

Normativa y gestión catastral real

Experiencia Dominicana



La Republica Dominicana



CARACTERISTICAS DE LA INSTITUCION CATASTRAL

- ▶ Dispersión Legislativa e Institucional que se expresa a través de:
 - a) Surgimiento de la Jurisdicción Inmobiliaria antes de la creación de la Dirección General del Catastro.
 - b) Legislación formal Catastral y ausencia de funciones registrales y Tributarias
 - c) Los impuestos que alcanzan la propiedad inmobiliaria son administrados por la Administración Tributaria sobre valores que debe aportar la Dirección de Catastro.
 - d) Limitaciones operativas y tecnológicas del Catastro frente a la Jurisdicción Inmobiliaria y la Administración Tributaria.
 - e) Bases de datos con estructuras diferentes de difícil intercambio e integración.

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA. ANTECEDENTES DEL CATASTRO

1. ORDEN EJECUTIVA 511 DE 1920. SISTEMA TORRENS
 1. LEY DE REGISTRO DE TIERRAS 1542 DE 1947
 2. LEY 108 DEL 2005 DE REGISTRO INMOBILIARIO

LEY DE REGISTRO DE TIERRAS EL TRIBUNAL DE TIERRAS

PRINCIPIOS DEL SISTEMA TORRENS:

- ESPECIALIDAD
- LEGALIDAD
- AUTENTICIDAD (LEGITIMIDAD EN LA LEY 108)
- PUBLICIDAD

ORGANOS DEL TRIBUNAL DE TIERRAS (JURISDICCION INMOBILIARIA, LEY 108):

1. TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS y TRIBUNALES DE JURISDICCION ORIGINAL
2. DIRECCION GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES
3. REGISTRO DE TITULOS (DIRECCION GENERAL DE REG. DE TITULOS, LEY 108)
4. ABOGADO DEL ESTADO

ATRIBUCIONES DE LA JURISDICCIÓN DE TIERRAS:

TRIBUNALES DE TIERRAS:

- SANEAMIENTO Y REGISTRO DE TODOS LOS TERRENOS Y SUS MEJORAS
- MENSURA, DESLINDE Y PARTICION DE LOS TERRENOS COMUNEROS (MOD. PARCELARIAS, LEY 108)
- LITIS SOBRE TERRENOS REGISTRADOS.

REGISTRO DE TITULOS:

- REGISTRO DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y DE TODOS LOS ACTOS U OPERACIONES POSTERIORES
- EMITIR LOS CERTIFICADOS DE TITULOS
- INFORMAR A TRAVES DE CERTIFICACIONES EL ESTADO JURÍDICO DE UN BIEN INMUEBLE.

DIRECCION GENERAL DE MENSURAS CATASTRALES:

- REGLAMENTAR Y SUPERVISAR LOS TRABAJOS DE MENSURA, DESLINDE, SUBDIVISIONES Y REFUNDICIONES QUE REALIZAN LOS AGRIMENSORES DESIGNADOS POR EL TRIBUNAL, DURANTE EL SANEAMIENTO O CON POSTERIORIDAD AL MISMO.

LEY 317 DE 1968 DEL CATASTRO NACIONAL

DEFINE AL CATASTRO COMO EL INVENTARIO DE TODOS Y CADA UNO LOS BIENES INMOBILIARIOS DEL TERRITORIO NACIONAL EN SUS ASPECTOS:

- GRÁFICO
- ESTADÍSTICO
- ECONÓMICO
- DESCRIPTIVO

DATOS QUE DEBE CONTENER EL CATASTRO:

- NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE
 - DESIGNACIÓN CATASTRAL, UBICACIÓN, COLINDANCIAS
 - DIMENSIONES
 - VALOR ACTUALIZADO
 - CUALQUIER OTRO DATOS ÚTILES.
- 

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL

ORGANIZACIÓN Y ATRIBUCIONES:

