalidad en la tenencia de la tierra en los países miembros del CPCI
- ✓ Como se adquiere y se pierde la propiedad en los países miembros del CPCI
- ✓ Conocer los procesos y proyectos de regularización, formalización de la propiedad y entidades responsables en los países miembros del CPCI
- ✓ Determinar si la información catastral constituye elementos de apoyo en los procesos de titulación de tierras de los países miembros del CPCI.
- ✓ Establecer la importancia de la titulación como un medio para facilitar el acceso al crédito formal, favorecer la inversión en las tierras e incrementar la productividad agrícola.



## MÓDULO 1 – TITULACIÓN Y TENENCIA DE LA TIERRA

- ✓ ¿Qué modos de tenencia y ocupación de la tierra existen y que problemas de informalidad de la Tierra se presentan?
- ✓ ¿Qué procesos y proyectos de Titulación, regularización, formalización de la propiedad, rutas jurídicas y entidades responsables existen en su país?
- ✓ Mencionar los requisitos de Ley que deben cumplir las personas para ser tenidas como beneficiarias de dichos procesos de titulación.
- ✓ Mencionar desde cuando se establecieron los procesos de titulación en sus países o regiones, y si existen estadísticas presentar un estimado de predios titulados a partir de dicha fecha y hasta el año 2010.
- ✓ ¿La información catastral es instrumento para los procesos de titulación de tierras en su país?
- ✓ En qué aspectos la Titulación de la tierra facilita el desarrollo económico en su territorio?

## EQUIPO MODERADOR Y COORDINADOR

- **Coordinación General:** Iván Darío Gómez Instituto Geográfico Agustín.
- **Coordinación Técnica, Temática y Logística:** Sandra Patricia Quete, Martha Liliana Nieto Sánchez - Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- **Apoyo:** Martha Siniacoff – Servicio de Catastro y Avalúos de la Intendencia Municipal de Montevideo.

*Para la consolidación de las respuestas a las preguntas destacamos la participación de:*

NOMBRE	INSTITUCIÓN	PAÍS
ALFREDO EUGENIO SÁNCHEZ JIMENEZ	INDEPENDIENTE - CONTRATISTA INCODER	COLOMBIA
BLANCA TECHERA	DIRECCION DE CATASTRO NACIONAL	URUGUAY
EBER DANIEL FRAGA ANTÚNEZ	SERVICIO DE CATASTRO Y AVALÚO DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO	URUGUAY
EMMA DINORAH FLORES DE CUELLAR	INSTITUTO GEOGRÁFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL	EL SALVADOR
HANS RENE SAENZ CORTES	INDEPENDIENTE	COLOMBIA
HUMBERTO ANTONIO BEDOYA PARRA	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI - IGAC (SEDE BOGOTÁ)	COLOMBIA
ILIANA PATRICIA CANDRAY	INSTITUTO GEOGRÁFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL	EL SALVADOR
JERÓNIMO MIRÓN PÉREZ	DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO	ESPAÑA
JUAN ROMERO FLORES	SIGTIERRAS	ECUADOR
MARÍA ANTONIETA SANTILLANA LETONA	INSTITUTO GEOGRÁFICO Y DEL CATASTRO NACIONAL	EL SALVADOR
MARIA DE LOS ANGELES ROVEDA	MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO DE LA PAMPA	ARGENTINA
MARTHA ALESSANDRA SINIACOFF DEL PINO	SERVICIO DE CATASTRO Y AVALÚO DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO	URUGUAY
MIGUEL MANDAMIENTO PAZ	ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL, COFOPRI	PERÚ

## ARGENTINA

### ▪ **Modos de adquirir la propiedad**

- Los modos de adquirir y perder la propiedad se encuentran regulados en el Código Civil, Libros III y IV, como así también leyes provinciales
- Donación, Sucesión, Testada, Ocupación, Tradición.

### ▪ **Modos de perder la propiedad:**

▪ MODOS VOLUNTARIOS DE PÉRDIDA DE LA PROPIEDAD	▪ MODOS INVOLUNTARIOS DE PERDER LA PROPIEDAD
▪ Intención o voluntad del sujeto: Abandono de la cosa	▪ Transmisión de una cosa mediante un acto intervivos.
▪ El cese de su posesión: Enajenación.	▪ Extinción de una cosa..
	▪ Accesión continúa.
	▪ Prescripción extintiva.
	▪ Por una resolución judicial. Expropiación forzosa.

