



Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en

Catastro

Entrevista

Ángel Manuel Álvarez Capón

Director General de la Dirección General del Catastro de España

Firma invitada

Ignacio Durán Boo

Potenciando la reutilización de la información catastral por las Administraciones públicas, empresas y ciudadanos

Nuestras experiencias

Argentina, Brasil y Costa Rica

Instituciones catastrales de Iberoamérica

Actividades de la REI en Catastro

Eventos y Convocatorias

Publicaciones

2º Semestre

2010

Número 7

Catastro

Comité de Redacción

EDGARDO RAMÍREZ

Redactor Jefe de la Revista Digital de la REI en CATASTRO, miembro de la REI

AMALIA VELASCO

Coordinadora Temática española de la REI en Catastro, miembro de la REI, Coordinadora de Relaciones Internacionales, Dirección General del Catastro, España.

DIEGO ERBA

Coordinador Temático latinoamericano de la REI en Catastro, miembro de la REI

IGNACIO DURÁN

Adjunto al Director del Catastro, España.

Fundación CEDDET

CRISTINA MOURIZ

Coordinadora Área Catastro

MARIA SANZ

Gerente Programa "Red de Expertos"

Contactar

redes@ceddet.org

Acceso a la REI

www.ceddet.org

Sumario

EDITORIAL

3

ENTREVISTA

Ángel Manuel Álvarez Capón

Director General de la Dirección General del Catastro de España

4

FIRMA INVITADA

Ignacio Durán Boo. Potenciando la reutilización

de la información catastral por las Administraciones públicas, empresas y ciudadanos

9

NUESTRAS EXPERIENCIAS

Argentina

Nueva Metodología para el Avalúo de Inmuebles Rurales. Valor Económico por Parcela Rural en San Luis, Análisis para Optimizar su Aplicación

Erica Daniela Bonilla, Emilse Cristina Robledo y

Marcelo Andrés López

13

Argentina

Valuación y Descripción de Parcelas Rusticas

Nuevo Diseño de Valuación. *Marcelo Benigni*

19

Brasil

Consideraciones sobre el Catastro Urbano Brasileño

Andréa Flávia Tenório Carneiro y Egláisa Micheline Pontes Cunha

26

Costa Rica

Proyecto de Regularización Catastro Registro Nacional en Costa Rica. *Susana Arauz Rodríguez*

31

ACTIVIDADES DE LA REI EN CATASTRO

35

EVENTOS Y CONVOCATORIAS

47

PUBLICACIONES

53



La presente publicación pertenece a la REI en Catastro y está bajo una licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Sin obras derivadas 3.0 España. Por ello se permite libremente copiar, distribuir y comunicar públicamente esta revista siempre y cuando se reconozca la autoría y no se use para fines comerciales. Para ver una copia de esta licencia, visite <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/es/>. Para cualquier notificación o consulta escriba a redes@ceddet.org

ISSN: 1989-6697

La REI en Catastro y las entidades patrocinadoras no se hacen responsables de la opinión vertida por los autores en los distintos artículos.

Editorial

En esta oportunidad acercamos contenidos fundamentales para pensar la importancia del Catastro como plataforma de lanzamiento tanto de políticas públicas, como de emprendimientos o proyectos privados que persiguen la transformación de la realidad territorial y su impacto en la economía. Para ello es necesario considerar el Catastro no sólo como administrador de un registro de datos inmobiliarios, sino como un generador de productos cuyos insumos fundamentales son, justamente, esos datos. El Catastro se nutre de información que proviene de distintas fuentes; realiza importantes esfuerzos para mantener esa información, a la vez que procura formas más ágiles y modernas de comunicar y comunicarse. En lo que respecta a esa comunicación el desafío para las instituciones catastrales debe estar en diseñar la manera de presentar al “cliente” los datos que administra. Es la búsqueda del máximo aprovechamiento de la información catastral, no ya pensada desde el catastro como administrador de los datos, sino desde los sujetos que necesitan de esa información. Es pensar en fortalecer la instancia de publicación; de transformar la información catastral en productos con características tales que hagan atractivo su “consumo”.

En esta edición encontrarán material que nos introduce en esta idea del máximo aprovechamiento de la información catastral.

Claro, no es menos importante el hecho de sostener esa base de datos, mantenerla actualizada. En este sentido siempre resulta interesante conocer propuestas o proyectos tendientes a fortalecer los aspectos que caracterizan al Catastro.

Al respecto, vamos a encontrar el aporte del Director General del Catastro de España, D. Ángel Manuel Álvarez Capón, que nos ha concedido una entrevista en la que describe la situación actual del Catastro español y su proyección tanto hacia Europa, como hacia Latinoamérica. Nos comenta sobre la importancia de sostener los vínculos entre las instituciones catastrales; pero además refiere al fortalecimiento de las relaciones a partir de la profundización de los procesos de formación telemáticos.

En la Sección “Firma Invitada” podrán disfrutar de un trabajo realizado por el Adjunto al

Director General de Catastro de España, D. Ignacio Durán Boo, que nos introduce en un tema por demás interesante; La información catastral al servicio de procesos productivos. Realmente merece su atención este escrito por la perspectiva que plantea.

En la sección de Nuestras Experiencias, la Revista publica artículos vinculados a la valoración inmobiliaria. En efecto encontrarán dos artículos de Argentina, de autores provenientes de provincias diferentes, que han elaborado propuestas de valoración masiva para predios rurales.

De Costa Rica llega el aporte de una registradora catastral que nos reseña la operatoria tendiente a ordenar los datos relevados en el territorio en relación con el derecho que surge de los títulos de propiedad.

También tendremos oportunidad de conocer la realidad del Catastro urbano de Brasil, a través de un artículo que de manera precisa describe el estado de situación, la problemática y proyectos de mejora de cara a la necesidad de dar respuesta a la sociedad, en lo que respecta al ordenamiento territorial.

Respecto a las actividades de la REI en este último semestre, el lector encontrará las conclusiones del Foro de Expertos sobre “Catastro y Tecnología de las Comunicaciones”. Además podrá disfrutar de un variado contenido conformado por distintos grupos de trabajo, a través de foros temáticos.

También incorporamos las primeras expresiones que surgen de la participación en el Grupo/Foro sobre “Glosario de Términos Catastrales”, que aún sigue abierto para seguir nutriéndolo de nuevos conceptos.

En la sección de Eventos y convocatorias se publican comentarios y conclusiones sobre Cursos y Congresos realizados en Ecuador, Argentina, Venezuela y Brasil.

Por último y como novedad, podrán conocer el listado de Instituciones y Organismos que han incorporado en sus portales Web, como Link de interés, el de esta Revista digital.

EDGARDO JAVIER RAMÍREZ
Redactor Jefe

Entrevista

Ángel Manuel Álvarez Capón

*Director General del Catastro de España,
Ministerio de Economía y Hacienda*

¿Cómo encuentra al Catastro Español desde los puntos de vista de la Gestión y de los Contenidos?

El Catastro español se encuentra en un momento muy interesante desde mi punto de vista. El Plan estratégico 2009-2013 apuesta claramente por el empleo de las nuevas tecnologías para aproximar el Catastro a los ciudadanos, interactuar con otras administraciones públicas en base al principio de interoperabilidad y mejorar tanto la eficacia como la eficiencia de la institución. Esto nos ha llevado a un importante diseño de mejoras en los contenidos ya sea en el campo del mantenimiento como de la valoración de inmuebles.

¿Desde que se hizo cargo de la Dirección General del Catastro de España, qué proyectos en agenda pudo implementar y si existen nuevos proyectos, cuáles son ellos?

Estamos ejecutando el Plan estratégico de forma eficaz, vamos consiguiendo los hitos en los términos previstos. Destacaría dos ámbitos, por una parte una reforma normativa con el alcance que le detallaré a continuación, y por otro un importante avance en la administración catastral electrónica.

En cuanto a la reforma normativa, forma parte del Proyecto de Ley de Economía Sostenible, tiene como objetivos la reducción de cargas a los ciudadanos en base a la colaboración de Notarios y Registradores de la Propiedad, implantar un procedimiento amistoso cuya instrucción corresponderá al Notario con la finalidad de conciliar entre colindantes la configuración de las parcelas catastrales, y regular el acceso gratuito a la

Entrevista

*Director General de Catastro de España,
Ministerio de Economía y Hacienda*

información catastral no protegida siempre y cuando se lleve a cabo por medios telemáticos.

Respecto a los avances en la administración electrónica son de gran importancia la entrada en funcionamiento de la Sede Electrónica del Catastro, en particular en cuanto a la posibilidad de que los ciudadanos puedan iniciar los procedimientos por esta vía y la implantación de un procedimiento de notificación electrónica de los actos administrativos emitidos por la Dirección General del Catastro. Sin lugar a duda, son los pilares del Catastro del futuro.

¿Actualmente, teniendo en cuenta la crisis global, vislumbra amenazas respecto de actividad catastral o sobre proyectos en ejecución? ¿Cómo es la consideración general de la temática catastral en medio de esa situación de crisis?

La respuesta a la crisis la estamos abordando desde una perspectiva de mejora de la eficiencia, entendemos que los avances en la administración electrónica nos van a permitir mantener el nivel y calidad del servicio. Además el entorno es cada vez más exigente con el Catastro, la información catastral es crítica para el adecuado desarrollo de diversas políticas públicas y por ello debemos seguir adelante en el cumplimiento de nuestras obligaciones. En este sentido, en el año 2011 tenemos la mayor carga de trabajo de los últimos años en relación con la revisión de valores de los inmuebles, este valor sirve para medir la capacidad económica de los sujetos pasivos de los impuestos y por ello el sistema requiere valores actualizados, que tengan efectos jurídicos, sin perjuicio de que es frecuente la queja por parte de los ciudadanos de que no es buen momento para incrementar la presión fiscal. Por lo tanto, es un tema que está totalmente vigente y es una actividad necesaria por razones de justicia tributaria si bien la decisión última de la tributación efectiva depende de las decisiones de los distintos niveles de gobierno al aprobar los tipos de gravamen correspondientes.

¿Cómo se ha venido desarrollando la relación con el resto de los Catastros de Europa? ¿Qué avances se han logrado en la gestión integral de la información entre los países?

La relación es buena y con importantes objetivos comunes, precisamente en el primer semestre de este año correspondió a España la Presidencia de la Unión Europea y el Catastro español organizó un importante encuentro entre los Catastros y los agentes privados interesados en la información catastral y, en síntesis, la



conclusión es muy alentadora, se trata de una información que es un factor de productividad en la economía, creo que estas jornadas fueron la constatación de la coherencia de la política de difusión que tenemos definida y que se basa en facilitar la reutilización de la información. Por cierto, esta cultura del Catastro español cuenta con el reconocimiento de la Comisión Europea como mejor práctica en el ámbito INSPIRE, la Directiva europea por la que se crea la infraestructura de datos espaciales de la Unión Europea.

También se ha avanzado notablemente en la gestión integral de la información en la medida en que se ha definido la estructura de la Información Espacial de la que es parte importante la correspondiente al Catastro. Hay otros proyectos en marcha orientados a perfeccionar y mejorar los requerimientos de esta información.

