



XIV Simposio y IX Asamblea Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

4 al 7 de diciembre de 2023
Santiago de Chile





ÍNDICE

La Gobernaça de Tierras

Kadaster y Kadaster Internacional

WOZ - Evaluación inmobiliaria en los Países Bajos

LADM





Bastiaan Reydon

- Economista de la USP, Catedrático Jubilado del Instituto de Economía de la UNICAMP - Brasil;
- Imparte cursos en Sostenibilidad, Metodología y Desarrollo de Proyectos, Mercados de Suelo y Políticas de Suelo.
- Profesor del Centro Internacional de Estudios y Capacitación sobre Políticas Agrarias en Taiwán. Profesor invitado en las Universidades de Utrecht y Twente-ITC (Holanda) y Wisconsin (USA).
- Consultor INCRA, FAO, BID, IFPRI, IFAD, GIZ, Banco Mundial, Terra Institute y USAID entre otros, para asuntos de Mercados de Tierras y Políticas de Tierras.
- Actualmente brinda servicios como Asesor Senior de Kadaster International principalmente en Colombia, Perú, Mozambique, Liberia y Brasil.
- Habla fluido en portugués, inglés, holandés y español.



Gobernancia de la tierra





Tenencia de la Tierra, Derechos de propiedad y de uso

- La tierra como activo
- Mezcla de cuestiones sociales económicas, políticas institucionales y legales
- Localización





Retos Mundiales

	Total	SSA	ECA	LAC	MNA	OECD	SAS	EAP
Private plots in city registered	0.22	0.04	0.32	0.03	0.14	0.68	0.25	0.24
Private plots in city mapped	0.46	0.13	0.60	0.31	0.48	0.97	0.25	0.52
Private plots in country registered	0.22	0.04	0.32	0.03	0.14	0.68	0.13	0.24
Private plots in country mapped	0.24	0.02	0.40	0.03	0.14	0.71	0.13	0.28
No. of countries	189	47	25	32	21	31	8	25

Source: K. Deininger – World Bank (2017)

SSA – Sub-Sahara Africa

ECA – Europe and Central Asia

LAC – Latin America and the Caribbean

MNA – Middle East and North-Africa

SAS – South Asia

EAP – East Asia and the Pacific



Resumen completo: Continuidad de los derechos sobre la tierra





y ... ¿Cómo se organizan esos derechos sobre la tierra ...?



Pictures provided by Prof. Dr. Christiaan Lemmen



Pero primero...

Cómo se ve el mundo en lo que respecta a los derechos sobre la tierra ...