La ocupación “ilegal” de tierra se da en el marco de los procesos de exclusión social y espacial que están teniendo lugar en las ciudades.

## COLOMBIA

- Para adquirir una propiedad en nuestro país, se requiere un *título* mediante el cual se transfiere el dominio (la escritura pública, una resolución de adjudicación o una sentencia judicial)
- Puede adquirirla en distintas formas como son:
  - **La Tradición:** Existe una disposición de transferir u otorgar y otra de recibir un bien inmueble, ej: compraventa; la prescripción o adquisición de un bien ajeno, por ocupación y mantenimiento, como es el pago de impuestos, servicios públicos del bien cuando el propietario no ha ejercido esta obligación por un determinado tiempo;
  - **La Sucesión:** Como hecho jurídico que se genera por el fallecimiento de alguien denominado causante, por medio de una herencia o testamento.
  - **Otros Modos de Adquisición : La Prescripción, La Ocupación y La Accesión,** como un ejemplo de esta última, cuando el cauce de un río se modifica por aluvión, en donde una porción de terreno puede ser ocupada ya sea por el propietario del predio aledaño.

## COLOMBIA

- *El INCORA* y hoy *INCODER* con las leyes: 200 de 1936, ley 100 de 1944, ley 135 de 1961, ley 1 de 1968, ley 4 de 1973, ley 6 de 1975, y la Ley 35 Plan Nacional de Rehabilitación, establecen:
- Títulos de propiedad que demuestran validez: Resoluciones del INCORA hoy actualmente INCODER, Escrituras Públicas firmadas por Notarios.
- .
- ***Se puede perder el derecho a la propiedad de tenencia de la tierra:*** extinción de dominio. embargos, Por no hacer caso a lo estipulado en el documento de adjudicación uso y cuidado de la tierra.
- ***Forma ilegal de acceder a la tierra:*** Presunción de bien baldío, por invasiones, desplazamiento forzoso para asentarse en la propiedad de otra persona.
  
- ***Las Causas que pueden generar la informalidad son las siguientes:***
  - - La falta de títulos válidos que establezcan el vínculo jurídico entre una persona y la tierra
  - - La falta de registro de títulos y falsas tradiciones ya sea por desconocimiento de las poblaciones sobre las vías jurídicas y legales que permiten el acceso a la propiedad,
  - - Altos costos para acceder a la propiedad y altos costos para formalizar la tenencia (procesos dispendiosos y costosos de titulación, saneamiento y registro
  - - Otras causas: Inestabilidad social, violencia, cultivos ilícitos, Grupos alzados en armas.

## COLOMBIA

### ■ Procesos de Titulación:

En 1999 inicia la implementación del Programa de Titulación Predial, mediante acciones de asistencia técnica, jurídica, social e inmobiliaria a las familias para la obtención de títulos de propiedad de las viviendas localizadas en barrios de estratos 1 y 2 que se habían legalizado dentro del distrito capital. (*Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) y la Caja de vivienda popular (CAV)* )

\* Como resultado se encontró que en Bogotá 70 mil predios ubicados en 1.100 barrios de la ciudad en la actualidad se encuentran sin titulación .

\* A la fecha ha entregado cerca de 1.166 títulos a los ciudadanos y se pretende superar esta cifra trabajando en coordinación con la nación, cesión a título gratuito, mediación y fallos judiciales

Al hacer un inventario de predios sin Título se detecto que hay cerca de 700.000 ocupaciones ilegales en el territorio Nacional

## COLOMBIA

- En el año 2008, surge el proyecto “*Soluciones de Vivienda Urbana, Tercerización Cesión a Título Gratuito A Nivel Nacional*”. Para ejecución en 3 años:

*Los Organismos responsables indicados por niveles de gobierno:* Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, IGAC- nacional, Superintendencia de Notariado y Registro, Gobernaciones ,todos los municipios de país, otros participantes: Red juntos-Acción Social, Juntas de Acción Social y Comunidades y la Población, mediante suscripción de convenios entre Supernotariado, departamentos e IGAC.

