

VII Simposio sobre el Catastro en Iberoamérica

Importancia y necesidad del catastro municipal

Juan de los Santos, Presidente de la Federación Dominicana de Municipios (FEDOMU), 24 de junio de 2014

Señoras y señores:

El catastro, en tanto que es un inventario de la propiedad inmobiliaria, constituye una herramienta de fundamental importancia para la gestión municipal. Eso debería resultar obvio para cualquier persona más o menos familiarizada con la administración municipal

Pese a esa importancia –que resulta indiscutible—en la República Dominicana, desde hace décadas, los gobiernos municipales, los ayuntamientos, han operado desprovistos de este instrumento fundamental.

En esta exposición, desde mi experiencia de alcalde de uno de los municipios más grandes del país, quisiera compartir con ustedes nuestras ideas y expectativas acerca de la importancia y utilidad del catastro municipal.

Comencemos tomando en cuenta características fundamentales del catastro: se trata de un registro de los bienes inmuebles con su ubicación, dimensiones, límites y el uso a que están dedicados. Ese registro, además, incluye información sobre los propietarios y sobre la condición de propiedad, dado que puede tratarse de bienes sucesorales indivisos o en otra condición en que la propiedad no esté formal y definitivamente adjudicada.

También incluye información sobre el valor catastral del inmueble, del predio de que se trate en cada caso. Los predios, solares o parcelas incluidas en el catastro pueden ser urbanos o rurales. En esta exposición vamos a concentrarnos en los predios o solares urbanos, por razones que expongo más adelante.

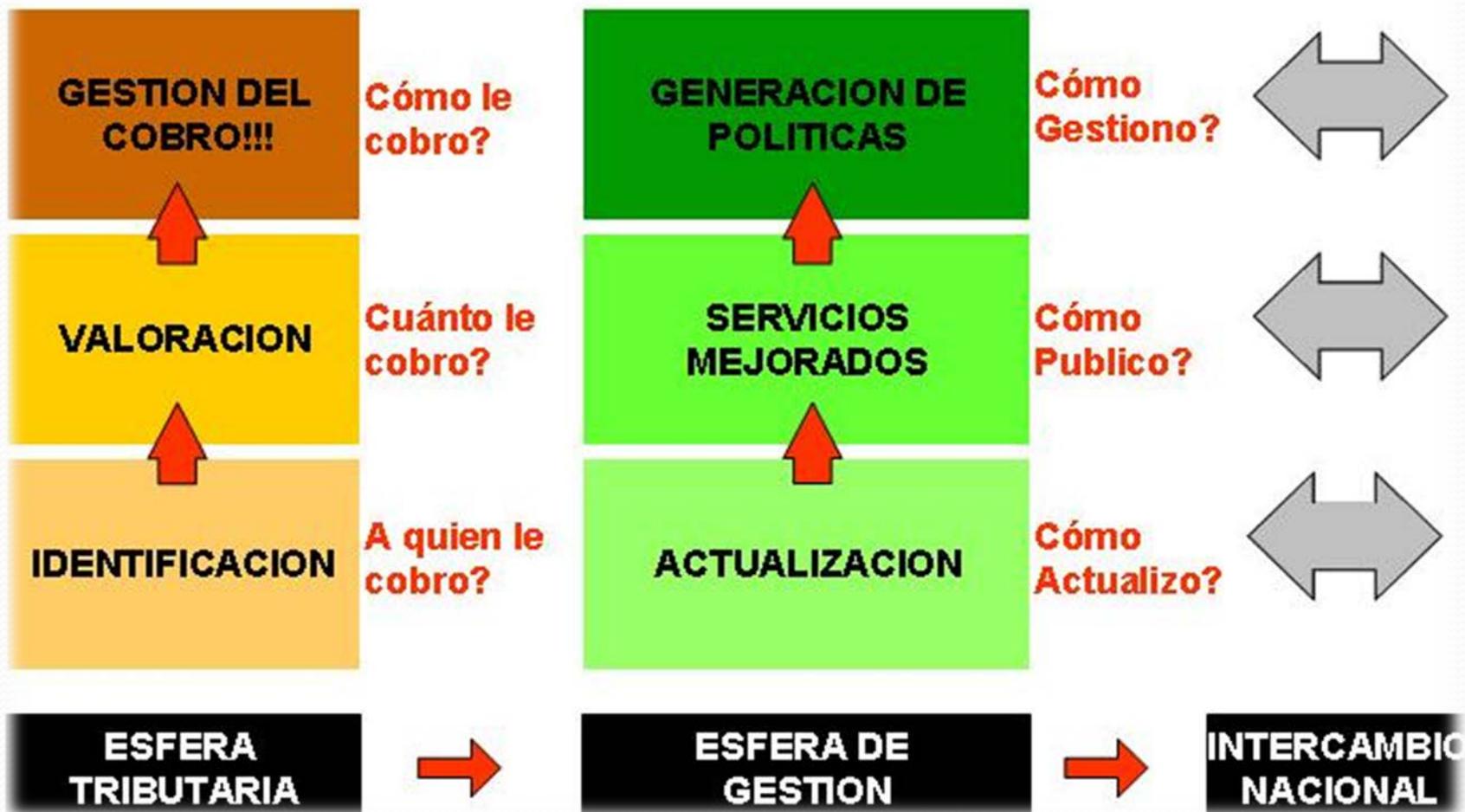
Un catastro urbano municipal nos describe cada predio urbano con sus límites, dimensiones y colindancias así como si se trata de un solar edificado o no edificado y en caso de estar edificado nos provee información básica sobre la edificación.