¿Cómo evalúa la relación entre el Catastro Español y los Catastros de América Latina?

La relación es buena, se mantienen la buena predisposición a colaborar con las instituciones de América Latina si bien hemos tenido que adecuar las pautas de comportamiento al escenario de crisis en que nos encontramos. Afortunadamente, hoy en día, disponemos de unas herramientas electrónicas que facilitan

Entrevista

ÁNGEL MANUEL ÁLVAREZ CAPÓN

mucho el contacto y el intercambio de ideas de tal forma que no son indispensables los desplazamientos de expertos.

¿A su entender, cuáles son los temas prioritarios que tienen que abordar o profundizar los Catastros Latinos para su fortalecimiento Institucional y de articulación con el resto de las Instituciones vinculadas con la realidad territorial?

Sin lugar a dudas el gran objetivo, la prioridad, es disponer de una estrategia consensuada y adaptada a la realidad de cada país, con un escenario temporal claro y con una estructura institucional estable. El Catastro debe plantearse como un servicio público basado en el mantenimiento continuo y para que sea eficaz debe estar bien definido qué se espera de esta institución tanto en el ámbito público como en el privado. Desde mi punto de vista, la información catastral es un factor de productividad para desarrollar con eficiencia diversas políticas públicas y para distintas áreas de gestión privada. Creo que el Catastro español es un buen ejemplo en este sentido, además del tradicional papel a efectos de seguridad jurídica en relación con la descripción física de los inmuebles, sin necesidad de una participación directa de los ciudadanos, la información se utiliza de forma sistemática, entre otros ámbitos, en la política tributaria, concesión de ayudas públicas, planificación de infraestructuras públicas o privadas, desarrollo de proyectos que requieren información sobre el territorio.

Entiende que existen amenazas para ese fortalecimiento de las instituciones catastrales? Sí es así, ¿cuáles? y en tal caso, ¿Éstas, pueden dar lugar a oportunidades? ¿Cuáles y de que manera pueden abordarse?

Yo creo que la única amenaza es que no estemos a la altura de lo que se espera de nosotros, no es un riesgo distinto al que tiene cualquier otra institución pública. Por ello, planteaba anteriormente que es importante llevar a cabo un planteamiento estratégico en el que se identifique claramente qué aporta la información catastral. En este sentido, en la Unión Europea se está trabajando en la reutilización de la información pública, el primer desafío para una institución pública evidentemente es prestar servicio a las restantes administraciones, pero si puede y tiene información de interés para el sector privado también debe ponerla a disposición. Creo que esto no es una amenaza, es una gran oportunidad para fortalecer la institución catastral, puede ser discutible su ubicación dentro del ámbito



público, pero si hay un flujo de información sistemático que es lo que se está requiriendo, los agentes sociales van a requerir cada vez más y mejor información, no es suficiente con tener los datos, es indispensable que tengan calidad y que los mecanismos de intercambio sean "amigables" y telemáticos para facilitar el uso masivo de la información.

¿Que opinión le merece el proceso de Cooperación Iberoamericana, que desde hace 20 años se viene desarrollando en temas de formación catastral?

Entiendo que la formación es un factor crítico, si queremos instituciones catastrales eficientes es muy importante disponer de los recursos humanos adecuados, por ello requieren cierta estabilidad en el desempeño de la función y deben tener acceso a programas

Entrevista

*Director General de Catastro de España,
Ministerio de Economía y Hacienda*



de formación. Además, en los últimos años se ha generado una gran oferta de nuevas tecnologías que permiten llevar a cabo la función de una forma mucho mas eficaz y al mismo tiempo una parte del sector privado se está planteando cómo puede reutilizar la información pública. Por ello, la formación es un factor crítico y además es un requerimiento continuo.

¿Cuáles son, a su entender, los temas prioritarios en la agenda de los programas de formación en la temática catastral? ¿Considera que el esquema actual de formación alcanza los objetivos perseguidos, o requiere de alguna innovación, y en tal caso, en que sentido debería ser?

Yo creo que los programas de formación recogen básicamente los temas prioritarios como son; qué

puede ofrecer y cuál es el papel del Catastro dentro de las administraciones públicas, qué requerimientos de operatividad debe cumplir o cómo relacionarse con el ciudadano. Plantea que si alcanza los objetivos perseguidos, yo entiendo que se trata de un planteamiento relativamente generalista, quizás orientado a la implantación de Catastro o para recursos humanos no demasiado expertos. Si aceptamos este análisis y que, como exponía anteriormente, definiendo un paso adelante para concretar estrategias adecuadas a la necesidad de cada país, creo que la innovación que se requiere es complementar el planteamiento actual con cursos específicos, muy especializados y personalizados a cada realidad, relativos a gestión estratégica catastral (dirigidos a directivos), a seguridad jurídica en los procedimientos catastrales, técnicas de valoración masiva de inmuebles y nuevas tecnologías en el ámbito catastral.

Considerando la importancia de un Catastro Multi-propósito o multifuncional, ¿Cómo entiende que deberían integrarse otras temáticas territoriales dentro de los programas de formación catastral?

Debemos distinguir claramente lo que es Catastro y los usos del mismo. El Catastro como tal es un registro administrativo que permite interrelacionar personas, estructura de territorio y determinados atributos sobre los inmuebles. Como resultado se dispone de información sobre el territorio y sobre la capacidad económica de las personas, datos que son de gran interés como anticipaba anteriormente. El aspecto novedoso en los últimos años es la utilidad de esta información para terceros, que han “aprendido” a utilizarla, pero es necesario que seamos conscientes que el objetivo del Catastro no es suplantar a estos terceros, sería tremendamente ineficiente, el objetivo es facilitar el uso, la reutilización de los datos. Por ello, la formación debe concretarse fundamentalmente en cómo facilitar este acceso con seguridad, control de protección de datos, de forma amigable y disponer de mecanismos orientados a validar la calidad del dato catastral. De acuerdo con lo anterior, quizás no prestaría tanto interés en hacer un inventario de temáticas territoriales a enseñar a expertos en Catastro, como mucho un planteamiento de difusión a gestores medioambientales, diseñadores de infraestructuras, urbanistas, etc sobre cómo podrían utilizar información catastral para mejorar su productividad y calidad.

¿Qué opinión le merece la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro? Teniendo en cuenta que

Entrevista

ÁNGEL MANUEL ÁLVAREZ CAPÓN

como toda red social, la voluntad de participación es primordial, ¿en qué aspectos considera que debe fortalecerse, para ampliar esa participación?

Me parece muy importante avanzar en esta línea, como decía anteriormente las nuevas tecnologías ofrecen la oportunidad de un intercambio continuo de ideas, de difundir el conocimiento. Creo que he hecho en varios momentos alusión a la importancia de la continuidad y estrategia, desde este punto de vista la Red responde perfectamente a la idea. En cuanto al éxito, entiendo que si somos capaces de ir suscitando temas concretos de debate vendrá dado, quizás el requerimiento para que sea fuerte es la elaboración de una buena agenda de temas y los ciclos de discusión.

Por otro lado, me parece interesante la iniciativa que se está poniendo en marcha para realizar algunas experiencias piloto orientadas a la divulgación de la propia metodología de formación on-line. Es una línea de fortalecimiento de la REI, que puede dar muy buenos frutos en el futuro, si las experiencias piloto lo confirman.

Uno de los temas que más se aborda en la Red, es el desarrollo del Catastro Digital y la regularización de la propiedad informal. ¿Cómo entiende que las

opiniones y experiencias recogidas pueden aprovecharse para incorporarlas en las Instituciones de cada país?

La regularización de la propiedad informal es una necesidad crítica en algunos países latinoamericanos. De hecho, algunas de las instituciones más eficaces que desarrollan trabajos apoyados en técnicas catastrales en la actualidad tienen como objetivo principal la regularización de la propiedad.

Dentro de la línea que he planteado, entiendo que la regularización de la propiedad informal es un objetivo estratégico en algunos países, por lo que me parece adecuado diseñar una línea de actuación con este objetivo. Puedo parecer un poco obsesivo, estoy convencido que debemos disciplinarnos en un Plan estratégico a cuatro o cinco años, dependiendo del ciclo político, y ubicar en el mismo este tipo de actuaciones, de esa forma los cambios de personas son menos traumáticos y, en definitiva, estamos fortaleciendo la institución que es de lo que se trata en última instancia.

Obviamente si estas iniciativas se ponen en común a través de la REI, estaremos expandiendo estas experiencias y permitiendo que otros países se aprovechen de ellas para desarrollar objetivos similares.



Firma invitada



Ignacio Durán Boo
Adjunto al Director General.
Dirección General del Catastro de España

Potenciando la reutilización de la información catastral por las administraciones públicas, empresas y ciudadanos

LA INFORMACIÓN CATASTRAL AL SERVICIO DE LOS PROCESOS PRODUCTIVOS

Como parte de su actividad ordinaria la Dirección General del Catastro de España crea y gestiona una base de datos compleja que contiene información valiosa, tanto desde el punto de vista de su volumen como de su calidad. Por su contenido descriptivo esta base de datos constituye un importante activo que puede ser utilizado no sólo por las propias administraciones públicas, como lo viene siendo de forma continua en los últimos años, sino también por empresas y ciudadanos para el ejercicio de sus actividades.

Siguiendo esta idea el Catastro español se suma a la iniciativa de la "reutilización de la información del sector público", entendiendo por tal el conjunto de acciones de diverso tipo que desde el Catastro se están poniendo en marcha para permitir que las empresas y los ciudadanos tengan el máximo acceso posible a la información catastral para que puedan hacer un uso adecuado y eficiente de la misma en sus propios procesos.

Esta actuación tiene su base en una Directiva europea relativa a la reutilización de la información del sector público, conocida como Directiva PSI (Public Sector Information), que regula el marco general a través del cual se establece el derecho de los ciudadanos de los Estados miembros a acceder y utilizar la información que gestionan los poderes públicos, norma que ha sido objeto de trasposición al ordenamiento español a través de una Ley aprobada en el año 2007.

La capacidad de la base de datos que gestiona la Dirección General del Catastro, del Ministerio de Economía y Hacienda, para asumir este compromiso de servicio no parece estar en duda, al menos en lo que respecta al volumen de información almacenado que integra datos de todos los inmuebles existentes en el territorio de régimen común, incluyendo 32 millones de propiedades urbanas y 42 millones de parcelas rústicas, vinculadas a 23,5 millones de propietarios. La riqueza de esta información se percibe cuando se constata que de cada uno de estos inmuebles existe información sobre su superficie, linderos, edificios, —con su fecha de construcción, uso y estado de conservación—, valor y cultivos,



Firma invitada

IGNACIO DURÁN BOO

en el caso de las parcelas rústicas, además de la identificación de sus propietarios.