- a partir del año 2005, el *INCODER* es el encargado de adelantar los procesos de titulación de baldíos (...predios que no han tenido un dueño particular y el Estado se los reserva... Tomado resolución 70 de 2011 del IGAC), antes y desde el año 1961 esta función recaía en el Instituto Colombiano de Reforma Agraria, *INCORA*.
- **Los beneficios al acceder a los mecanismos de formalización de la propiedad:**
- Permite: garantizar la seguridad jurídica sobre la tierra, el acceso a subsidios productivos y para el caso de propiedad rural mejora de vivienda, préstamos ante los bancos, fortalecimiento de los fiscos municipales ante el recaudo del Impuesto Predial Unificado.



## COLOMBIA

- Hasta el 31 de Julio de 2010 se han protegido 115.494 predios que han sido abandonados o en riesgo de serlo, los cuales corresponden a 3.799.386 hectáreas, y cuyos derechos son el 46% de propietarios, 29% poseedores y 18% son ocupantes, por lo anterior se vislumbra una gran cantidad de informalidad sobre la tenencia de la tierra, mostrando la gran necesidad de adelantar procesos de titulación y saneamiento de la propiedad. Fuente “Síntesis de la experiencia del Proyecto Protección de Tierras y Patrimonio de la Población Desplazada”

## EL SALVADOR

- ***Modos de adquirir la propiedad***
- Propiedad o Dominio: Se adquiere mediante un título traslativo de dominio - se transfiere el derecho de una persona a otra *compraventa, donación, aceptación de herencia y consecuentemente su traspaso, etc.*
- Posesión: tiempo que la ley prescribe es de 10 años para que pueda titularlo de manera supletoria y sobre los inmuebles que tienen vida jurídica propia la ley prescribe 30 años de posesión para obtener el derecho mediante la prescripción adquisitiva de dominio.
- Accesión: Todos aquellos inmuebles que colinden con ríos, lagos y océano, en el se ha dado el fenómeno de aluvión, el propietario ribereño puede acceder a lo que deja el retiro lento e imperceptible de las aguas.

## EL SALVADOR

- Por la aplicación de planes de ordenamiento y desarrollo urbano en el país, se esta dando un fenómeno que informaliza dichos planes debido a que todas aquellas empresas que se dedican a constituir Lotificaciones o Parcelaciones, buscan la forma de burlar La Ley, - Lotificaciones irregulares - no cuentan con las autorizaciones para constituir dichos proyectos, - cuando pretenden inscribir sus derechos, son objeto de observaciones por las autoridades del Registro de la Propiedad.
- Se ha dado es una forma anormal de adquirir el derecho de inmuebles -procesos de reforma agraria para dar tenencia de la tierra de campesinos, - no se tomo en cuenta el consentimiento del legitimo propietario como elemento esencial en los contratos, - emisión de decretos que obligaban a los propietarios a ceder sus derechos - en contra de su voluntad.
- Cualquier otra forma ilegal de obtener la propiedad sobre la tierra de acuerdo a la legislación existente, constituyen figuras delictivas como remoción de linderos, usurpación, falsedad material, entre otros.

## EL SALVADOR

- logros se tiene:
- - 550,000 salvadoreños debajo de la línea de la pobreza se han convertido en legítimos propietarios de sus activos inmobiliarios;
- - 28,000 ex-combatientes recibieron títulos de propiedad formalizados, consolidando los Acuerdos de Paz firmados en 1992;
- - 25,000 viviendas destruidas por los terremotos del 2001 fueron formalizadas y reconstruidas, beneficiando a 130,000 personas de bajos ingresos;
- - 20,000 propiedades están en proceso de regularización, como componente fundamental de las políticas de Seguridad Ciudadana prevención de la violencia y de Reducción de Vulnerabilidad y Desastres en El Salvador.
- aún está pendiente la regularización de la gran mayoría de predios que esta aun en situación de extralegalidad. Según datos del presente Gobierno, alrededor de un 60% de las familias de bajos ingresos estarían en situación de extralegalidad respecto a sus parcelas.”

## EL SALVADOR

- **La información catastral es instrumento para los procesos de Titulación de Tierras en su país?**
- \_En El Salvador la información catastral es un instrumento muy importante en el proceso de titulación ya que la misma ley nos sujeta a ello en el art.35 de la Ley de Catastro dice: “ Los Jueces de Primera Instancia, los Alcaldes Municipales y los Gobernadores Departamentales, previo a la expedición de títulos supletorios o de propiedad, de inmuebles ubicados en zonas catastrales o catastradas, deberán solicitar al Instituto Geográfico Nacional la denominación catastral del o de los inmuebles correspondientes y le agregarán a los respectivos títulos. Si no hubiere información catastral, se hará relación de dicha circunstancia comprobándola con la certificación respectiva. Los títulos expedidos en contravención a lo dispuesto anteriormente, no serán inscribibles y adolecerán de nulidad.”