Tierras publicas



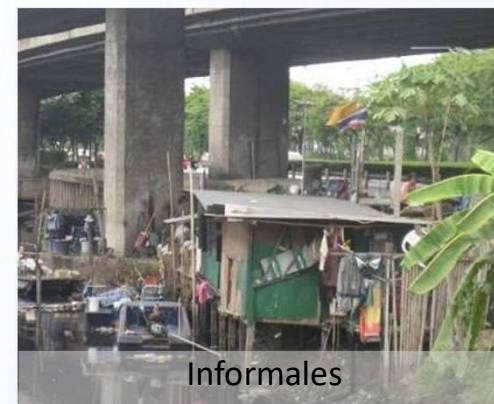
Propriedad privada



Tierras tradicionales



Tierras comunales

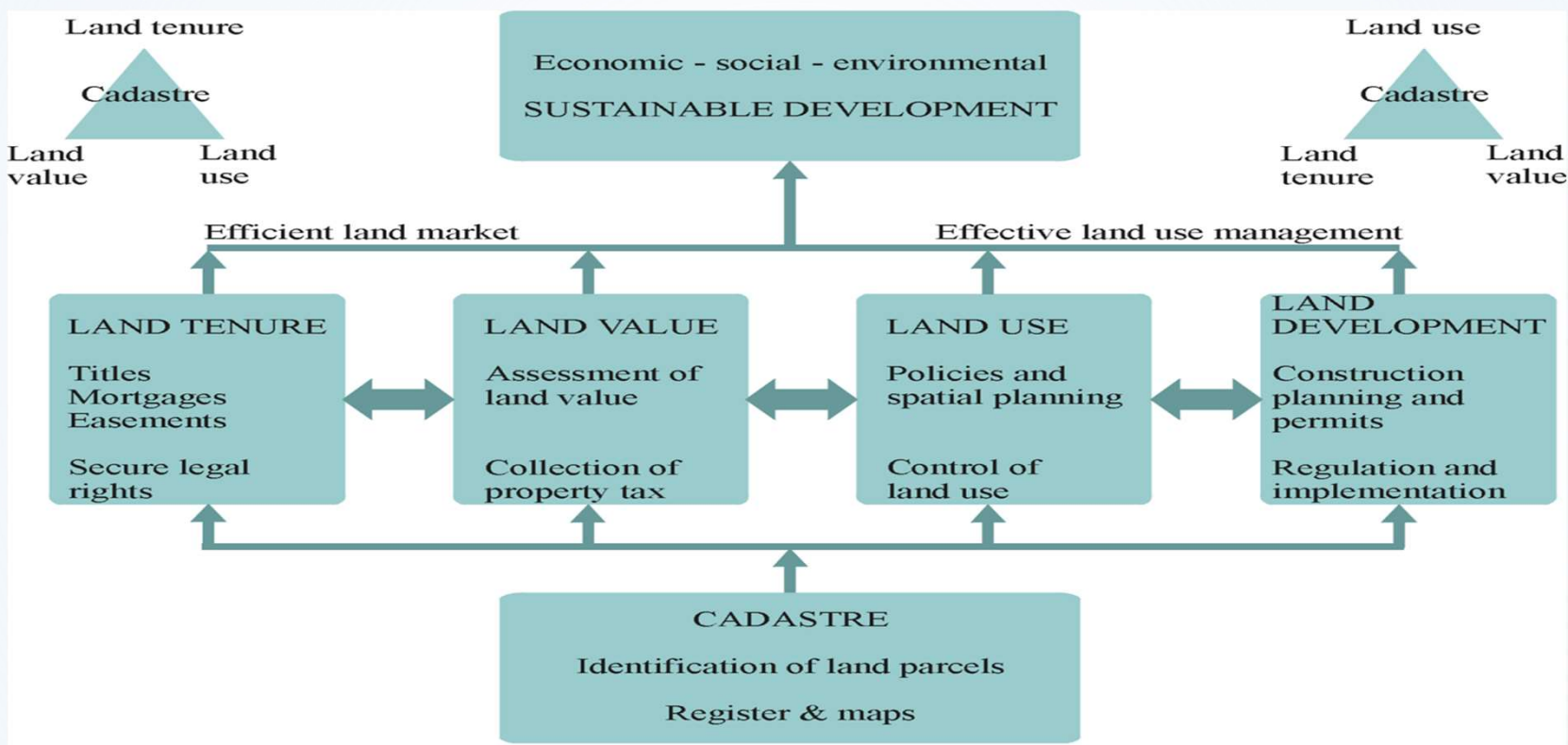


Informales

Pictures provided by Prof. Dr. Christiaan Lemmen



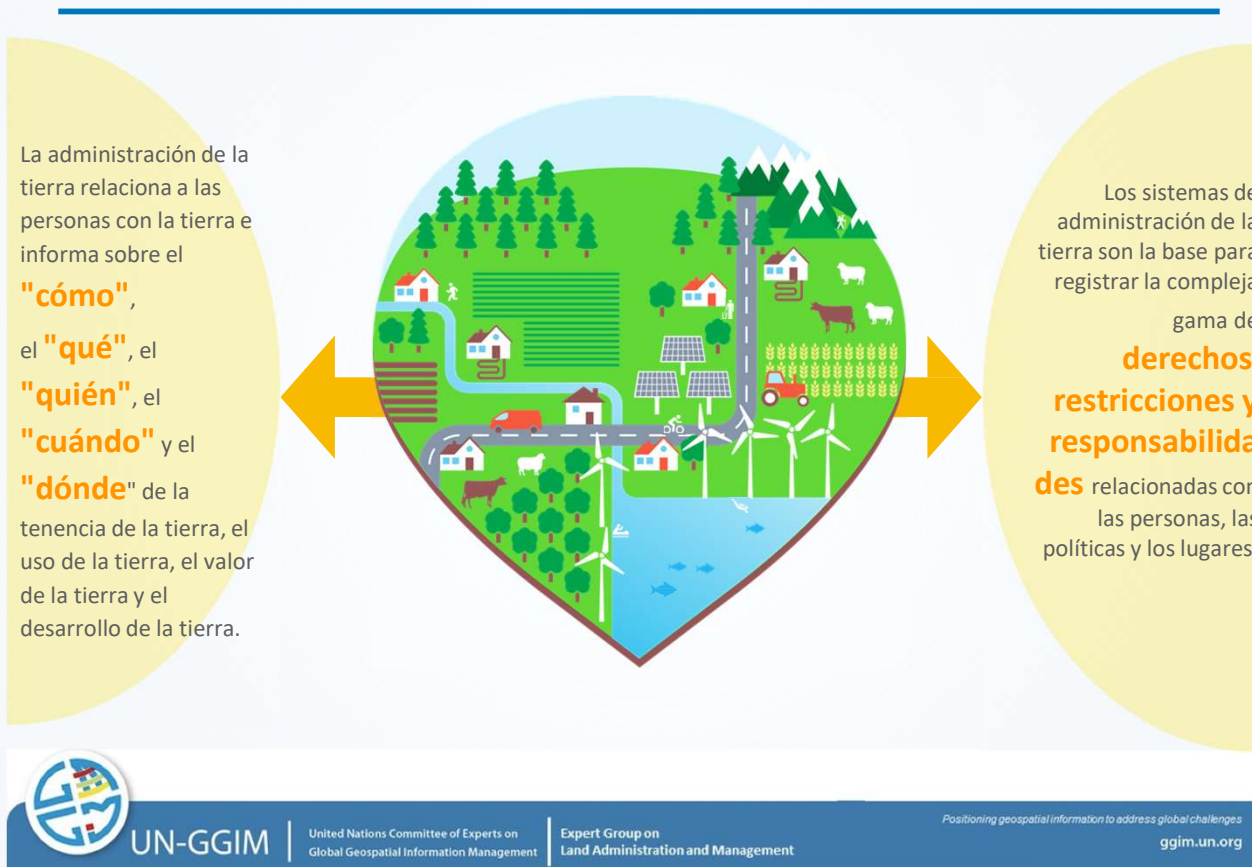
Una perspectiva de gobernanza global de la tierra



Enemark , Williamson (2010).



Marco para la administración eficaz de la tierra





Kadaster y Kadaster Internacional



KADASTER:

¿Qué hacemos?





Reino de los Países Bajos

- 17 millones de habitantes
- Área: 41,526 km²
- 8 millones de propiedades residenciales y no residenciales
- Valor total: 2.000 millones de euros
- Más de 11.000 millones de euros de ingresos fiscales basados en el valor de taxación
- Costes totales de taxación y evaluación: 150 millones de euros



Reino de los Países Bajos

- Organización Gubernamental - Autosostenible, Autónomo
- Institución integrada por:
 - Cadastro
 - Registro
 - Mapa Nacional
 - IDEN
- Cada m2 del territorio está incluido en el sistema.
- Marco legal: 2 leyes
 - Ley de Kadaster, Registro, Mapeo
 - Ley de organización Kadaster