El catastro urbano municipal también nos permite ubicar cada solar dentro del conjunto de los predios que componen el territorio urbano del municipio. Con el desarrollo de las bases de datos, de la tecnología de información geográfica y cartográfica, el catastro, además, nos brinda información gráfica, estadística y georeferenciada, con lo que cualquier usuario se encuentra con una poderosa herramienta de información.

La codificación de los inmuebles y la disponibilidad de mapas y planos con información relevante acerca de las infraestructuras y servicios básicos disponibles en el área de cada predio catastrado constituyen una de las características más útiles para la gestión municipal por parte de los modernos catastros urbanos.

La Gestión Catastral Municipal



Resulta fácil, a partir de esta enumeración limitada de las características del catastro municipal urbano, deducir que el mismo está relacionado con el planeamiento y el ordenamiento del territorio y las disposiciones acerca de los usos de suelo y el desarrollo territorial.

Desde luego, para un foro constituido por expertos y expertas en temas catastrales, esta relación es evidente. Pero, en la experiencia de la gestión municipal en nuestro país, parecería que no ha resultado una relación evidente, porque de otra manera no habría explicación para que el tema del catastro urbano municipal no haya sido uno de los más frecuentes en las discusiones y debates acerca de la municipalidad tanto entre los actores del sector público como entre los del sector privado.

Como un aporte a la explicación de esta ausencia del tema del catastro urbano municipal en la sociedad dominicana, comparto con ustedes lo siguiente: los alcaldes y alcaldesas de los municipios de mayor actividad urbanística, estamos en gran parte sometidos a tres dinámicas que nos presionan hacia lo urgente y nos inscriben en unas rutinas de gestión que dificultan que aspectos tan técnicos como lo es el catastro pasen a formar parte de la agenda común de la gestión municipal.

La principal dinámica es que el crecimiento de nuestras ciudades ha resultado explosivo en los últimos 30 años: la población urbana casi se triplicó y pasó a ser casi el 70% del total del país. Y este crecimiento desorbitado se concentró en tres o cuatro polos principales, siendo el área metropolitana de la ciudad de Santo Domingo la que más creció multiplicando su población y la extensión de la ciudad por más de tres veces.

La migración de una gran proporción de nuestra población desde las zonas rurales hacia las urbanas produjo la necesidad de ampliar e intensificar un desarrollo urbanístico para el cual no estábamos preparados. Las principales ciudades, Santo Domingo sobre todo, se expandieron gracias a la provisión de facilidades habitacionales por parte de un mercado inmobiliario que atendía la demanda, pero con una preparación insuficiente del trazado de la ciudad: los órganos de gestión pública apenas pudieron proveer un mínimo tramado vial de avenidas y carreteras, sin una interconexión adecuada de espacios públicos y mucho menos de infraestructura y servicios fundamentales.



La segunda dinámica ha sido la de la multiplicación de una demanda por servicios mínimos como los de recolección de residuos sólidos y de ornato de la ciudad: nuestras alcaldías han estado siempre aguijonadas por un crecimiento desbordado de la producción de residuos sólidos por parte de una población urbana cuyo crecimiento no fue previsto y para el que no estaban preparadas.