LA INFORMACIÓN CATASTRAL AL SERVICIO DE DISTINTAS POLÍTICAS PÚBLICAS

En el sector público el Catastro es y ha sido tradicionalmente muy utilizado por las administraciones para el desarrollo de diversas políticas. Sin ánimo de resultar excesivo pero sí pedagógico, se suele identificar los usos públicos de la información catastral en dos diferentes ámbitos:

- Actuaciones públicas para las que es necesario conocer la capacidad económica de los ciudadanos, habida cuenta de que ser propietario de inmuebles es un indicador clave de esta capacidad. Además de la tradicional función tributaria, asociada a la recaudación e impuestos, los gestores de políticas basadas en ayudas y subvenciones contrastan la información catastral con la petición del ciudadano y deciden si es merecedor o no de determinada ayuda pública. Por ejemplo, si un ciudadano solicita ayudas para acceder a una vivienda de promoción pública, pero en el Catastro ya figura como propietario de una vivienda, se le denegará el acceso a la solicitada. En este grupo, se está facilitando información catastral para el desarrollo de distintas políticas sociales, como es el caso de las ayudas públicas a la vivienda o la concesión de becas educativas y, especialmente, para la gestión y control de las subvenciones derivadas de la Política Agrícola Común de la Unión Europea.

- En segundo lugar se encuentran las acciones en torno a la gestión y transformación del territorio en todas sus facetas, donde la información catastral es utilizada en actividades tales como el diseño y la construcción de grandes infraestructuras, la planificación urbana, la gestión del medio ambiente, o el Registro de la Propiedad, por citar algunos ejemplos. En estos casos, el dato catastral es utilizado tanto en fase de diseño de estas actividades (por ejemplo, el Catastro define con precisión donde existen concentraciones de viviendas), como para su construcción y posterior gestión del servicio.

LA INFORMACIÓN CATASTRAL AL SERVICIO DE LA ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS Y CIUDADANOS

En los últimos años, el aprecio por el dato catastral se está extendiendo también al sector privado, que cada vez demanda más información catastral y con mayor grado de actualización. En este entorno se están desarrollando una serie de iniciativas empresa-



entre
sin llamar
al catastro

ministerio de economía y hacienda



Firma invitada

Potenciando la reutilización de la información catastral por las administraciones públicas, empresas y ciudadanos

riales que incorporan la información geográfica como herramienta de trabajo, dando lugar a un nuevo conjunto de procesos y actuaciones que se vienen agrupando bajo la denominación común de “geomarketing”. Son varias las definiciones que se pueden asociar a este concepto, si bien todas ellas repiten una idea común: la utilización de la información geográfica como soporte de las actividades comerciales de todo tipo que desarrollan las empresas, incluyendo la identificación de mercados o áreas de influencia, la gestión de rutas, o la localización de emplazamientos, por citar algunos ejemplos.

Si el elemento fundamental de un Catastro es la parcela, entendida esta como ámbito físico sobre el que se ejerce un determinado derecho de propiedad, y además de esta parcela se conocen sus características físicas y su posición geográfica, además del nombre de su propietario y su valor, es evidente que esta base de datos resulta muy atractiva para estas actividades.

Atendiendo a esta demanda, desde la Dirección General del Catastro se ha diseñado un modelo orientado a facilitar el acceso y reutilización de la información que gestiona, teniendo para ello en cuenta diversos escenarios y estrategias, entre las que destacan tres:

1. Potenciar el e-Catastro a través de la Sede Electrónica del Catastro.

En el año 2007 se aprobó la Ley de Acceso Electrónico de los Ciudadanos a los Servicios Públicos, mediante la cual se regula el derecho de los ciudadanos a relacionarse con las administraciones públicas a través de medios electrónicos, lo que incluye el derecho a la obtención de información por esta vía, para lo cual la Dirección General del Catastro ofrece su Sede Electrónica en Internet. El éxito de esta herramienta parece evidente si se tiene en cuenta que sólo en el año 2009 el portal del Catastro ha tenido más de 20,8 millones de visitas, que han efectuado 67,4 millones de consultas y han descargado más de 124 millones de mapas, además de haberse expedido casi 4 millones y medio de certificados digitales.

Esta herramienta técnica se verá próximamente completada mediante la puesta en funcionamiento de un modelo de licencia en línea, a través del cual se definen con precisión el conjunto de derechos y obligaciones que asumen las administraciones, los ciudadanos y las empresas que obtendrán información catastral de forma masiva, siendo su principal caracte-

”

Por su contenido descriptivo la base de datos de la Dirección General del Catastro constituye un importante activo que puede ser utilizado no sólo por las propias administraciones públicas, como lo viene siendo de forma continúa en los últimos años, sino también por empresas y ciudadanos para el ejercicio de sus actividades.

ística que no se establecen límites para reutilizar la información, incluso con finalidad comercial.

2. Mejorar la colaboración con las empresas usuarias de la información catastral

Si se desea diseñar y ofrecer un adecuado servicio público es indispensable conocer la demanda del mismo. Centrándonos en el ámbito empresarial, es evidente que la amplia variedad de opciones y necesidades que surgen en el sector empresarial no pueden ser atendidas caso a caso. Por ello se hace necesario definir un modelo de relación más estable e institucio-

Firma invitada

IGNACIO DURÁN BOO

nal, a través del cual se canalicen las demandas generales de los distintos sectores interesados.

En esta línea, se ha avanzado en la creación de cauces de interlocución con las asociaciones empresariales que agrupan a las empresas dedicadas a la generación de productos y servicios utilizando información de diversas fuentes. Con este contacto se pretende difundir acciones y mensajes comunes a todas las empresas interesadas, con un doble fin: para ofrecer la información catastral, y para hacer llegar las reglas específicas que han sido establecidas con el fin de garantizar la prestación del servicio con plena igualdad, de forma accesible y protegiendo simultáneamente los derechos de propiedad intelectual sobre la información ofrecida, cuyo titular es la Administración General del Estado.

3. Permitir el acceso gratuito a la información catastral por Internet

Como tercer pilar descriptivo del modelo de difusión de información catastral y de estímulo a su reutilización, destaca la idea de la gratuidad. Se trata de permitir el uso de esta información sin que exista contraprestación económica en forma de tasa o precio público, siempre que la información se suministre a través de la Sede Electrónica del Catastro. Para ello, el Proyecto de Ley de Economía Sostenible incluye una importante modificación de la normativa catastral por la que la información catastral no protegida podrá ser obtenida de forma gratuita, incluso cuando tiene una finalidad comercial.

La justificación de esta medida se apoya en que el retorno obtenido a medio plazo en forma de ingresos tributarios derivados de los nuevos productos o servicios elaborados con la información pública es significativamente superior a la cuantía que se hubiera obtenido por su venta directa. Entre otros motivos porque estos precios públicos en muchas ocasiones desincentivan el acceso a la misma. Es decir, los estudios realizados en distintos países sobre estas iniciativas demuestran que a medio y largo plazo facilitar el acceso gratuito a los datos catastrales producirá más ingresos públicos derivados de la actividad económica generada, que los que se pudieran haber obtenido de la venta directa de esa información.

Existe ya algún dato que nos permite pensar que esta decisión es la adecuada y que está produciendo efectos positivos sobre la economía española. En un reciente estudio elaborado para la Presidencia del Gobierno español, en el que se midió en términos

monetarios el impacto económico de la aplicación de una serie de medidas establecidas para reducir las cargas administrativas, se evalúa en 157 millones de euros el ahorro en tiempo de trabajo y desplazamientos que ha producido a los ciudadanos y a las empresas la aplicación tan sólo de dos medidas específicas a través de las cuales pueden obtener información catastral por Internet. La posibilidad de acceder a información puntual de todos los inmuebles a través de la red supone un notable incremento de la productividad y una mejora de la eficiencia en términos económicos.

ALGUNAS CONCLUSIONES

De todo lo anteriormente expuesto se pueden obtener una serie de conclusiones que resumen las ideas principales que apoyan la política de divulgación de información que desarrolla la Dirección General del Catastro:

- En primer lugar, resulta evidente que los esquemas tradicionales de relación entre ciudadanos y empresas con las administraciones públicas gestoras de información, y especialmente con los catastros, están cambiando, dando lugar a nuevos modelos de participación ciudadana y gobierno abierto. En estos nuevos modelos, los ciudadanos y las empresas quieren acceder a la información catastral y utilizarla, obteniendo de ella todo su potencial. El debate se asocia a la aparición de lo que en algún país anglosajón ya se denomina “derecho a acceder al dato público”, derecho que se apoya en que estos datos han sido obtenidos y gestionados gracias a los fondos aportados por los ciudadanos y empresas a través de sus impuestos.

- En segundo lugar, es evidente que en el ámbito catastral este deseo debe ser atendido a través de sistemas accesibles y abiertos, en los que el coste no debe suponer una limitación. Ello nos obliga a trabajar hacia un Catastro que no sólo facilite el acceso a la información, sino que también estimule su uso. Para ello, las tecnologías de la información deben jugar un papel protagonista.

- En tercer lugar, ha de tenerse claro que esta apertura de los datos catastrales tiene una finalidad, que no es otra que contribuir al estímulo y al crecimiento económico, al facilitar que se pongan en el mercado nuevos productos y servicios de valor añadido, elaborados con numerosa y valiosa información catastral. Se trata, por tanto, de una iniciativa que busca unos efectos concretos, lo que exigirá desarrollar buenos indicadores para evaluarlos correctamente.

ARGENTINA

Nuestras Experiencias



Erica Daniela Bonilla
Departamento Cartográfico.
Direcc. de Catastro y Tierras Fiscales
de la Provincia de San Luis, Argentina



Emilse Cristina Robledo
Departamento Cartográfico.
Direcc. de Catastro y Tierras Fiscales
de la Provincia de San Luis, Argentina



Marcelo Andrés López
Departamento de Sistemas.
Direcc. de Catastro y Tierras Fiscales
de la Provincia de San Luis, Argentina

Nueva metodología para el avalúo de inmuebles rurales

Valor económico por parcela rural en San Luis, análisis para optimizar su aplicación

INDICADORES DE CONTEXTO

País: Argentina; **Provincia:** San Luis; **Población:** 447.138 habitantes

La provincia de San Luis se encuentra ubicada en el centro geográfico de la República Argentina, con una superficie de 76.748 kilómetros cuadrados. Limita al norte con la provincia de La Rioja; al noreste con la provincia de Córdoba; al este y sudeste con la provincia de La Pampa; al sudoeste y oeste con la provincia de Mendoza y al noroeste con la provincia de San Juan. Forma parte de la denominada región Cuyo, junto a Mendoza y San Juan.

Administrativamente, la Provincia se encuentra dividida en nueve departamentos, cada uno con su distrito cabecera:

- Departamento Ayacucho (San Francisco del Monte de Oro)
- Departamento Belgrano (Villa General Roca)
- Departamento Chacabuco (Concarán)
- Departamento Coronel Pringles (La Toma)
- Departamento General Pedernera (Villa Mercedes)
- Departamento Gobernador Dupuy (Buena Esperanza)
- Departamento Junín (Santa Rosa de Conlara)
- Departamento La Capital (San Luis)
- Departamento Libertador General San Martín (San Martín)

En San Luis los municipios abarcan únicamente los ejidos urbanos de cada centro poblado, por lo que existen territorios fuera de toda jurisdicción municipal (sistema de ejidos no colindantes).