Registro de la propiedad



Agrimensura catastral



Mapa Topografía



E-Servicios



plataforma facilitadora



IDEN



Consolidacion parcelarias



Red geodésica nacional de referencia



Cablos y tuberías

Kadaster en cifras 2022

465.800

Escrituras registradas

494.500

Escrituras de hipotecas

91.100

levantamientos catastrales

29.1 billion

Vistas IDEN

1.2 billion

Vistas topografía

1.008.000

Cablos y tubicas notificaciones

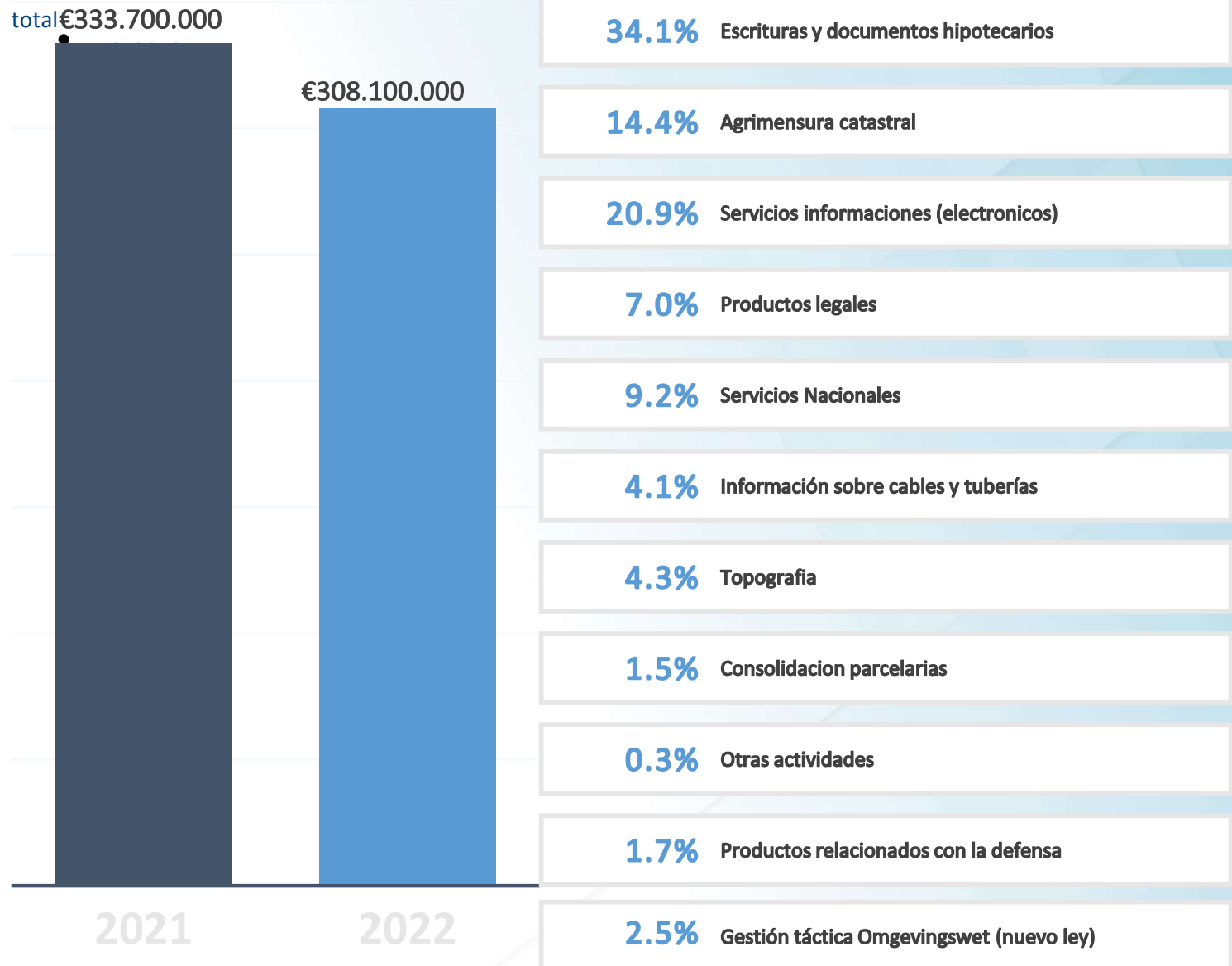
26.4 million

Productos informaticos Products

3.5 billion

Consultas data edificios y direcciones

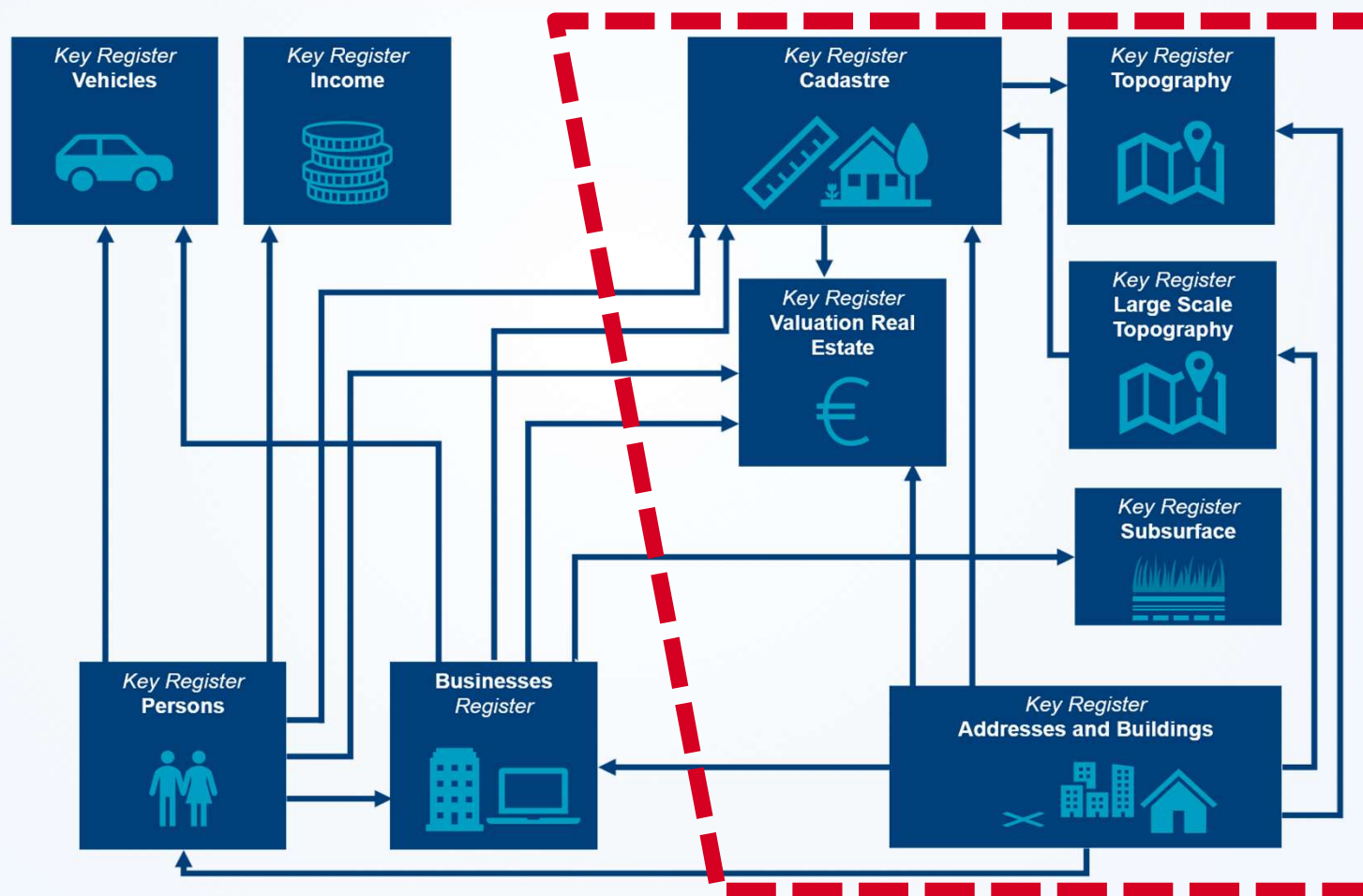
Ingresos totales





El Registro Basico

- Recoger datos una vez, utilizarlos muchas veces.