Este ha sido durante varias décadas el tema de mayor urgencia, actuando casi siempre, con recursos muy escasos, intentando resolver el problema de la recolección de dichos residuos, sin tratar aspectos estratégicos como los de la gestión integral, que incluye la disposición final, que actualmente constituye un problema con el que los gobiernos municipales del gran Santo Domingo estamos trabajando en coordinación con el Gobierno Central en búsqueda de soluciones adecuadas y de largo plazo.

La tercera dinámica fue que frente al desbordamiento de las capacidades de los gobiernos locales, hasta hace muy poco prevaleció desde la administración pública central, una tendencia a la centralización y concentración de atribuciones, despojando a los gobiernos municipales de sus competencias. Esta tendencia se comienza a corregir con la puesta en marcha de la Estrategia Nacional de Desarrollo por parte de la actual administración del Presidente Danilo Medina, que prevé el fortalecimiento de los gobiernos locales.

Esto explica en gran parte por qué un aspecto tan estratégico para el desarrollo territorial y de las ciudades como el que representa el catastro urbano municipal ha sido tan poco trabajado en la gestión municipal dominicana.

Para nuestro beneficio, como consecuencia de la puesta en marcha de la ya mencionada Estrategia Nacional de Desarrollo, al parecer ha llegado la hora de que el catastro municipal urbano sea asumido tanto por la administración pública central como por la local, como la herramienta indispensable de gestión que realmente es.

El concepto actual de catastro se basa en tres propósitos fundamentales que son:

Dar una base para el planeamiento urbano y rural.

Establecer las bases para hacer más eficientes las funciones tributarias relacionadas con el suelo y el uso del mismo, a través del impuesto predial.

Aportar seguridad jurídica al derecho de propiedad a través las mensuras, que son la base de las transferencias de propiedad que caracterizan la dinámica del mercado inmobiliario.

Conforme al primer propósito, para el municipio, el catastro permite censar y conocer los bienes inmuebles asentados en su territorio y registrar los datos exactos relativos a sus características. En el aspecto del planeamiento de la ciudad, esta información y la evolución de la misma resultante de las dinámicas del mercado inmobiliario, sirve como indicador para la toma de decisiones acerca de la disposición de infraestructuras y la vialidad de servicios.



El catastro es un sistema de información territorial: Los análisis estadísticos y de información geográfica que permiten realizar las bases de datos del catastro municipal moderno, también proveen la información necesaria sobre los usos de suelo y las tendencias observables en los mismos. Con esta información podemos tomar decisiones acerca de las necesidades de servicios municipales, tanto las actuales como las que son previsibles.

De igual manera, la administración municipal podrá contar con informaciones relevantes para aspectos tan sensibles para la convivencia urbana como lo son los relacionados con los espacios públicos, el tránsito y el desplazamiento de las personas y bienes.

Esto ha sido considerado en el marco legal del catastro nacional de la República Dominicana, pues la *“organización y actualización del inventario de los predios de las ciudades para fines de la planificación y racionalización de su desarrollo en sus aspectos físicos y económicos”* es reconocida como un asunto de interés municipal en la Ley No. 317 sobre catastro nacional que lo dispone en el párrafo del artículo 45.

Por otra parte, esa información contenida el catastro es una herramienta para la captación de recursos a través del cobro del impuesto predial, sobre la base de la actualización de las informaciones acerca del valor catastral y de mercado de los bienes inmuebles permitiendo establecer con precisión qué se debe cobrar y a quién.

Un valor adicional del catastro es que la disponibilidad de todas estas informaciones para los agentes del sector privado y las entidades de interés comunitario permite tanto unos como a otros, intervenir desde la condición de cada cual, en el desarrollo del territorio, proveyendo datos que servirán para realizar análisis, previsiones y proyectos.