El 83% de la población de la Provincia se concentra en diez localidades. Las dos principales son las ciudades de San Luis y Villa Mercedes. El resto de las urbanizaciones no logra superar los 12.000 pobladores. Se destaca la ciudad de La Punta, la tercera más importante y la más joven de todas fundada en el año 2001. En cuanto a la población rural, San Luis experimenta un avance de la población agrupada (aglomeraciones no mayores a 2.000 habitantes), que creció el 7% entre 1991 y 2001.

ARGENTINA

Nuestras Experiencias

RESUMEN

Para la valuación territorial, la Provincia de San Luis conformó 82 zonas económicas relativamente homogéneas cuyos límites y valor fiscal fue determinado por una comisión de expertos públicos y privados. La actual valuación fiscal se basa en la correspondencia de cada parcela con las 82 zonas predefinidas.

La decisión de actualizar el avalúo fiscal de las tierras rurales de la provincia de San Luis, sugiere la necesidad de revisión del método utilizado actualmente y ofrece la posibilidad de establecer otro que aproveche las posibilidades tecnológicas actuales. Las condiciones actuales permiten proponer un método alternativo, que ofrece mejoras en la objetividad, precisión, facilidad de actualización, resultando en una mayor equidad de la carga impositiva.

El método propuesto tiene la ventaja de ser automático y permite determinar un valor unitario de la parcela libre de mejoras mediante la aplicación de variables, atributos y coeficientes formando un mapa de cartografía digital que permite la actualización automática de los valores unitarios de la parcela.

PALABRAS CLAVE

Avalúo, Inmuebles Rural, SIG, Zonificación.

INTRODUCCION

El avalúo de las tierras rurales, con fines catastrales, se fundamenta en la observación de las características y cualidades inherentes a la tierra misma, los recursos naturales, la infraestructura y la disponibilidad de los servicios de equipamiento, tales como vías de comunicación, acueductos y electricidad, componentes que contribuyen a la conformación de los precios del mercado inmobiliario.

El conocimiento del valor económico de los bienes raíces permite saber la riqueza territorial de una determinada región, siendo necesaria para la aplicación de las leyes impositivas que se refieren al territorio.

Se propone como nuevo método de valoración Automático de los Inmuebles Rurales de la Provincia, un Sistema Mixto Integrado Catastral (SIMC) incorporado al Sistema de Información Catastral de la Dirección de Catastro y Tierras Fiscales de la Provincia. El método plantea disolver el análisis zonal o

generalizado y llegar al puntual, de tal modo que sea más equitativa en cuanto a los factores climático, edáficos e infraestructura.

La unidad de análisis del SIMC será la PARCELA RURAL. El método será paramétrico y aditivo, analizando espacialmente la dotación de recursos naturales e infraestructura pública disponibles de la PARCELA RURAL.

MARCO LEGAL

La Ley de Catastro Provincial (Nº V-0597-2007) dedica el Capítulo IV a la Valuación Parcelaria. El artículo 15 expresa que *"El Poder Ejecutivo, a través de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, establecerá e instrumentará la metodología valuatoria a utilizarse, la cual deberá tener, en todos los casos, base técnica para lograr la correcta valuación de manera de contribuir a la equidad fiscal. Será objeto de justiprecio, entre otros, el suelo, sus características, uso, capacidad productiva y las mejoras que contenga"*.

ORGANIZACIÓN CATASTRAL

La Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales es un organismo administrador que depende del Ministerio de Hacienda Pública de la Provincia de San Luis, encargado de gerenciar los datos correspondientes a objetos territoriales y registro público de los datos concernientes a objetos territoriales legales de derecho público y privado de su jurisdicción, formando la base del sistema inmobiliario en los aspectos tributarios y ordenamiento administrativo del territorio provincial.

La provincia de San Luis, se encuentra en pleno proceso de cambio y modernización. Actualmente la Dirección de Catastro de la provincia de San Luis está realizando un vuelo fotogramétrico para la actualización del catastro urbano y rural. Paralelamente se están migrando los datos de formato papel a formato digital, teniendo a la fecha digitalizadas un total de 33.400 parcelas, que representan el 80 % del total del territorio pro-

*Nueva metodología para el avalúo
de inmuebles rurales*

ERICA DANIELA BONILLA, EMILSE CRISTINA
ROBLEDO, MARCELO ANDRÉS LÓPEZ

vincial. El ordenamiento del catastro rural cuenta con una cartografía digital en base a Restituciones y Hojas Catastrales, sobre las cuales se realizaron las publicidades inmobiliarias con el objeto de exteriorizar el estado de hecho de las mensuras georreferenciadas.

PROBLEMÁTICA CATASTRAL

La aplicación de la zonificación presentó inconvenientes, pues las parcelas que no se relacionaron con una zona se relacionaron con una receptoría, surgiendo una categorización paralela, generando reclamos de parte de propietarios en relación al límite de las zonas. La falta de actualización de los valores de referencia de cada zona y receptoría produjo una distorsión en el valor fiscal y una desactualización del valor del impuesto inmobiliario rural con valores muy por debajo de lo real. Como el catastro es dinámico, los valores unitarios de la tierra deberían ser ajustados cada año.

A partir de la utilización de los Sistemas de Información Geográfica (SIG), los datos alfanuméricos y cartográficos se estandarizaron, el contar con esta nueva herramienta brinda una interacción más ágil, permitiendo tomar decisiones más acertadas. Durante los últimos años, el Gobierno Provincial ha realizado importantes obras públicas (rutas, autopistas, acueductos, etc.) que han incrementado el valor de los inmuebles rurales según precio de mercado, pero estas inversiones que el Estado Provincial realizó no se ven reflejadas en los impuestos.

METODOLOGÍA

El avalúo de las tierras rurales, con fines catastrales, se fundamenta en la observación de las caracte-

rísticas y cualidades inherentes a la tierra misma, los recursos naturales, la infraestructura y la disponibilidad de los servicios de equipamiento, tales como vías de comunicación, acueductos y electricidad, componentes que contribuyen a la conformación de los precios del mercado inmobiliario.

La base de datos geoespaciales que conforma el modelo fue extraída de fuentes seguras y fiables como el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria, el Australian Bureau of Rural Science, el Servicio Geológico Minero Argentino, el Ministerio del Campo, el Instituto Nacional del Agua, entre otros, brindando una base de datos única, confiable y segura. Las variables analizadas por el SIMC comprenderán factores naturales y factores construidos. Todos los factores naturales o construidos se considerarán desde un punto de vista potencial, es decir por su existencia o disponibilidad.

Para obtener el valor relativo de la parcela rural, cada variable se representará en capas cartográficas. Entre las variables naturales consideradas se encuentra el Índice de Productividad de la Tierra (IP), la disponibilidad de aguas subterráneas, los bosques nativos y las zonas ganaderas. El índice IP aplicado es el contenido en las Cartas de Suelo de la Provincia de San Luis, el cual integra los parámetros de suelo y clima. Dichos valores serán incorporados al SIMC de acuerdo a la fórmula proporcionada por el Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA).

Serán incorporadas al SIMC para determinar el valor relativo de la tierra como VARIABLES CONSTRUIDAS, la infraestructura pública, que comprende:

”

Actualmente la Dirección de Catastro de la provincia de San Luis está realizando un vuelo fotogramétrico para la actualización del catastro urbano y rural. Paralelamente se están migrando los datos de formato papel a formato digital.

- Accesibilidad a Rutas Pavimentadas;
- La disponibilidad de energía eléctrica;
- Acueductos ganaderos.

Se considerará área apta para riego, el inmueble rural que posea disponibilidad de agua subterránea, teniendo en cuenta que la disponibilidad de agua en estas condiciones permite mejorar la productividad.

La facilidad de acceso a los predios será considerada una variable relevante cuando la parcela se ubica a menos de 10 km de la red pavimentada, variable reflejada en la red vial pavimentada de la provincia. El beneficio de disponer de esta facilidad se debe considerar en relación al IP de la parcela.

ARGENTINA

Nuestras Experiencias

La disponibilidad de acueductos ganaderos, será considerada una variable relevante cuando la parcela se encuentra ubicada a menos de 5 km de la red. El beneficio de disponer de esta facilidad se considera en relación al IP de la parcela.

La disponibilidad de energía eléctrica, será considerada relevante cuando la parcela rural se encuentra ubicada a menos de 5 km de una red

eléctrica. El beneficio de disponer de esta facilidad se considera en relación al IP de la parcela.

La presencia de Bosques Nativos será considerada variable relevante, cuando el inmueble rural se encuentre afectado a bosques descriptos en la Categoría I de Conservación establecido en el artículo 3 de la Ley IX-0697-2009 de Bosques Nativos de la Provincia.

La ganadería será considerada una variable relevante.

Las variables incorporadas al SIMC no son taxativas, pudiendo ser analizadas variables en la medida en que incidan en el valor de la tierra rural.

La expresión resultante para el cálculo del valor de la tierra rural será la siguiente, o la que en el futuro por incorporación de las variables analizadas, resulte:

$$\text{INDICE RELATIVO} = \{[\text{IPT_PARCELA}] + [\text{RUTA}] * [\text{IPT_PARCELA}] * 0.2 + [\text{ENERGIA}] * [\text{IPT_PARCELA}] * 0.2 + [\text{ACUEDUCTO}] * [\text{IPT_PARCELA}] * 0.2 + [\text{SUBTERRANEA}] * [\text{IPT_PARCELA}] + [\text{SUBTERRANEA}] * [\text{IPT_PARCELA}] * [\text{ENERGIA}]\} * [\text{BOSQUES}]$$

Donde:

INDICE RELATIVO = Índice de valoración relativa de la parcela

IPT_PARCELA= Índice de productividad de la tierra

RUTA= Accesibilidad a rutas pavimentadas

ENERGIA = Disponibilidad de energía eléctrica

ACUEDUCTO = Disponibilidad de acueductos

SUBTERRANEA= Disponibilidad de agua subterránea.

GANADERIA=Representa el mapa de ganadería de la Provincia

BOSQUES= Presencia de Bosques Nativos correspondientes a la Categoría I de conservación.

Al resultado de la escala obtenida por aplicación de las variables se le adicionará el valor de mercado de las propiedades rurales, dando por resultado una escala proporcional a la anterior expresada en valores mone-

tarios. El coeficiente a aplicar será el que se obtenga a través de la normalización de la escala lograda entre los valores de referencia mínimo ($VR_{\min}$) y valores de referencia máximo ($VR_{\max}$), siendo estos los valores

actuales para una hectárea ubicadas en las zonas de mayor y menor valor de la provincia.

La fórmula para el cálculo del avalúo fiscal de una hectárea determinada (AF_n) es:

$$AF_n = [IR_n * (VR_{\max} - VR_{\min}) / IR_{\max} + VR_{\min}]$$

El valor de la parcela se obtiene por simple multiplicación de su superficie por el valor unitario AF_n .