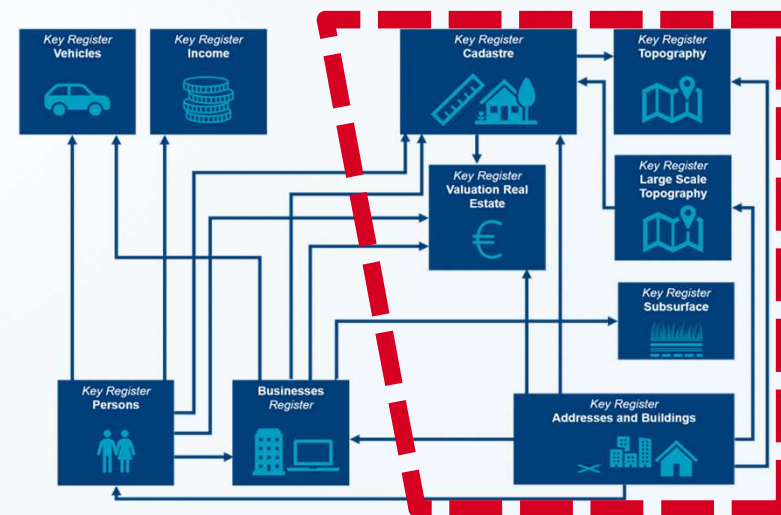


El Registro Basico

- Designado oficialmente por el gobierno
- Contiene datos de alta calidad
- El uso de datos es obligatorio (sin más investigación)
- Por todas las organizaciones gubernamentales que realizan tareas públicas



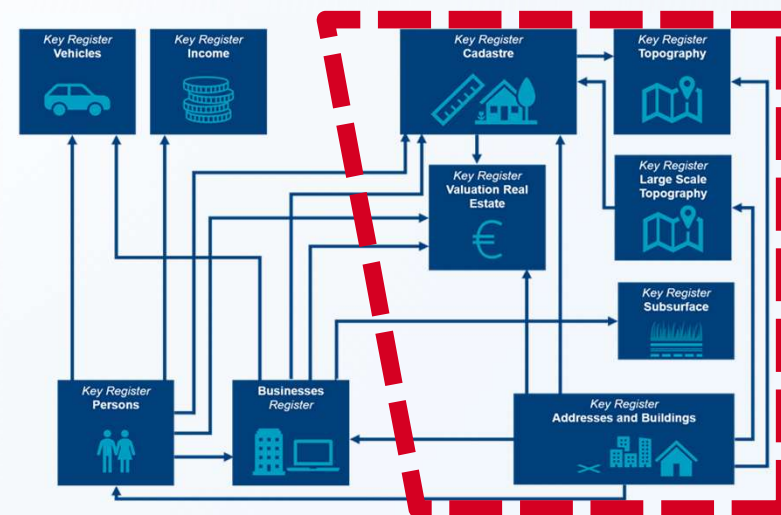
Buena - confiable - asequible





Objetivo: un gobierno efectivo y eficiente

- Mejor servicio
- Mejor orden público y seguridad
- Prevenir y combatir el fraude
- Mejores preparaciones de políticas
- Procesos gubernamentales más eficientes
- Evitar que el gobierno haga las cosas dos veces



Kadaster Internacional

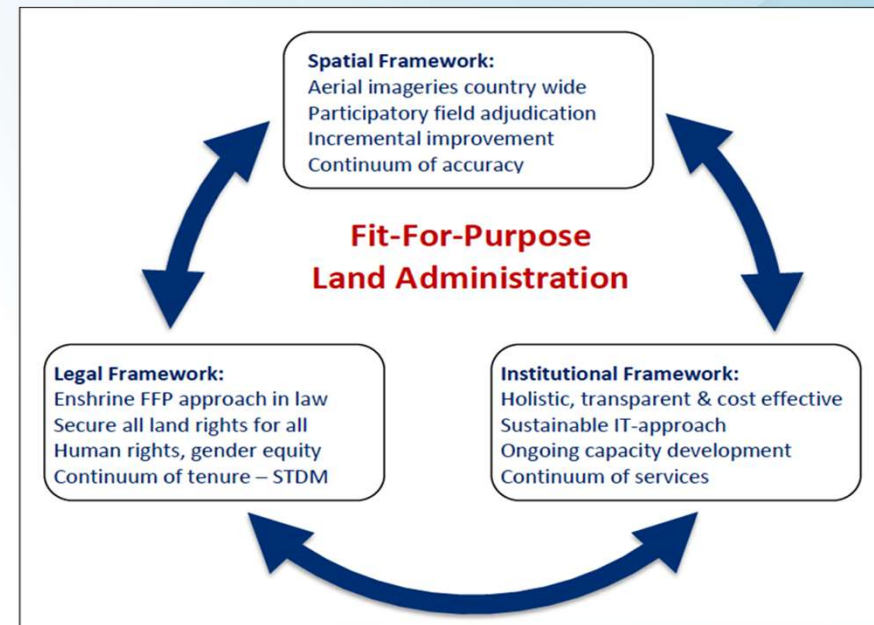
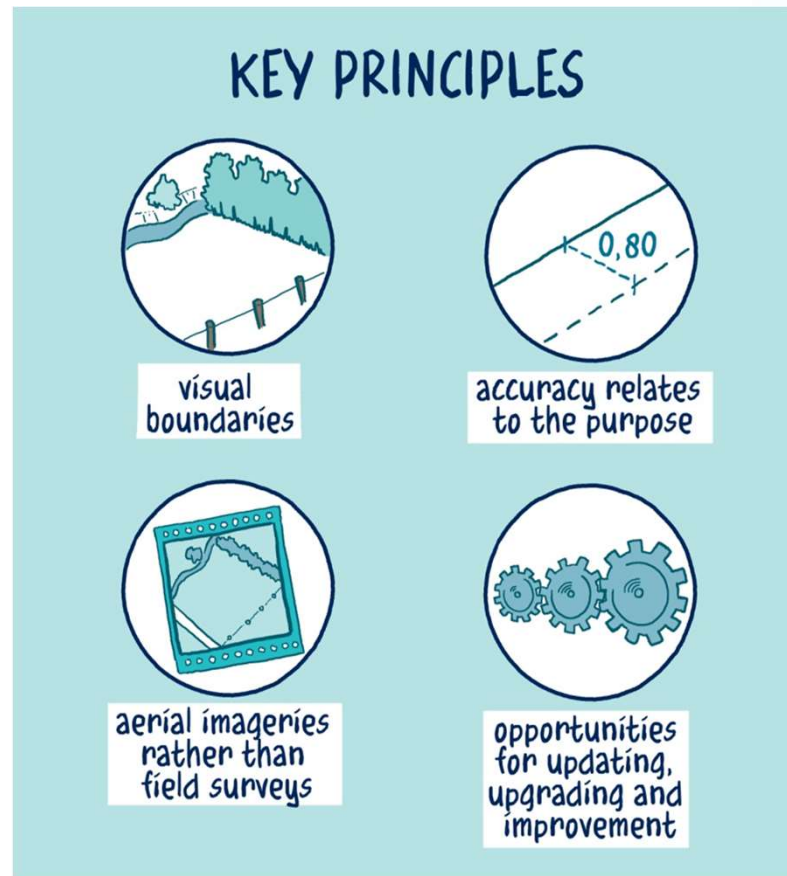