## ECUADOR

### ■ modos de tenencia y ocupación de la tierra:

- Se encuentran predios privados, o que siendo de particulares en su origen, carecen de escrituras que legalicen al actual poseedor o titular catastral, estas situaciones se dan por cuanto el padre o dueño original les dio o señaló un espacio territorial para que se ubiquen y construyan su casa de habitación, pero el caso es que al fallecer el titular catastral, no legalizaron su propiedad por x razones.
- Los predios de superficies productivas importantes y considerables, por procesos hereditarios acuerdan y se posesionan los herederos llegando en muchos casos a tener parcelas pequeñas que es lo que hoy en el campo conocemos como predios en minifundio, aspecto que por su tamaño y uso, limitan los sistemas de producción y usos, deteriorándose por lo tanto los sistemas productivos.
- La división de la tierra debe ser analizada en Planes de Ordenamiento Territorial que se realicen y se sustenten los usos y tamaños de los predios.

## ECUADOR

- En Ecuador se está a travésando por un proceso de Re institucionalización administrativa a partir de la nueva Constitución Aprobada en Octubre de 2008
- Dentro de las políticas establecidas en el plan de gobierno, se ha establecido que es necesario realizar procesos de legalización de predios particulares y que no tengan a la presente fecha protocolizada y registrada su escritura. De igual forma se ha establecido que los predios que siendo del Estado y en su oportunidad fueron adjudicados por el Instituto de Desarrollo Agrario (INDA), institución que hoy no existe, en reemplazo se creó la Subsecretaria de Tierras, del Ministerio de Agricultura Ganadería Acuacultura y Pesca (MAGAP). En el MAGAP, existe la Unidad Ejecutora SIGTierras, creada con el propósito de realizar la formación de los catastros rurales para los Gobiernos Autónomos Descentralizados - MUNICIPIOS,
- El procedimiento a seguir para la legalización respeta los principios establecidos en el código civil y demás cuerpos legales existentes en el País y que tienen su plena vigencia.
- De trabajos realizados por la Unidad Ejecutora se estima que en el área rural existe aproximadamente un 30% de predios a legalizar su titularidad de dominio por diferentes causas, es por lo tanto de suma importancia los procesos de comunicación y difusión que en el proyecto se establece.

## ESPAÑA

### ■ **modos de tenencia y ocupación de la tierra:**

- En las tierras de uso agrario podemos encontrar los siguientes regímenes de tenencia:
- *Tierras en Propiedad.* El titular tiene derecho de propiedad, con título escrito o sin él -no es obligatorio título ni inscripción en el Registro de la Propiedad para ser propietario. - Es habitual la *usucapión*, -la mera posesión de la tierra en plazos variables en función de que la misma sea más o menos pacífica e ininterrumpida. No se aplica en ningún caso sobre el dominio público, que no prescribe.
- *Tierras en Arrendamiento.* El titular disfruta de los aprovechamientos de la misma mediante el pago de un canon o renta.
- *Tierras en Aparcería.* Tierras propiedad de terceras personas cedidas temporalmente al aparcerero mediante el pago de un tanto por ciento del producto obtenido o su equivalente en efectivo. La cuantía de dicha parte depende de las condiciones locales, el tipo de titular y la aportación del propietario.
- *Tierras en otros Regímenes de Tenencia.* Las explotaciones cedidas gratuitamente, en fideicomiso, en litigio, en precario, censos, foros, en régimen comunal dadas en "suertes", etc.



## ESPAÑA

- Los problemas de informalidad como:
  - *Ocupación de dominios públicos.* En determinados casos son ocupaciones masivas en las que se construyen infraviviendas y sobre las que generalmente actúan las administraciones públicas para evitar su arraigo. En ocasiones se dan ocupaciones persistentes pero en ningún caso se formaliza la ocupación.
  - *Parcelaciones ilegales* (lotizaciones como comentaba otra compañera) en terreno rústico para construir urbanizaciones. Desgraciadamente es un fenómeno abundante.
  - *Construcciones ilegales* (no acordes con la normativa urbanística). Generalmente en el ámbito rural, donde el control administrativo es menor.
  - *El caso de personas que simplemente no formalizan su derecho de propiedad*, que están ejerciendo de hecho en forma de posesión ininterrumpida y legítima. El hecho de no formalizar en título da lugar a bastantes problemas en caso de venta o herencia.