- TIENE ALCANCE NACIONAL Y ABARCA TODO EL TERRITORIO DE LA REP. DOM.
- DEPENDE DEL MINISTERIO DE HACIENDA (ANTIGUA SECRETARÍA DE ESTADO DE FINANZAS)
- EL FINANCIAMIENTO SE PRODUCE A TRAVÉS DEL PRESUPUESTO NACIONAL
- DEBE EXISTIR COLABORACIÓN CON LA OFICINA DE TRAMITACIÓN DE PLANOS DE LA SEC. DE OBRAS PÚBLICAS, CON LAS OFICINAS TÉCNICAS MUNICIPALES DE PLANEAMIENTO URBANO, DIRECCIÓN GRAL. DE MENSURAS CATASTRALES, REGISTRADORES DE TÍTULOS, BANCA COMERCIAL E INSTITUCIONES DE SERVICIO.
- LOS DATOS SE OBTIENEN POR LA DECLARACIÓN VOLUNTARIA DE LOS PROPIETARIOS O A SOLICITUD HECHA POR UNA INSTITUCIÓN GUBERNAMENTAL O MUNICIPAL.
- TIENE A SU CARGO LA FORMACIÓN, CONSERVACIÓN Y REVISIÓN DEL CATASTRO.
- LA VALORACIÓN SERÁ DECLARADA POR EL PROPIETARIO Y LA DIRECCIÓN GENERAL EFECTUARÁ LA REVISIÓN, DE ACUERDO CON LA NORMATIVA VIGENTE Y TENIENDO COMO REFERENCIA EL MERCADO.
- LAS CIRCUNSTANCIAS QUE DEBEN INFLUIR EN LA VALORACIÓN SON: LA POBLACIÓN, BARRIO, CALLE, ESTADO DE PAVIMENTACIÓN, EXISTENCIA DE ACERAS Y CONTENES, SERVICIOS PÚBLICOS DISPONIBLES, SITUACIÓN Y ESTADO DE CONSTRUCCIÓN DE LA MANZANA, UBICACIÓN Y ORIENTACIÓN, FORMA Y TAMAÑO, PROPORCIONALIDAD DE LOS FRENTES Y FONDOS.

OBJETO DE LAS DECLARACIONES ARCHIVADAS EN LA DGCN

Las declaraciones están destinadas a 3 finalidades básicas:

- Expropiaciones por causa de utilidad pública
 - Regularizar ocupaciones de mejoras en terrenos del Estado
 - Facilitar procedimientos judiciales relativos a demandas entre propietarios y arrendatarios
- 

LA DIRECCIÓN GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS

Junto a la Dirección General de Aduanas conforma la **Administración Tributaria**. Administra y cobra todos los tribunos de carácter interno abarcados en el Código Tributario (ley 11-92) y leyes especiales, entre ellos:

- El IPI
- Los impuestos de transferencias inmobiliarias
- Los impuestos de sucesiones y donaciones
- Los Impuestos a los gravámenes y otras operaciones inmobiliarias
- El impuesto a los Activos.



EL IMPUESTO A LA PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LA REP. DOMINICANA

Ley 18 de 1988, modificada por >

- 145 del 2003
- 288 del 2004
- 557 del 2007



REGISTRO IPI DE LA DGII

CARACTERISTICAS

- Base de datos organizada por Contribuyentes (propietarios) y RNC (Registro Nacional de Contribuyentes), sin soporte gráfico;
- Dos módulos interconectados, uno para el registro del inmueble y otro para la declaración IPI, dentro del Sistema (Tax Solutions);
- El expediente físico de la declaración y documentación de soporte archivado en la Carpeta del Contribuyente;
- Consulta vía Internet de los parámetros de valoración por sector y tipo de inmueble
- Generación de autorización de recibos de pago OFV
- Emisión masiva anual de las declaraciones de todos los contribuyentes con inmuebles registrados en la BD.
- Recepción, procesamiento y actualización de las declaraciones rectificativas en las Administraciones Locales de Impuestos Internos.
- Acceso a la base de datos de la Jurisdicción Inmobiliaria.

RELACIONES DIRECCIÓN DE CATASTRO Y DGII

Las relaciones entre ambas direcciones han estado caracterizadas por:

- Imposibilidad histórica de la DGCN de suplir las necesidades de valoración de inmuebles a los fines de la administración del IPI por parte de la DGII,
- Ausencia de acuerdos interinstitucionales formales;
- Acuerdo temporal de colaboración y suministro de levantamientos parciales (2005-2007);
- Incertidumbre -2005- por la Asignación de la DGCN al Poder Judicial (nueva ley de Registro Inmobiliario), que luego fue dejada sin efecto.