Proyectos Kadaster Internacional 2023



- Apoyamos a nuestros socios y organizaciones hermanas a nivel internacional con experiencia en el establecimiento, la explotación y la mejora de la **administración de tierras** y la **geoinformación**.
- Empoderamos a ciudadanos e instituciones y contribuimos a los ODS en los ámbitos de la reducción de la pobreza, los derechos de la mujer, la justicia social, la seguridad alimentaria y el clima.

Administración de Tierras Fit-for-Purpose



UN HABITAT
FOR A BETTER URBAN FUTURE

GLTN
GLOBAL LAND TOOL NETWORK

Kadaster Internacional

Los proyectos se basan en la recuperación de costos, por ejemplo, financiados por:

- Banco Mundial
- Unión Europea
 - Taixex
 - Twinning
 - Fondos Europeos de desarrollo
- Gobierno de los Países Bajos
 - RVO
 - Matra
 - Ministerios
- Fondos bilaterales
- Otras fuentes de financiamiento
- DFID, USAID, SIDA, varias fundaciones



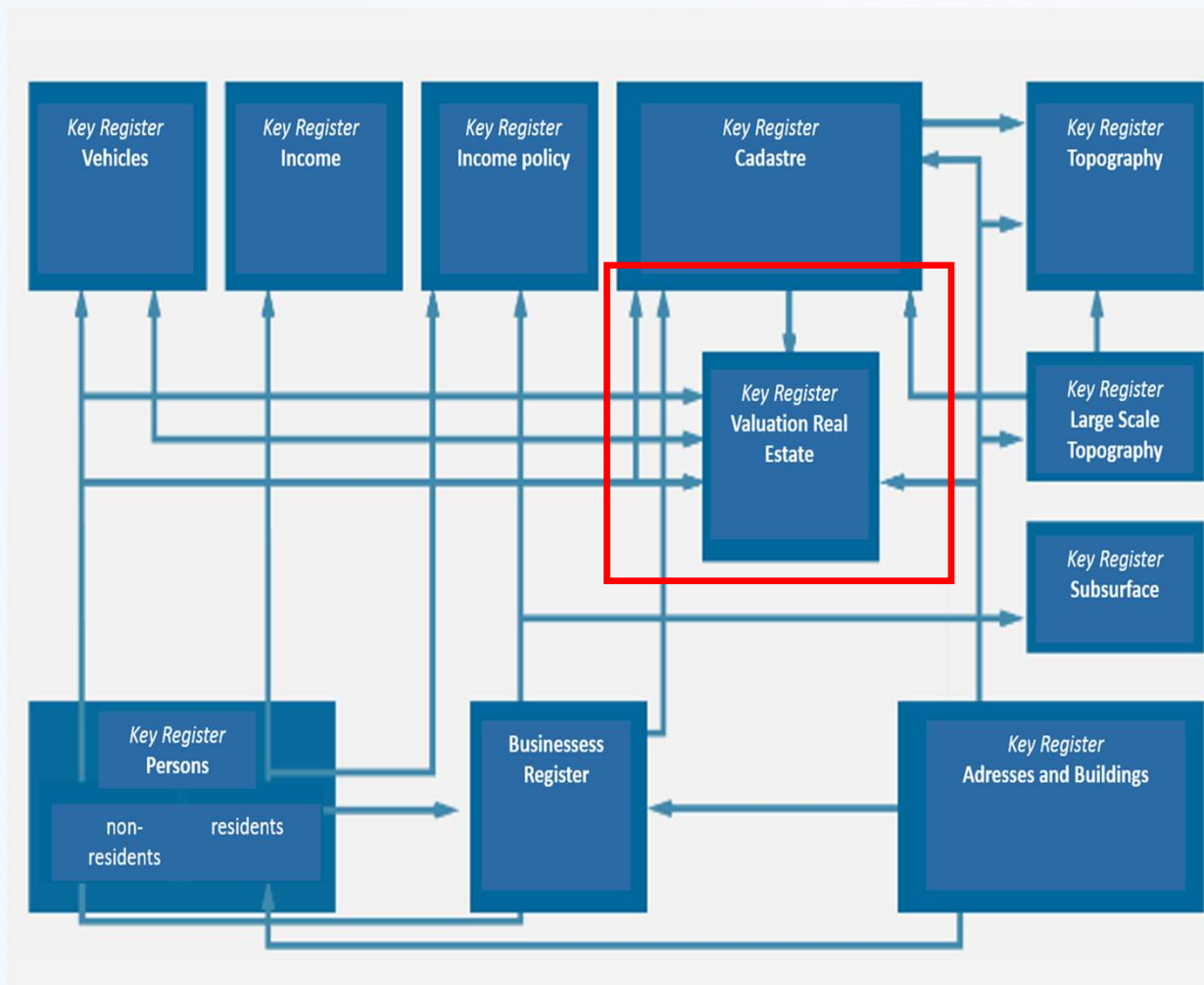
WOZ

Evaluación inmobiliaria en los Países Bajos





Sistema holandés de Key Registers (registros claves)



Los desarrollos de la IDE en los Países Bajos están estrechamente relacionados con los registros clave de la política de gobierno electrónico (sistema interrelacionado).