## ESPAÑA

### procesos de titulación

- En España no se desarrolla desde hace décadas una política de titulación propiamente dicha y menos aún para facilitar la apropiación de terrenos públicos. De hecho, los esfuerzos se encaminan a defender la propiedad pública frente a las ocupaciones, ya sea para explotación económica (agrícola) o para construir.

Lo que sí sucede en ocasiones es que los municipios y las comunidades autónomas facilitan a determinados grupos de ciudadanos las gestiones para formalizar la propiedad de los inmuebles que están explotando u ocupando desde hace muchos años y que tienen su origen en políticas sociales de otros tiempos. Dos ejemplos:

- Acceso a la propiedad de tierras de cultivo que fueron adjudicadas a agricultores en forma de arrendamiento a bajo precio en los años cincuenta, por parte del entonces existente Instituto Nacional de Colonización. El objetivo de aquella época era fijar a agricultores sin tierras en comunidades rurales económicamente viables, garantizando la producción de alimentos y paliando el éxodo masivo a las ciudades.
- Acceso a la propiedad de viviendas arrendadas a bajo coste a familias de escasos recursos (protección oficial) entre los años cincuenta y setenta. Lo que se busca es que el usuario de la vivienda la tenga en propiedad y por tanto se responsabilice plenamente de ella.
- La actual dispersión de competencias entre municipios y comunidades autónomas y lo poco sistemático de estas políticas de "formalización" impide dar datos estadísticos.

## ESPAÑA

- **La información catastral es instrumento para los procesos de Titulación de Tierras en su país?**
- En el sistema español puede existir el derecho de propiedad sin título, de modo que no es obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad. No obstante, cada vez más los ciudadanos sienten la necesidad de regularizar y formalizar su derecho de propiedad, con el fin de realizar transacciones de sus inmuebles o de transmitirlos a sus descendientes en las mejores condiciones posibles. También comentaba que diversas entidades públicas favorecen, apoyan o gestionan procesos de titulación.

## ESPAÑA

- **En qué aspectos la Titulación de la Tierra facilita el Desarrollo Económico en su territorio?**
- Los beneficios económicos que aporta la titulación de la tierra a cualquier país son tan importantes y extensos que describirlos daría para escribir un libro.
- La formalización de la propiedad es básica para impulsar el ciclo económico, fortalecer el arraigo y crear conciencia fiscal en los ciudadanos..
- En el caso particular de España, la aportación al desarrollo económico que actualmente representan los procesos de titulación de inmuebles es marginal, dado que la propiedad formal es la norma.
- En la última década el mercado inmobiliario ha sido el motor del elevado crecimiento económico de nuestro país y al mismo tiempo, una de las causas principales de la actual crisis; pero esa es otra historia.

## modos de tenencia y ocupación

### **MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO**

El Código Civil trata en su Libro Tercero, los Modos de Adquirir el Dominio. (Artículos 705 a 1244). Se definen los siguientes cinco modos: ocupación, accesión, tradición, sucesión y prescripción.

### **OCUPACIÓN**

El Código Civil en el art. 706, la define como: “Un modo de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie, y cuya adquisición no es prohibida por las leyes o por el derecho internacional.”

### **ACCESIÓN**

En el Artículo 731 se define como el “modo de adquirir por el cual el dueño de una cosa viene a serlo de lo que ella produce o de lo que a ella se incorpora, natural o artificialmente”.

### **ACCESIÓN DE BIENES INMUEBLES**

El Art. 748 expresa que el derecho de propiedad no se limita a la superficie de la tierra, sino que se extiende por accesión a lo que está sobre esa superficie y por debajo de ella hasta 15 centímetros de profundidad.