SIMULACIÓN DEL MODELO

Una vez definido el modelo, para evaluar la viabilidad de su aplicación, se desarrolló un software de simulación, el cual nos permite

asignar valores a los parámetros de las fórmulas para el cálculo del Índice relativo y del avalúo fiscal de cada parcela rural, obteniendo valores indicativos que se fueron ajustando a la realidad de los valores de mercado.

Los resultados se integraron en un sistema de información

geográfica y se realizó el análisis comparativo con las 82 zonas geo-económicas utilizadas para la valoración actual. Para realizar la comparación del resultado de los valores arrojados por ambos métodos, se llevaron las dos escalas resultantes a una única escala de 0-100.

*Nueva metodología para el avalúo
de inmuebles rurales*

ERICA DANIELA BONILLA, EMILSE CRISTINA
ROBLEDO, MARCELO ANDRÉS LÓPEZ

Para visualizar la diferencia de los métodos, se muestra en la figura N° 3 la comparación de la zona 12, tiene una superficie de 362.000 Ha distribuida en 191 parcelas. Como se

puede observar con el método actual tenemos un único valor para toda la zona y con el método propuesto se obtiene múltiples valores, es decir un valor para cada parcela.

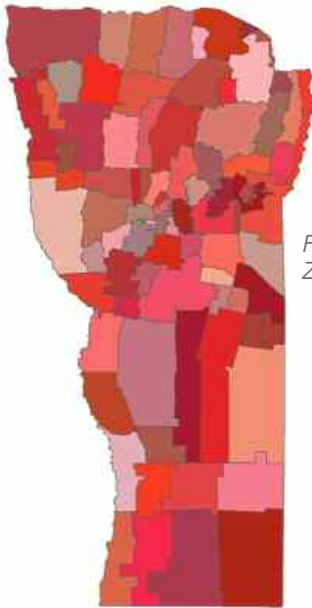


Figura 1:
Zonas Geoeconómicas



Figura 2:
Mapa de Índices Relativos

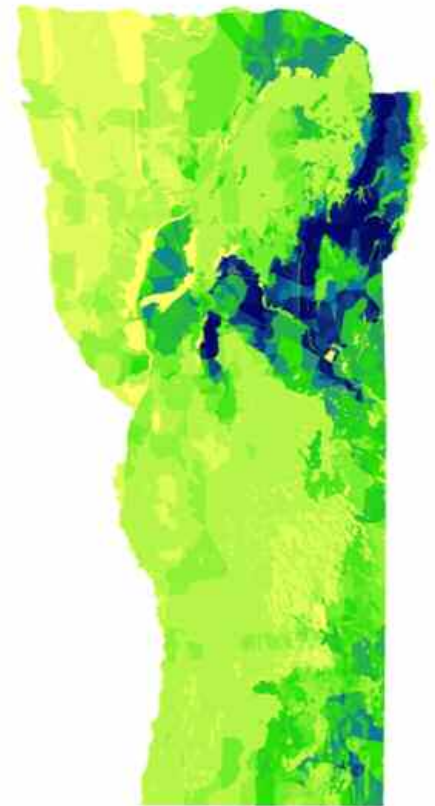


Figura 3: Cuadro Comparativo de ambos métodos



ARGENTINA

Nuestras Experiencias

Estas herramientas nos permitieron explicar y consensuar el método con los distintos Ministerios del Gobierno Provincial que tienen incumbencia en el sector agropecuario. Luego de su aprobación el Ejecutivo Provincial tomó la decisión de convertir este método valuatorio en una ley provincial.

CONCLUSIONES

Se pretende implementar un nuevo proceso para la determinación del valor fiscal logrando en el cálculo mayor objetividad, precisión, facilidad de actualización, traducándose ello en una mayor equidad de la carga impositiva. La tecnología, el apoyo político y la permanente capacitación del personal son los pilares para el avance de todo proyecto.

BIBLIOGRAFIA

— Proyecto cooperación técnica sobre los recursos hidrológicos subterráneos de San Luis. Gobierno de la provincia de San Luis, Australian Bureau of Rural Science, Servicio geológico minero argentino, Instituto Nacional del Agua

— Proyecto cooperación técnica sobre los recursos hidrológicos subterráneos de San Luis. Gobierno de la provincia de San Luis, Australian Bureau of Rural Science, Servicio geológico minero argentino, Instituto Nacional del Agua

— ZAVALÍA Y ASOCIADOS (1999) El impacto del riego en el desarrollo del agro de San Luis.

— PEÑA ZUBIATE, C.; D HIRIART, A. (2000) Carta de suelos de la República Argentina. Convenio INTA – Gobierno de la Provincia de San Luis



ARGENTINA

Nuestras Experiencias



Valuación y descripción de parcelas rústicas

Nuevo diseño de valuación

RESUMEN

Este trabajo intenta introducir al lector, en una nueva visión para la valuación de parcelas rústicas, haciendo uso de tecnología de última generación y la información digitalizada que cuentan los organismos estatales.

La valuación y descripción de las parcelas rústicas de un territorio posee un objetivo multifinalitario, donde no solo tomará protagonismo el uso tributario sino también la demanda de información que pueda requerir un organismo de gobierno, ONG, empresas, universidades, inversores, desarrollistas y público en general, para ser usada en múltiples aplicaciones. Hablamos de valuación y descripción, porque no solo estimaremos el valor que posee un inmueble en referencia a un mercado, sino que sabremos cuales son sus atributos, ubicación, entorno productivo y su capacidad para generar renta.

Estos atributos, son los que el mercado considera para valorar los bienes en un mercado transparente como el que existe en la mayoría de nuestros territorios.

PALABRAS CLAVE

Parcela rústica - Valuación – Renta – Imágenes satelitales
Percepción Remota



Marcelo Benigni
*Agencia de
Recaudación de
Buenos Aires
República Argentina.
Miembro de la REI en
Catastro.*

ARGENTINA

Nuestras Experiencias

INTRODUCCIÓN

En primer lugar tendremos que definir como parcela rural o rústica, aquel bien que posee un destino agropecuario o relacionado directamente a la actividad agroproductiva.

Los municipios o alcaldías, tendrán que definir con límites claros las parcelas que tendrán un uso agropecuario, de las urbanas en su distinto grado e industriales. Esto parece obvio, pero no siempre se logra delimitar la zonificación en cada municipio, con alto grado de acierto. Existen parcelas emplazadas en áreas rurales, pero bordeando las ciudades, que poseen un tra-

tamiento tributario en función a su ubicación, pero su destino no responde a actividad productiva agropecuaria. Muchas poseen áreas deportivas, piletas de natación, parquizaciones y forestaciones con alto valor ornamental y económico cuyo destino es netamente residencial o campos deportivos. Estas parcelas, además de poseer gran parte de su área ociosa e improductiva, son por su ubicación, grandes demandantes de servicios municipales como red caminera, alcantarillado, canalizaciones de drenaje, alumbrado público y otros que no se ven retribuidos por la carga impositiva que poseen.

La metodología estudiada, responde a un enfoque productivo mediante la ponderación del potencial de renta y el emplazamiento territorial que posee la parcela rústica.

El patrimonio rural tiene tres manifestaciones: a. la tierra rural libre de mejoras; b. las mejoras fundiarias; y c. las mejoras residenciales. Nos concentraremos exclusivamente en la primera manifestación, para la determinación de los valores de los campos libre de mejoras.

Recordando la ecuación, tenemos:

$$\text{Valuación fiscal}_{\text{planta rural}} = \text{Valor}_{\text{suelo}} + \text{Valor}_{\text{instalaciones}} + \text{Valor}_{\text{edificios}}$$

Esto no significa que cada campo en particular no tenga mejoras. De hecho todos las tienen y por lo tanto los campos valdrán más que la determinación del valor del suelo libre de mejoras que es lo único que abordaremos en este desarrollo. En otras presentaciones podrá abordarse la cuestión de las mejoras, pero en líneas generales diremos que la valuación de edificios e instalaciones se tratarán con la misma metodología usada en edificios e instalaciones urbanas. Recordemos que el fin valuatorio y descriptivo de un catastro multifinanciado, hace necesario el desglose de valores entre las manifestaciones del patrimonio rústico, donde el demandante de información pueda requerir el valor del suelo y

no edificios e instalaciones o viceversa, para conocer la repercusión de cada uno en el valor total.

Al determinar el valor suelo, o sea, el valor de la tierra rural libre de mejoras, estamos determinando la renta potencial de esa tierra, existiendo una relación monotonica de correlación entre valor de la tierra y su renta potencial¹.

Los valores de mercado de la tierra rural libre de mejoras, dada la fuerte transparencia que normalmente existe en este mercado, tienden a ser igual al valor capitalizado de su renta potencial, sin embargo esta igualdad no siempre es válida. En nuestro sector rural, en especial en los últimos 20 años, existen oleadas de optimismo o pesimismo en relación a las expec-

tativas futuras del sector². Ante estas circunstancias cabe la pregunta: ¿se determinará la renta potencial de la tierra libre de mejoras incluyendo el impacto de tales oleadas?, o sea se le dará absoluta preeminencia a los precios de mercado o, por el contrario, se determinará una renta potencial de "equilibrio", inmune a tales oleadas. Es lógico pensar que se deben determinar valores de equilibrio para la renta potencial de la tierra rural libre de mejoras, y consecuentemente valores de equilibrio de esa tierra.

OBJETIVOS

El objetivo central radica en lograr una metodología para valorar y describir parcelas con fines multi-

¹ Como sabemos la renta efectiva del suelo puede ser muy distinta a su renta potencial. Si un campo un año no se explota, su renta efectiva será cero, mientras su renta potencial será la que le corresponda.

² La volatilidad de los "animal spirits" diría Keynes.

finalitarios, ubicadas en la planta rural.

Se procura que la metodología propuesta, se adapte a todas las parcelas de un territorio, sin importar su emplazamiento geográfico, su aptitud productiva, relieves y suelos que la componen.

Será importante lograr una metodología que arroje una valuación, caracterizada por ser masiva, precisa, equitativa, justa e incuestionable o discutible solo con bases ciertas documentadas, con variables de aplicación directas y caren-tes de datos manipulables u opinables.

El valor de la tierra está ligado a los beneficios que pueda generar en un determinado período de tiempo. Como la tierra productiva, generará una renta a través del tiempo, puede inferirse que el precio de la tierra es la capitalización de la renta neta.

La metodología a implementar y la valuación que arroje su aplicación en una parcela rural, deberá guardar una estrecha relación con el valor de mercado, el que a su vez está directamente relacionado a las características edáficas y agroclimáticas que posee, con la capacidad de generar renta.

Dichas rentas, dependerán de los precios, los cuales dependen en gran medida de las "expectativas" sobre la evolución futura o esperada de los mismos y de la percepción del riesgo que habrá de asumirse con la actividad a desarrollar.

Cuando se adquiere una parcela de tierra rural con fines productivos, el precio pagado refleja una promesa de renta o retorno del capital invertido. Cuanto más productiva sea, por fertilidad de suelos o por virtudes que permita poder optar por actividades de mayor ren-

tabilidad, mayor será el precio que se está dispuesto a pagar por esa parcela, perfectamente reflejado en el mercado inmobiliario de campos.

DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO PROPUESTO

Existen variables con incidencia directa en la determinación de la renta potencial de la tierra, y son las evaluadas por el mercado para tasar una parcela rural.

Si aceptamos que en la provincia de Buenos Aires existe un mercado de tierra rural bien desarrollado, bien informado, y transparente, deberíamos concluir que ese mercado, en cada transacción de tierra rural, procesará en forma razonablemente adecuada aquellos factores incidentes con todos sus componentes. Tal procesamiento, oculto y espontáneo, de todos los factores que realiza el mercado, es un resultado casi imposible de lograr por otros medios. De hecho, si lo quisiéramos replicar a través de un proceso centralizado de cálculo, es seguro que llegaríamos a la conclusión que el costo administrativo de la replicación es tan alto, que lo mejor que podríamos hacer es dejar de pensar en impuestos a la renta potencial de la tierra o los beneficios de acceder a información parcelaria. Es por lo tanto ineludible llegar a la conclusión que la información que brindan los mercados de tierra rural debe ser utilizada como referencia en el proceso de evaluación de la renta potencial.

Pero hay que medir el valor de cada campo, de cada parcela, y aquí aparecen las primeras variables, las características del suelo y clima que influyen en el potencial de renta de una determinada parcela rústica.

Ahora bien, ¿qué información utilizar? Claramente esos merca-

dos no pueden resolver el problema de valuar cada campo. Sólo se transaccionan cada año un porcentaje muy pequeño del número total de campos.

Pero cada campo será diferente a los demás, aún parcelas linderas pueden tener diferencias notables en productividad y valor, dependiendo esas diferencias, de los atributos agropecuarios que posean los distintos sectores posibles de diferenciar en la parcela.

Por lo tanto, un segundo paso es determinar las áreas con diferentes aptitudes agropecuarias y la superficie que poseen cada una de ellas en caso de poder diferenciar-se más de una.

Una parcela rural, sometida a una explotación racional, sustentable, acorde a reglas de arte con respaldo científico, permitirá diferenciar dentro de ella, cuatro áreas o sectores, con relativa facilidad.

- áreas aptas para agricultura extensiva o intensiva;
- áreas agrícolas con limitaciones, con necesidad de rotaciones ganaderas;
- áreas netamente ganaderas, de difícil laboreo;
- áreas no aptas para uso agropecuario, ocupadas por laguna, tosca o piedra aflorante, médano, salitres y/o salinas

La metodología propuesta, permite diferenciar estas áreas por medio de percepción remota. Hoy se cuenta con imágenes satelitales de alta resolución captadas por el satélite GEOEYE-1 con una resolución de 50 centímetros, que captan bandas infrarrojas multispectrales que permiten detectar todo tipo de objetos en función a la respuesta que generan en el espectro electromagnético. Al analizar los gráfi-

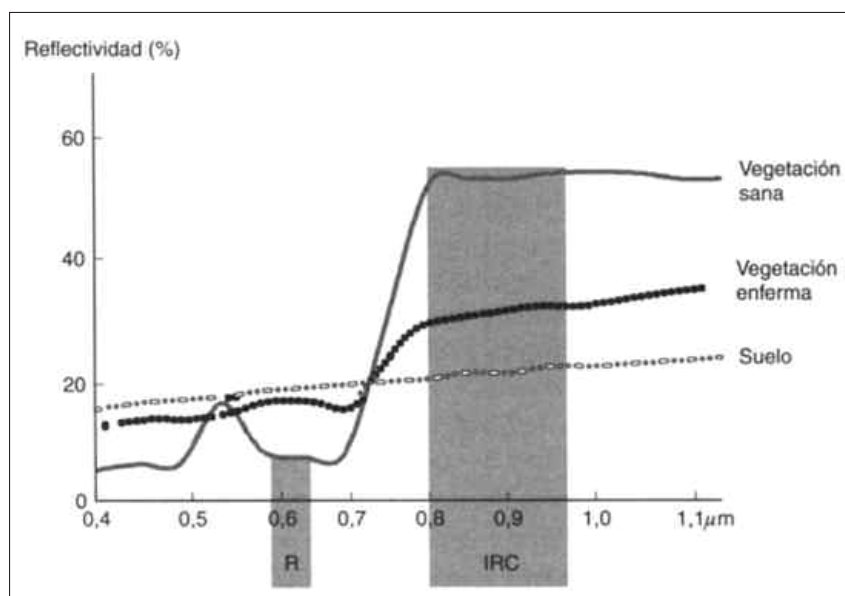
ARGENTINA

Nuestras Experiencias

cos de curvas que se van generando gracias a la información obtenida y uso de funciones matemáticas, se puede saber de una determinada área que se implantó, cuanto creció, cual es su evolución fenológica estacional y cuando se cosechará. Con percepción remota podemos obtener el índice NDVI, idóneo para conocer el vigor de un cultivo entre otros factores o también el índice SAVI, similar al anterior pero con una corrección del efecto suelo. La realización de un estudio multitemporal nos permite recoger la evolución del NDVI citado y en un momento dado, obtener el punto de maduración. Una vez sometidas las imágenes al proceso de corrección geométrica, nos encontramos en condiciones de poder someter la información original a diferentes tratamientos para comprobar el vigor vegetal de los cultivos a través de los denominados índices o coeficientes de vegetación. La variedad de índices existentes es amplia, cada uno se ajusta a diferentes objetivos y funciones. Pero en este caso se usan varios, que se ajustan de manera importante a nuestra finalidad, que es mostrar el vigor vegetal, por ende la calidad del cultivo visualizado y la expectativa de rendimiento con un mínimo de exactitud del 98%.

Esto significa que se puede conocer, las variables que condicionan un cultivo y el suelo de un mismo campo, todo en tiempo real.

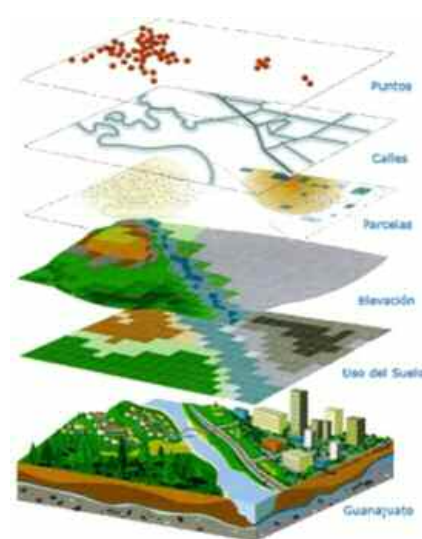
Otra herramienta de gran utilidad es generar un modelo digital de elevación (DEM) a partir de imágenes del radar SRTM generado por la NASA. Estas representaciones espaciales en 3D, nos permite visualizar el relieve con todas sus expresiones, como serranías, depresiones, cuencas fluviales, per-



mitiéndonos representar curvas de nivel con alto grado de precisión. Al mismo tiempo, este sistema permite cotejar el catastro digitalizado, arribando al objetivo fundamental de interrelacionar la información obtenida con los datos parcelarios de titularidad, ubicación georeferenciada, mejoras y edificios.

Esta información recopilada por percepción remota, de creerse necesario puede ser analizada y corroborada por un equipo de inspectores, quienes efectuando relevamientos periódicos en territorio con equipos de alta tecnología como GPS, cámaras fotográficas y software portátil, puedan obtener datos complementarios sobre el estado de los cultivos y otras características parcelarias.

Lograda la sectorización de la parcela, y determinada su aptitud productiva, se adoptará para cada actividad posible de desarrollo en un área, el promedio de ingresos según los rendimientos físicos potenciales de los últimos cinco años y precios de productos, sub-



productos y costos, tomados según una matriz de relación insumo-producto, para darle estabilidad y estandarización al cálculo. Se tomarán precios promedios de los últimos cinco años, según estadísticas oficiales, los que se promediarán una vez actualizados mediante el procedimiento convenido.

Considerando los últimos cinco años, se logra estabilizar los riesgos que posee la inversión, tales como la evolución de precios relativos, tipo de cambio, cuestiones inherentes a la demanda y las inclemencias del clima, como inundaciones, sequías, heladas tardías, granizo, etc., teniendo el peso necesario para promediar resultados que sean reflejo de circunstancias ecológicas, económicas y de comercialización.

Como señalamos, dentro de una zona agroeconómicas existen parcelas que poseen diferentes capacidades productivas, esencialmente por la distribución de los suelos que poseen. Dentro de una misma zona, podemos tener parcelas que su superficie sea apta para la agricultura, agricultura con rotación ganadera, ganaderas y áreas ociosas o no aptas para la actividad agropecuaria o la combinación de todas o algunas de éstas, en una misma parcela.

A modo de ejemplo, podemos citar el caso de dos parcelas ubicadas en la misma zona agroeconómica, las que pueden ser linderas, pero una de ellas posee el 100 % de su superficie apta para agricultura, pero la otra posee 55 % agrícola, 25 % ganadero y 20 % con laguna.

Eso obliga a determinar la renta potencial de las distintas actividades, sean agrícolas o ganaderas, considerando el manejo promedio y racional acorde a reglas de arte desarrolladas en la zona con la tecnología disponible.

También deberá considerarse, la sustentabilidad en el tiempo de la producción correspondiente a las distintas actividades. Esta consideración debe hacerse, porque no todas las parcelas que posean superficie apta para una determina-



Figura 1 Imagen de satélite GEOEYE-1



Figura 2: sectorización de áreas homogéneas

da actividad, tendrán rendimientos similares, ni el mismo grado de éxito a lo largo de los años en la obtención de ganancias por los cultivos cosechados o cabezas de ganado vendidas. A modo de ejemplo, diremos que existen zonas marginalmente aptas para la agri-

cultura, que en determinados años, la producción puede otorgar grandes ilusiones, pero en otros, las pérdidas desenlazan en graves quebrantos, donde en la serie de cinco años de cultivo, pueden llegar a una cosecha exitosa en dos o tres de ellos. Por estos motivos,

ARGENTINA

Nuestras Experiencias

el cómputo de cinco años que se propone considerar, permite delimitar con alto grado de acierto la productividad de la parcela, evaluando indirectamente la calidad de suelos, el clima, las contingencias climáticas excepcionales tales como granizo, heladas tardías, tornados, inundaciones y sequías.

Lo mencionado ayuda a graficar la realidad agropecuaria que posee un territorio, en el que muchas veces se ve afectado por contingencias climáticas o económicas, obligándonos a no cometer errores, que sean injustos o costosos de remediar.