- Key Registers espaciales con Actos Legales para:
 - BRK – Catastro
 - BRT – Topografía
 - BGT – Topografía a gran escala
 - BAG – Direcciones y Edificios
 - BRO – Suelo y geología
 - NHR – Cámara de Comercio
 - WOZ – Valor inmobiliario
- Registros no espaciales, como población, matrículas de automóviles, ingresos.



Sistema holandés de Key Registers (registros claves)

iWOZ® Woningen Bedrijven Parkeren Agrarisch Bouwgrond Recreatie Mijn iWoz

Nachtegaalstraat 118
1021GE Amsterdam

Buurt: IJplein/Vogelbuurt
Wijk: Stadsdeel Noord
Gemeente: Amsterdam
Provincie: Noord-Holland

iWOZnr: 1348072 € 189.000 k.k.

Beoordeling: ★★★★★ 3.4

Looptijd: 82 d / 125 d

Meterprijs: € 3.436 / € 3.090

Kenmerken Omschrijving Foto's Prijsinfo 2 Plattegronden 3

< Terug naar zoekresultaten > Vorige Volgende >

Aanbieder

Makelaar: 123makelaar o.z.

Aanbieder:

Aanbieding

Meterprijs (Vraagprijs / m2): € 3.436

Kuubprijs (Vraagprijs / m3): € 1.400

Fuente

dastraat N.v.t.

Geselecteerde objecten

- Tak van Poortvlietstraat 47 B I**
3038 NW Rotterdam
Noord - Bergpolder
€ 164.500 k.k. € 1.567 / 105 m2
- Nachtegaalstraat 133**
1021 EZ Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord - IJplein ...
€ 285.000 k.k. € 2.938 / 97 m2
- Nachtegaalstraat 118**
1021 GE Amsterdam
Stadsdeel Noord - IJplein/Vogelbuurt
€ 189.000 k.k. € 3.436 / 55 m2
- Oranjelaan 77 -79**
7431 AB Diepenveen
Diepenveen - Dorp Diepenveen
€ 395.000 k.k. undefi / m2
- Statensingel 61 B**
3038 LN Rotterdam

Fuente

Waarderingskamer



WOZ y Sistema de Registros de Claves

- El elemento más importante del proceso de valoración.
 - Calidad de datos, calidad de datos, calidad de datos
- Propiedades de integridad / demarcación / contribuyentes
 - Registros claves (Catastro, Direcciones, Personas y Empresas)
- Características del objeto
 - Registros clave (Catastro: tamaño de la parcela, Edificios: tamaño del edificio, antigüedad)
 - Fotografías aéreas (anuales), imágenes “ streetview ”
 - Recopilación de datos especiales
- Datos del mercado
 - ¿Cómo evaluar el valor de mercado sin transparencia de las transacciones?



Ley de Evaluación de Bienes Raíces

- En holandés: “Wet WOZ”
- Base formal para:
 - el Consejo Holandés para la Evaluación de Bienes Raíces
 - La evaluación de todos los bienes inmuebles
 - Sólo para la evaluación, no para los impuestos u otros usos del valor.
- Entró en vigor en 1995.



Herramienta: iWOZ

- Sistema central
- Desarrollado por municipio
- Financiado y utilizado por la mayoría de los municipios.
- Registro sistemático de características primarias derivadas de anuncios.
- Comparación con datos propios y registros clave
- La información se está guardando para uso futuro.
 - Incluyendo todas las fotos

Geselecteerd resultaat

Muiden, Gooise Meren, Noord-Holland

Achtergracht 142
1381BS
Weesp

WOZ-waarde

Peildatum	WOZ-waarde
01-01-2022	540.000 euro
01-01-2021	438.000 euro
01-01-2020	405.000 euro

[> Alles weergeven](#)

WOZ-gegevens

Identificatie: 045700000148
Grondoppervlakte: 100m²

Kenmerken

Bouwjaar: 1920
Gebruiksdoel: woonfunctie
Oppervlakte: 91m²
Adresseerbaar object: [0457010000008030](#)
Nummeraanduiding: [0457200000198571](#)

kaart 50 m 1:2208

Weergave



ISO 19152 LADM Edición II

Abdullah Kara (TU- Delft)

Bastiaan Reydon (Kadaster)





Breve historia

- Congreso de la FIG 2002, Washington , propuesta para crear un modelo de dominio catastral central (CCDM) dentro de la FIG
- Congreso FIG 2006, Munich , después de varias iteraciones, la versión 1.0 de CCDM está lista, planea enviarla a ISO
- ISO/TC 211 , 2008, CCDM presentado por FIG, pero pronto renombrado como Modelo de Dominio de Administración de Tierras (LADM)
- ONU-Hábitat GLTN, FIG y ITC trabajan en paralelo en un perfil para los países en desarrollo: Social Tenure Domain Model (STDM)
- ISO/TC 211, 2012, LADM aceptado como Norma Internacional (ISO 19152) con STDM como anexo informativo
- Hoy:
 - Más de 40 países han publicado un perfil de país de LADM, casi 10 están en producción
 - Apoyo del Banco Mundial, ONU-Hábitat y otras organizaciones de financiación



Revisión LADM

- Propuesta para revisar LADM ISO 19152:2012 después de
 - ONU GGIM EGM sobre administración y gestión de tierras 2017
 - Talleres FIG LADM en Delft 2017, Zagreb 2018, Kuala Lumpur 2019 , en línea 2021 y Dublín 2022
- Reuniones ISO/TC 211, dos veces al año desde 2018, comenzando con el TC de Copenhague 2018 reunión
- Completó la etapa 0 para reunir todos los requisitos de un grupo diverso de organizaciones .