## URUGUAY

- Aluvión o formación aluvionaria
- Avulsión
- Cambio de cauce
- **TRADICIÓN o ENTREGA**
- El Código Civil lo define como la transferencia que hace una persona a otra, de la posesión de una cosa, con facultad y ánimo de transferirle el dominio de ella.
- Con respecto a la facultad, la entrega debe efectuarla el dueño o su representante en virtud de título hábil para transferir el dominio y que ese dueño sea capaz de enajenar.
- **PRESCRIPCIÓN**  
La prescripción es el modo de adquirir o de extinguir los derechos ajenos.
- En el primer caso, por la posesión continuada por el tiempo y con los requisitos que la ley señala. En el segundo, se pierde por el no uso de ella en el tiempo también señalado por la ley. A la prescripción suele llamársele también usucapión.
-

## URUGUAY

### ***procesos y proyectos de Titulación, regularización, formalización de la propiedad, rutas jurídicas y entidades responsables existen en su país***

- Existen Instituciones tanto a nivel nacional como de los Departamentos encargadas de la regularización de la tenencia ilegal de tierras.
- El Programa de Integración de Asentamientos Irregulares de la Intendencia de Montevideo:
- El objetivo general del Programa es mejorar la calidad de vida de los residentes de los asentamientos irregulares del Montevideo, promoviendo la integración física y social a su entorno urbano.
- Dotar de infraestructura básica, servicios sociales y TÍTULOS DE PROPIEDAD a los residentes de los asentamientos irregulares, mejorando su calidad de vida y su integración al entorno urbano inmediato.
- Promover un modelo eficiente para la ejecución de programas urbanos y sociales altamente focalizados y para la incorporación de los residentes de los asentamientos irregulares al contexto formal urbano.

## URUGUAY

### ■ **Procesos de Titulación en sus países o regiones**

- Las políticas de regularización suele ser de tres tipos:

- **REALOJOS**

- Programa a través del cual se realojan familias instaladas en condiciones inapropiadas en predios municipales.
- En el año 2010 se han culminado realojos para 1027 familias.

- **PLAN LOTE**

- El programa busca facilitar el acceso a lotes con servicios en áreas consolidadas de la ciudad.
- Con este sistema en 2010 han adquirido su propiedad 589 familias.

- 

- **REGULARIZACIÓN IN – SITU**

- Consiste en legalizar asentamientos irregulares ubicados en terrenos de la Intendencia de Montevideo.
- En el año 2010 se han culminado regularizaciones in-situ para 2328 familias.
- El costo de las tres modalidades ha superado los U\$S 10 millones.
- El Programa de Integración de Asentamientos Irregulares, tal como está descrito, en la Intendencia de Montevideo se inició en 2005 y se estima una cifra similar a la de 2010 de regularizaciones de lote por año.



## URUGUAY

### ■ **LA ERRADICACIÓN DE LA VIVIENDA INSALUBRE RURAL A NIVEL NACIONAL:(MEVIR)**

- Es una persona pública no estatal que ha instrumentado un sistema de acceso a la vivienda adecuado al medio rural uruguayo y que ha venido transformándose en un agente promotor del desarrollo local.
- Programas de viviendas nucleadas: Para y con las familias de escasos recursos sin terreno ni vivienda propia. La modalidad de construcción es de ayuda mutua.
- Viviendas urbanas en terreno propio: Para y con las familias de escasos recursos que tienen vivienda insalubre en su propio terreno o tienen terreno en el pueblo. La modalidad de construcción es de ayuda mutua.
- Programas de unidades productivas: Para y con las familias de escasos recursos que viven principalmente de la producción de su predio, necesitan vivienda y/o construcciones para la producción y tienen predio propio.
- Viviendas dispersas: Para y con las familias de asalariados radicados en el medio rural, de escasos recursos, con dificultades de vivienda, electricidad o agua que tienen predio propio y lo explotan para consumo familiar. La modalidad de edificación es de autoconstrucción.

## URUGUAY

- ***En qué aspectos la Titulación de la Tierra facilita el Desarrollo Económico en su territorio?***
- El hecho de regularizar la titulación, facilita el tráfico inmobiliario.
- El titular del derecho de propiedad, garantiza el derecho que trasmite, y le da la posibilidad de ingresar el inmueble al mercado inmobiliario y obtener un justo precio por la transmisión.
- Los actos y contratos que se celebren en relación a inmuebles están gravados por impuestos departamentales y nacionales, lo que significa un ingreso para el Estado, ingresos que posteriormente serán volcados a los diferentes emprendimientos económicos del país.
- También se ven beneficiados otros agentes, como los corredores inmobiliarios, los bancos otorgando préstamos hipotecarios, banco de previsión social, al declarar la realización de construcciones.
- Entra en funcionamiento una cadena de negocios que tanto a nivel privado como estatal favorecen la economía del país, su desarrollo y la inversión no solo de parte de diferentes actos de nuestro país sino de inversionistas extranjeros.