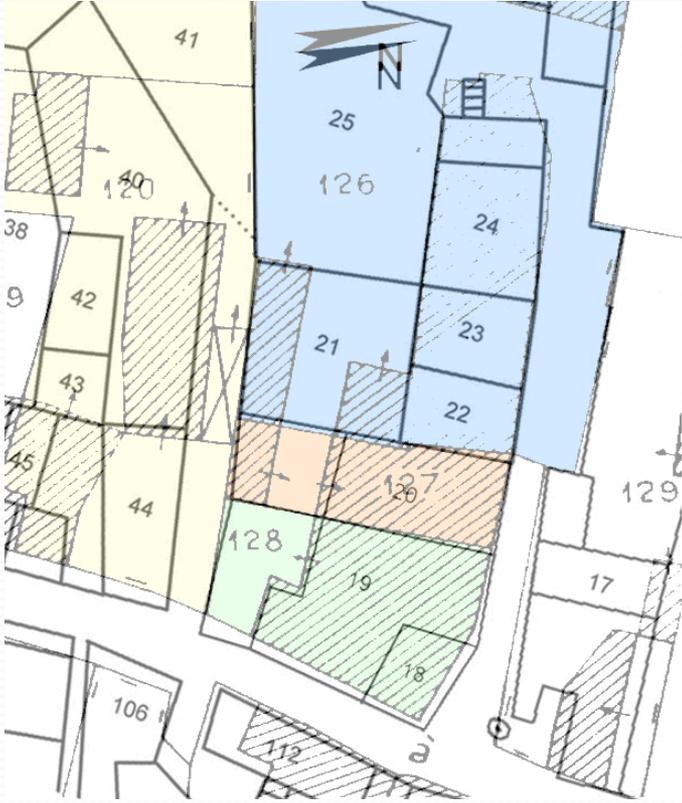


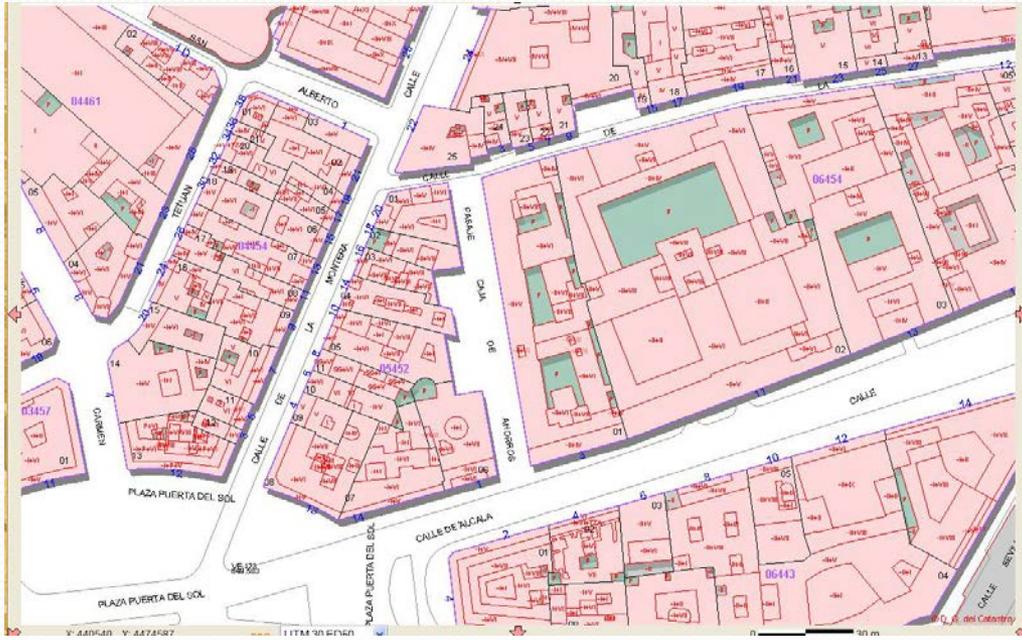
Finalmente los especialistas, académicos e investigadores, al tener acceso a la información catastral, contarán con fuentes adicionales y de gran precisión para realizar estudios tanto prospectivos como de documentación y evolución de tendencias sociales y económicas.

Como se puede observar a partir de estas ideas compartidas acerca del catastro urbano municipal, la alcaldía de Santo Domingo Este y la Federación Dominicana de Municipios, concebimos este instrumento de gestión como una de las claves para fortalecer y revolucionar el sistema de gestión de nuestra administración local.

De manera particular, en mi condición de alcalde de uno de los municipios en los que se prevé iniciar el proyecto de desarrollo del catastro nacional y municipal, les garantizo que para nosotros y las futuras administraciones de nuestro municipio, la disponibilidad de esta herramienta marcará un antes y un después en lo que respecta a la calidad de la gestión municipal.

Es por ello que desde la Federación Dominicana de Municipios estaremos involucrados en el proceso de desarrollo del catastro municipal, asimilando la experiencia, persuadiendo a nuestros alcaldes acerca de su importancia, estimulando a los actores privados, comunitarios, académicos y de la sociedad civil en general a aquilatar el valor, importancia y utilidad del mismo e informando sobre su eficacia, sus resultados e impacto.







Muchas Gracias