Organizaciones interesadas en ISO LADM v2

- ONU-FAO
- ONU HABITAT
- Red mundial de herramientas terrestres
- Asuntos Oceánicos de la ONU y el Derecho del Mar
 - Naciones Unidas GGIM
 - Banco Mundial
 - ISO/TC 211
- Consorcio Geoespacial Abierto
- Federación Internacional de Agrimensores (FIG)
- Comunidad de valoración
- Organización Hidrográfica Internacional (OHI)
- Real Institución de Agrimensores Colegiados (RICS)
- Asociación Europea de Registro de la Propiedad – ELRA
- Registradores IPRA-CINDER

✓ multiparte :
múltiples partes
interesadas
involucradas





Modelo de dominio de administración de tierras ISO 19152:2012

- El enfoque de ISO LADM 19152:2012 son los derechos, responsabilidades y restricciones (RRR) que afectan la tierra (o el agua) y los componentes geométricos (geoespaciales) del mismo . Sin embargo, LADM Edición II cubrirá los otros componentes de LA, a saber, el valor y el uso de la tierra.
- Durante la 48ª Semana de Reunión Plenaria del ISO/TC 211 en junio de 2019 en Maribor, Eslovenia, fue decidido que LADM Edition II se diseñará como un estándar de varias partes :
 - Parte 1 – Fundamentos
 - Parte 2 – Registro de la Propiedad
 - Parte 3 – Georregulación marina
 - Parte 4 – Información de valoración
 - Parte 5 – Información del plan espacial
 - Parte 6 – Aspectos de implementación

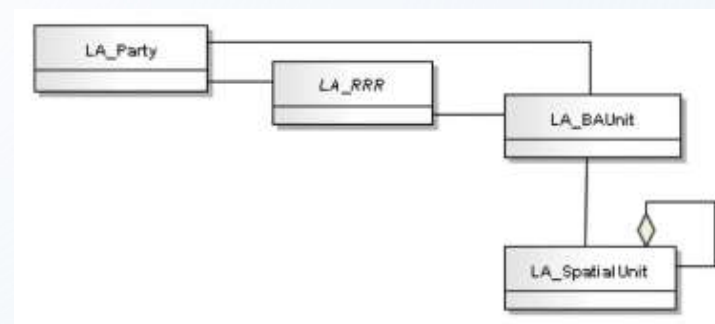
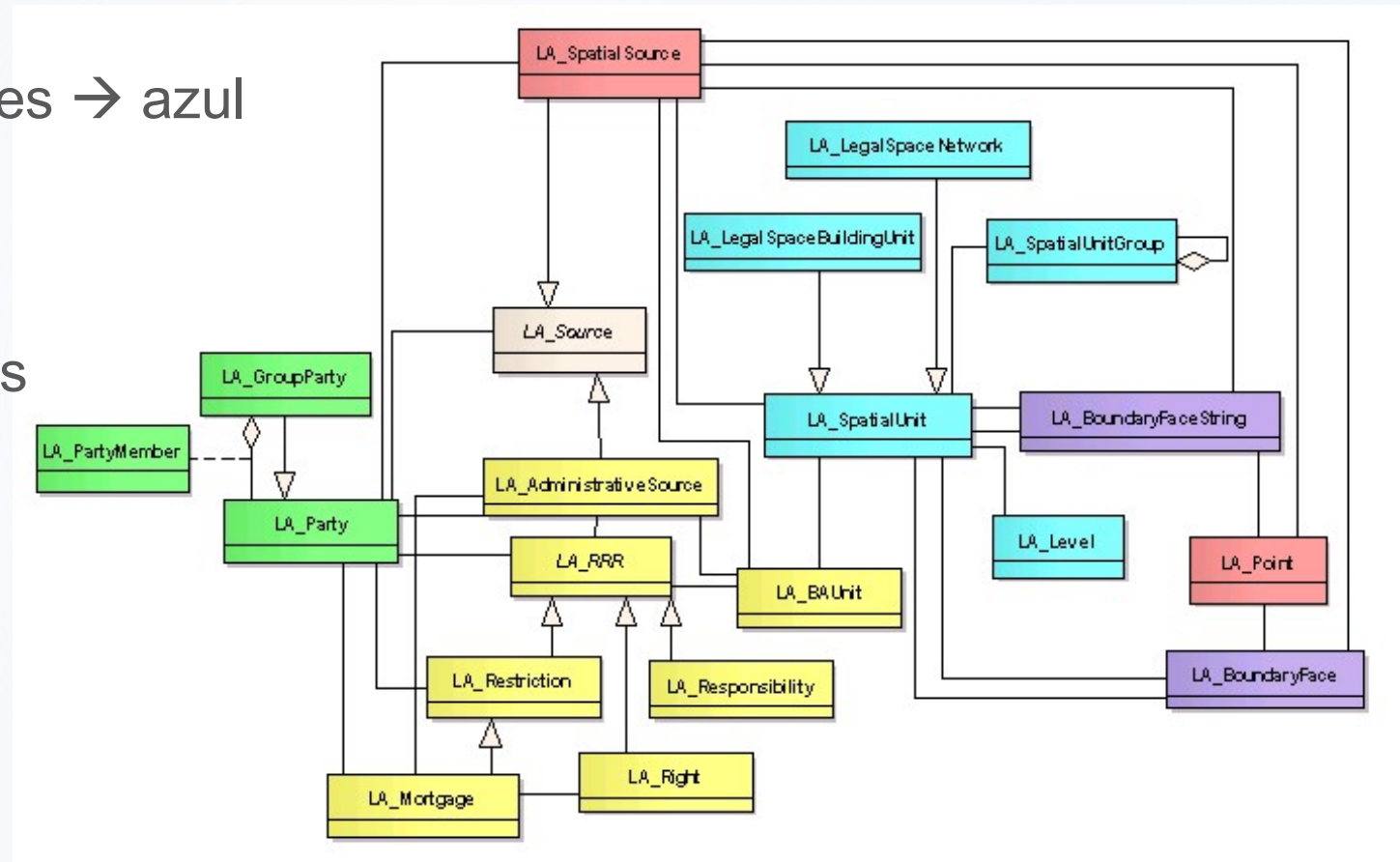




Diagrama LADM

- Party → verde
- RRR → amarillo
- Unidades espaciales → azul
- Topografía → rosa
- Mapeo → violeta

RRR apoya todos los derechos a la tierra





Perfiles de países de LADM

Perfiles de países basados en LADM [2021]

LADM Edición I , Anexo D
[2012]

- Hungría
- Indonesia
- Japón
- Portugal
- Queensland, Australia
- Federación Rusa
- República de Corea
- Los países bajos