Una vez obtenida la renta promedio, se la relacionará con la superficie afectada en cada una de las actividades que puedan realizarse en una parcela. La renta y la superficie afectada a cada actividad, serán monitoreadas y consideradas anualmente. La media ponderada de las superficies afectadas a cada una de las actividades productivas realizadas y su renta, se relacionará con el total



Figura 1 Imagen de satélite GEOEYE-1

de hectáreas de la parcela, permitiéndonos arribar a la renta por hectárea promedio que se obtiene en una parcela. Estas variables,

permitirán arribar a la renta promedio y a la superficie afectada, en los últimos cinco años. Ejemplo de renta :

$$\text{Parcela 28 a} = \frac{55 \text{ has} \times \$ 800/\text{ha} + 25 \text{ has} \times \$ 400/\text{ha} + 20 \text{ has} \times \$ 0/\text{ha}}{100 \text{ has}} = \$ 540 / \text{ha}$$

La renta o beneficio promedio obtenido, en este caso por producción, será afectado inversamente por la tasa de interés al capital, la que se fijará considerando el tipo de explotación, sus riesgos y el tiempo considerado.

Aplicando este método, los valores para el suelo rural estarán dados por el valor resultante de la capitalización, en este ejemplo al tipo 100/8 de la renta normal según el promedio de los ingresos, de acuerdo a los rendimientos fisi-

cos potenciales de esas tierras en los últimos 5 años y precios de productos y subproductos, deducidos los costos medios durante el último año. Sería:

$$\text{Parcela 28 a} = \$ 545 / \text{ha} \times 100 / 8 = \$ 6750 / \text{ha}$$

Valuación y descripción de parcelas rústicas
MARCELO BENIGNI



Figura 2: sectorización de áreas homogéneas

De creerse necesario, puede optarse, por realizar el promedio ponderado entre el valor de mercado y el valor calculado según capitalización de renta neta, para obtener la valuación de la tierra libre de mejoras.

CONCLUSIONES

El objetivo de este trabajo, es lograr la valuación de predios rústicos, haciendo uso de las herramientas tecnológicas en percepción remota y toda información complementaria que resulte de interés como mapas de suelos y clima e información estadística oficial en soporte digital.

Para lograr un sistema valuatorio con fines tributarios sería dese-

able que esté relacionado con la capacidad de producir y su sustentabilidad a lo largo de varios años. Parecería poco justo o equitativo, valuar con el dato estadístico referido a operaciones de mercado, muy sensibles a las circunstancias del momento y fluctuaciones monetarias, lo que no condice con la adecuada moderación que requiere la valuación fiscal.

La información parcelaria económica, jurídica y física, estará compuesta por:

- el valor de una parcela;
- su capacidad de producción;
- la explotación desarrollada en los últimos años y sus rendimientos;

- la renta capaz de generar;
- curvas de nivel y otros datos del relieve;
- aptitud de los suelos que posee;
- ubicación georreferenciada;
- descripción de mejoras, edificios e instalaciones;
- evaluación anual de fenómenos meteorológicos con incidencia en la producción y en la economía regional.

El método valuatorio que se expone, basa sus atributos en ser:

- Sencillo y de fácil resolución;
- Equitativo y justo;
- Objetivo;
- Masivo
- Aplicable con técnicas remotas;
- Científico;
- No declarativo

Este artículo ha intentado explicar una nueva visión en la manera de valuar parcelas rurales, tratando de generar una información multifuncional acompañando a un valor que esté referenciado a mercado, pero que sea capaz de suavizar los bruscos vaivenes que suelen caracterizarlo.

BIBLIOGRAFÍA

— El impuesto inmobiliario Rural. Convenio Universidad Nacional de La Plata-Agencia de Recaudación de Buenos Aires (ARBA) año 2008. Dr Adolfo Sturzenegger-Dr Horacio Piffano- Ing. Agr. Marcelo Benigni

— Metodología Valuatoria Rural -ARBA 2009- Ing. Agr. Marcelo Benigni

— Chuvieco, E. (2002) Teledetección ambiental. La observación de la tierra desde el Espacio. Ariel Ciencia. Madrid

— Arrigoni, Juan A. -2010- Departamento Percepción Remota - ARBA

BRASIL

Nuestras Experiencias



**Andréa Flávia
Tenório Carneiro**
*Universidad Federal de
Pernambuco – Brasil.*



**Egláisa Micheline
Pontes Cunha**
*Ministerio de las
Ciudades – Brasil.*

Consideraciones sobre el catastro urbano brasileño

RESUMEN

Una de las principales dificultades para la elaboración de políticas y proyectos catastrales en Brasil es que no existe una institución que tenga el catastro como responsabilidad específica. El catastro rural es responsabilidad del Instituto de Reforma Agraria (INCRA) y el catastro urbano es implementado por las secretarías de finanzas o de planeamiento de las municipalidades. El catastro urbano no dispone de legislación que oriente su implementación y funcionamiento, por eso cada municipio desarrolla su sistema con características propias, de acuerdo con los recursos humanos y materiales disponibles. En este artículo, se han presentado los principales temas de una resolución publicada por el Ministerio de las Ciudades, que establece las directrices para la creación, institución y actualización del Catastro Territorial Multifinanciado (CTM) en los municipios brasileños.

PALABRAS CLAVE

Catastro urbano en Brasil
Catastro territorial multifinanciado

Consideraciones sobre el catastro urbano brasileño

ANDRÉA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO Y
EGLAÍSA MICHELLE PONTES CUNHA

INTRODUCCIÓN

Presentar el catastro brasileño significa describir realidades bastante distintas, pues a pesar de que la autonomía de los municipios indica su responsabilidad de la gestión de todo el territorio municipal, el catastro rural es implementado y mantenido por la administración federal. Las administraciones municipales establecen el catastro de las áreas urbanas, principalmente con fines impositivos. El Impuesto Predial y Territorial Urbano es municipal, mientras el Impuesto Territorial Rural es federal.

Una de las principales dificultades para la elaboración de políticas y proyectos catastrales en Brasil es que no existe una institución que tenga el catastro como responsabilidad específica, como la Dirección General de Catastro de España e instituciones similares existentes en otros países. El catastro rural es responsabilidad del Instituto de Reforma Agraria (INCRA) y el catastro urbano es implementado por las secretarías de finanzas o de planeamiento de las municipalidades. Las informaciones catastrales producidas son de uso restringido, escasamente compartidas y de difícil acceso, lo que causa que los demás usuarios (como empresas de servicios públicos) establezcan sus propias bases catastrales, resultando en desperdicio de recursos y generación de informaciones inconsistentes e incompatibles.

EL CATASTRO URBANO EN BRASIL

El catastro urbano no dispone de legislación que oriente su implementación y funcionamiento, por eso cada municipio desarrolla su sistema con características propias, de acuerdo con los recursos humanos y materiales disponibles.

Pese a eso, la mayoría sigue un modelo implementado en la década de 1970 por el extinguido Servicio Federal de Habitación y Urbanismo (SERFHAU), responsable del planeamiento urbano de las grandes ciudades. El proyecto CIATA (Convenio de Incentivo al Perfeccionamiento Técnico-Administrativo de las Municipalidades) estableció las bases de los catastros urbanos encontrados actualmente en muchos de los grandes y medianos municipios, con modelos de formatos de colecta de datos y de identificadores de predios que son utilizados hasta el día de hoy.

La valorización inmobiliaria y la necesidad de información catastral más fiable y eficiente para aplicaciones extra-fiscales, llevó a las municipalidades a buscar perfeccionar sus sistemas; sin embargo, la carencia de profesionales con formación específica en catastro resulta en deficiencias conceptuales en la modelación del catastro, que perjudican la obtención de los beneficios esperados. Con el crecimiento urbano, acelerado en los últimos veinte años, tal necesidad de capacitación técnica, de reestructuración institucional y de construcción de sistemas de información adecuados a los municipios brasileños se tomó más evidente. De otro lado, la aprobación de la ley Nº 10.257/01 – Estatuto de la Ciudad – y los cambios introducidos en el cotidiano de los municipios por la Ley de Responsabilidad Fiscal, que pune a los administradores que opten por la renuncia fiscal, tomaron el control social requisito obligatorio en la elaboración de Planes Directores y de Leyes Presupuestales, además de brindar nuevas exigencias para la estructura administrativa y de capacitación técnica municipal.

De hecho, pocas son las actividades del gobierno federal volcadas al apoyo a los municipios en esos temas, entre tanto es justo destacar el esfuerzo del Ministerio de las Ciudades a través de sus acciones, que van más allá de las actividades de capacitación.

DIRECTRICES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO

Con base en la demanda y en la ausencia de una institución catastral que tuviera como principal función orientar los municipios en el perfeccionamiento de sus catastros, el Ministerio de las Ciudades publicó, el día 08 de diciembre de 2009, una resolución (Portaria nº 511), el cual establece directrices para creación, institución y actualización del Catastro Territorial Multifinalitario (CTM) en los municipios brasileños. El documento fue concebido a partir de los resultados empíricos del Programa Nacional de Capacitación de las Ciudades, en lo que respecta a las diversas actividades emprendidas referentes a la capacitación para la implementación de los Catastros Territoriales Multifinalitarios, donde se constató la necesidad de mayor estudio de los temas que se refieren a la reglamentación de tal temática, pleito recurrente de los participantes integrantes de las referidas actividades de capacitación.

La elaboración e implementación de catastros forma parte de los rubros financiables por programas federales que cuentan con grandes recursos, como es el caso del Programa Nacional de Apoyo a la Modernización Administrativa y Fiscal de los Municipios – PNAFM y del Programa de Modernización de la Administración Tributaria y de

BRASIL

Nuestras Experiencias



la Gestión de los Sectores Sociales Básicos – PMAT, que pueden financiar la adquisición y el desarrollo de softwares y de sistemas de información, la capacitación de recursos humanos y la ejecución de servicios para desarrollar bases catastrales y tecnología de la información. Sin embargo, a menudo esos recursos dejan de ser solicitados por los municipios debido a la incapacidad de elaboración de los proyectos o al desconocimiento de los gestores en cuanto a los beneficios del catastro y de la factibilidad de su implementación.

Para elaboración de las directrices, el Ministerio de las Ciudades nombró un grupo de trabajo constituido por expertos para estudiar la materia y formular una propuesta compatible con las diversas realidades de los municipios. La propuesta fue ampliamente discutida y presentada públicamente en seminarios y congresos hasta que se transformara en resolución ministe-

rial de carácter orientador y no compulsorio.

La idea de las directrices es auxiliar a los municipios que deseen implementar un catastro territorial con carácter multifinalitario. El aspecto generalista del texto fue elegido para que el mismo pueda ser adaptado a las realidades locales. Los conceptos propuestos están de acuerdo con los mejores sistemas catastrales y buscan en el futuro que se compartan informaciones por medio de su integración a esas bases de datos espaciales, ya que muchos países, inclusive Brasil, están organizando sus infraestructuras nacionales de datos espaciales.

El carácter multifinalitario del catastro sólo se atenderá si el mismo contempla, en su implantación, características que tornen posible compartir las informaciones. De la misma forma que en el catastro rural, la dificultad inicial es la definición de la unidad territorial a

ser catastrada. La Ley 10.267/2001 no menciona explícitamente la adopción de la parcela, porción territorial con régimen jurídico único, como unidad territorial del catastro rural. Sin embargo, en la práctica es lo que ha sido adoptado, considerando que, para registro del inmueble, es necesaria la individualización de las unidades jurídicamente autónoma. Aunque en áreas urbanas, muchas veces la parcela se confunda con el inmueble, eso no siempre sucede, como por ejemplo, en el caso de los inmuebles constituidos por más de un registro.