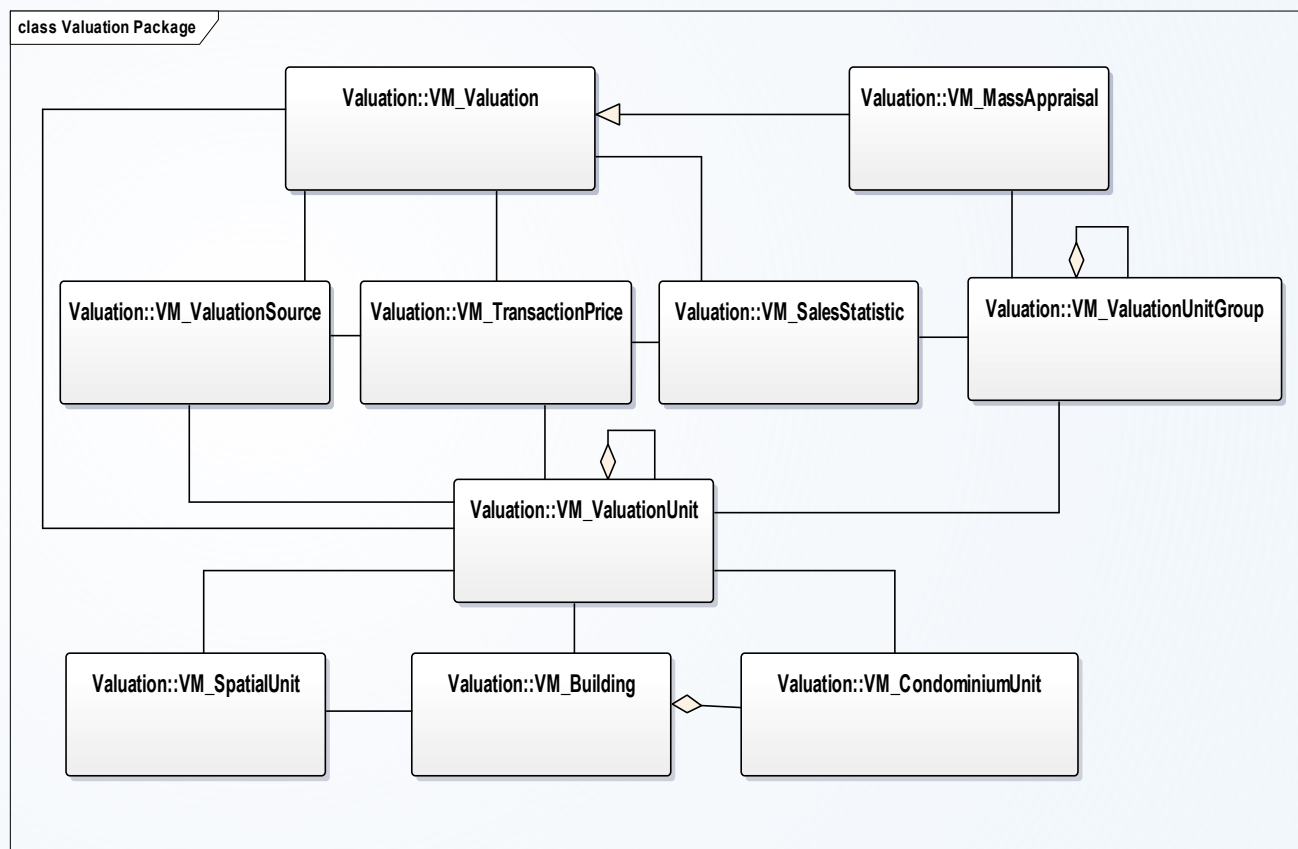


Benín	Japón	Arabia Saudita
Brasil	Kenia	Escocia
Cabo Verde	Malasia	Serbia
Porcelana	Mongolia	Singapur
Colombia	Montenegro	Eslovenia
Croacia	Marruecos	Sudáfrica
Chipre	Mozambique	Corea del Sur
República Checa	Nigeria	Taiwán
Grecia	Polonia	Los países bajos
Honduras	Portugal	Trinidad y Tobago
Hungría	Queensland, Australia	Pavo
Indonesia	República de Srpska	Bandera de Australia
India	Federación Rusa	Vietnam
Israel	República de Corea	



ISO 19152 LADM – Parte 4: Información de valoración

- Representando todas las etapas de la valoración administrativa de inmuebles (datos de entrada y salida en los procesos de valoración)
- Componentes básicos de la valoración de la propiedad. sistemas (p. ej ., precios de transacción, estadísticas de ventas, unidades de valoración).



Aspecto de valoración de la administración de tierras.

Nueva Agenda Urbana – Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)

- Apoyaremos a los gobiernos locales y a las partes interesadas relevantes, a través de una variedad de mecanismos, **en el desarrollo y uso de información básica de inventario de tierras** , como un catastro, **valoración y mapas de riesgo** , así como **registros de precios de tierras y viviendas** ... necesario a evaluar **cambios en la tierra valores** . .. (Cláusula 104).
- La administración de la tierra se refiere a la propiedad, **el valor** y el uso de la tierra. **Sin embargo**, los **aspectos de gestión de la información de la valoración no se abordaron en la investigación y la estandarización** . De hecho existen muchas normas relacionadas con la **valoración**.





Aspecto de valoración de la administración de tierras

- Las Directrices voluntarias sobre la **gobernanza responsable de la tenencia de la tierra**, la pesca y los bosques en el contexto de la seguridad alimentaria nacional (VGGT) de la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO) proporcionan un conjunto de recomendaciones para la gobernanza de la administración de la función de valor (FAO, 2022).
- **Valoración de los derechos de tenencia de la tierra** de la FAO incluye una guía técnica sobre la valoración de los derechos de tenencia de la tierra en línea con las VGGT (FAO, 2017).
- La Valoración de Tierras No Registradas de la Red Global Land Tool Network (GLTN) presenta un enfoque práctico para la **valoración de tierras no registradas** (GLTN/UN-HABITAT/FIG/RICS, 2021).



Comentários finais

- Lo systema de Administration de tierras hay que ser concebido en su conjunto - FfP;
- Un systema de registros Claves es esencial para la Buena Gobernancia de tierras e portanto para la buena valoracion de tierras ;
- Lo LADM es el instrument para se alcanzar la integration e la interoperabilidad de las informaciones
- Lo nuevo LADM intenta integrar las diferentes informaciones de los registros claves
- Lo modulo 4 – de valoracion, es parte de esto

todo sucede en alguna parte

Muchas Gracias
por su atention

Prof. Dr. Bastiaan P. Reydon
bastiaan.reydon@kadaster.nl





GRACIAS!