La adopción de la parcela permite la publicidad de la situación física y legal del inmueble o de otras unidades territoriales que se desee constituir a partir de conjuntos de parcelas. La transparencia de la situación jurídica y real del inmueble es muy importante para los usuarios de un catastro multifinalitario: para fines de regularización de tierras; para que se defina con mayor certeza cuáles instrumentos urbanísticos y jurídicos pueden ser aplicados; para fines de expropiación, para que se conozcan los beneficiarios y a qué tipo de beneficio tienen derecho; para agilizar el crédito inmobiliario; para control de la aplicación de las restricciones de carácter medioambiental; en fin, en todas las aplicaciones que exigen conocimiento de la situación legal del inmueble y, para las cuales esa información es importante para una mayor eficiencia en términos de tiempo y costos del proceso. Sin embargo, para que se conozca con precisión y confiabilidad la situación legal del inmueble, es necesario que se establezca un intercambio de informaciones con los notarios, conforme orientan las directrices.

Consideraciones sobre el catastro urbano brasileño

ANDRÉA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO Y
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

La resolución no detalla los procedimientos técnicos que serán adoptados en la implementación del catastro, con respeto a la diversidad de los municipios. Algunos municipios que disponen de recursos técnicos y económicos privilegiados ya adoptan algunos de los principios presentados, pero aún aquellos que no se encuentran en ésta situación podrán constituir las bases para un catastro multifuncional si observaren los principios básicos de esos catastros y planearen su implementación de acuerdo con sus posibilidades. La orientación es pensar en la construcción progresiva del catastro, con la posibilidad de obtención de resultados a corto plazo, para que el proyecto se mantenga factible políticamente.

Conforme se mencionó, se ha optado por indicar las características técnicas básicas para obtener un catastro con carácter multifuncional. Además de la unidad territorial, una característica importante, por ejemplo, es el establecimiento de un identificador único que permita que todos los usuarios reconozcan el mismo objeto en sus sistemas por medio de ese identificador, de forma inequívoca. Otro requisito es la localización inequívoca de cada parcela, obtenida por medio de su geo-referenciamiento a un sistema de referencia único. Como también es imprescindible la adopción de estándares, la elaboración de la carta catastral debe observar las especificaciones establecidas por la Concar (Comisión Nacional de Cartografía) desde la publicación del Decreto 6.666/2008, que trata de la INDE (Infraestructura Nacional de Datos Espaciales).

Las directrices contemplan también orientaciones prácticas para la determinación del valor del inmueble, atributo importante de un catastro, lo que demuestra que



Software libre disponible por el Ministerio de las Ciudades

éste valor tiene importancia que va más allá de su aplicación impositiva.

El éxito de un sistema catastral, aunque primorosamente planeado, depende también de su modelo, de

la gestión y del financiamiento para su actualización. Las directrices abordan ese tema, indicando acciones para el éxito de la gestión, como la constitución de un equipo técnico local especializado para el

BRASIL

Nuestras Experiencias



Una de las principales dificultades para la elaboración de políticas y proyectos catastrales en Brasil es que no existe una institución que tenga el catastro como responsabilidad específica, como la Dirección General de Catastro de España e instituciones similares existentes en otros países.

mantenimiento y continuidad del catastro. Otra orientación importante, principalmente para los pequeños municipios, es la posibilidad de constitución de consorcios públicos intermunicipales, buscando especialmente la reducción de los costes con implementación. También se recomienda que parte de los ingresos generados por la actualización catastral sea revertida en pro del mantenimiento de tal catastro.

Tal vez aquellos que estudien o trabajen con el catastro concluyan que las directrices no traen novedades. El objetivo del documento no ha sido crear algo nuevo, sino sistematizar las informaciones existentes con el objetivo de orientar la aplicación de los reglamentos que deben ser utilizados por aquellos que pretenden implantar un catastro territorial multifinalitario.

El documento completo se encuentra disponible en internet y para presentarlo de manera clara y divertida, el Ministerio de las Ciudades lanzó un comic que cuenta las desventuras de un técnico municipal que encuentra las dificultades de la falta de información territorial confiable para atender las varias solicitudes de las diversas secretarías municipales. El material está disponible en medio digital en el sitio web:

<http://www.cidades.gov.br/capacitacao-1/publicacoes/MIOLO-Gibi.pdf/view> y la versión impresa puede ser solicitada al Ministerio por el correo capacitacao@cidades.gov.br. Se encuentra en fase de finalización la versión en Español de la publicación, y algunas páginas de su contenido han sido anticipadas en el número 6 de ésta revista por Diego Erba, uno de los miembros del grupo de trabajo. Está previsto aún el lanzamiento de otra publicación, que detalla los principios propuestos por las Directrices y ejemplifica alternativas de aplicación en los municipios.

En lo que respecta a la capacitación profesional, el Ministerio de las Ciudades ha desempeñado un papel importante en la difusión de las geotecnologías, al distribuir softwares libres y difundiendo conceptos de cartografía y sus aplicaciones entre gestores y técnicos municipales. En convenio con las

universidades, empieza en 2010 la capacitación en los aspectos involucrados en las Directrices Nacionales para el Catastro Territorial Multifinalitario.

Para concluir, podemos decir que el catastro urbano brasileño tiene grandes desafíos que enfrentar, destacando: a) la necesidad de capacitación de recursos humanos para el Catastro en varios niveles – gerencial, ejecutivo, usuarios; b) la difusión y el fomento del uso del Catastro en las rutinas de las administraciones municipales, tomando posible la incorporación de nuevas demandas; c) la difusión del Catastro y sus beneficios para la sociedad; d) la ampliación y consolidación de centros de referencia en estudios sobre Catastro; e) la discusión y el establecimiento de normas técnicas para el Catastro, con estandarización de conceptos y procedimientos.

BIBLIOGRAFÍA

— BRANDÃO A.C., CARNEIRO, A.F.C, PHILIPS, J. 2010. *Atualidades, desafios e perspectivas do Cadastro no Brasil*. Em: Catastro: Formação, Investigação y Empresa – Selección de ponencias Del I Congreso Internacional de Catastro Unificado y Multipropósito. Jaén: Universidad de Jaén, Servicio de Publicaciones. P-471-480. ISBN 978-84-8439-519-5.

— CUNHA, E.M.P., CARNEIRO, A.F.T. 2010. CTM nos municípios – Ministério das Cidades lança diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário. Revista Infogeo - Ano 12 – n.59. p53-54. ISSN 1517669-X

— Ministerio das Cidades. Portaria n.511. Disponible en: http://www.cidades.gov.br/capacitacao-1/arquivos-e-imagens-oculto/Portaria511_CTM.pdf

COSTA RICA

Nuestras Experiencias



Proyecto de regularización catastro registro nacional en Costa Rica



**Susana Arauz
Rodríguez**
*Registradora de
Registro Inmobiliario
Registro Nacional
Ministerio de Justicia
y Paz. Costa Rica*

INDICADORES DE CONTEXTO

País: Costa Rica

Región donde impacta la experiencia: Costa Rica

Población: Aproximadamente 4,5 millones de personas

RESUMEN ANALÍTICO

El Proyecto de Regularización de Catastro - Registro Nacional nace con la finalidad de obtener un registro gráfico fidedigno con el parcelario existente en el campo, para confiarle la seguridad jurídica, protegiendo los derechos inscritos, mediante un mapa catastral que contenga la información necesaria para aprobar o desaprobado una presentación de agrimensura que pretenda un movimiento registral en cualquier finca.

PALABRAS CLAVE

Mapa Catastral - zonas catastradas – mantenimiento - seguridad jurídica.

COSTA RICA

Nuestras Experiencias

INTRODUCCION

Mediante la ley 8154, de diciembre de 2001, se aprueba al préstamo para desarrollar el "Programa de Regularización del Catastro y Registro".

En su artículo segundo¹, esta ley indica la creación de la Unidad Ejecutora como un órgano adscrito al Ministerio de Hacienda que tiene personalidad jurídica para poder actuar en licitaciones, contrataciones y demás actos que se necesiten para ejecutar el programa y llevar a cabo los objetivos planteados por el mismo.

El financiamiento de este programa se estableció a través de un préstamo del BID por \$65 millones de dólares, y Costa Rica hizo un aporte de \$27 millones de dólares, donde se da un presupuesto final de \$92 millones de dólares, con un plazo de amortización de 20 años, con desembolsos cada 5 años, intereses variables así como un rubro de Inspección y Vigilancia del 1.00% y una comisión de crédito del 0,75%.

Este proyecto tiene como objetivo general tratar de modernizar el sistema catastral, junto con el sistema de registro, entrelazando las bases de datos de planos con la base de datos de bienes inmuebles del país y obtener mayor información de los mapas catastrales que entran en vigencia.

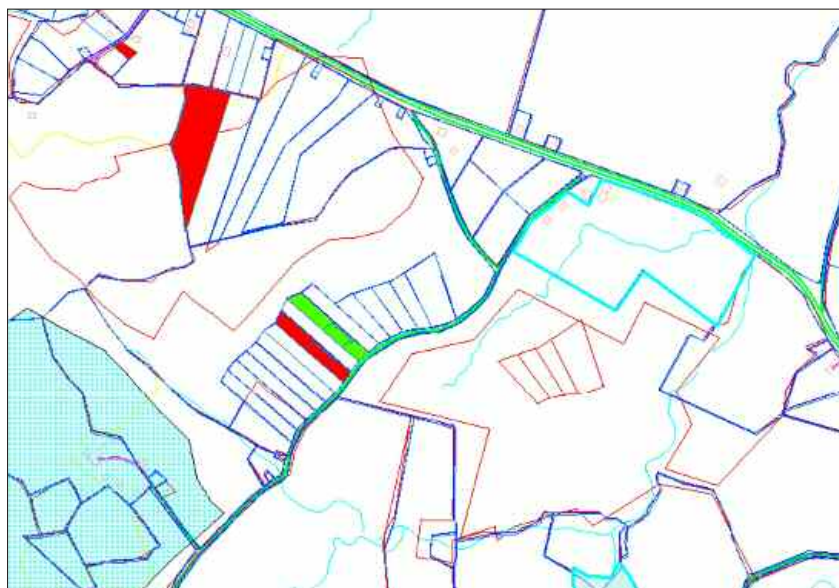


Imagen 1: Sector Mapa Catastral Mansión (Imagen no ha sido recibida oficialmente por el Registro Inmobiliario)

PROGRAMA DE REGULARIZACION CATASTRO-REGISTRO

El programa de regularización catastro-registro tiene como finalidad el establecer zonas catastradas en el país mediante el uso de fotografía aérea, mosaicos de planos catastrados así como levantamientos en campo para resolver inconsistencias encontradas en el modelo digital planteado. Esto por cuanto el sistema catastral - registral debe modernizarse.

Cabe indicar que la información que tiene el Catastro presenta incongruencias muy marcadas sobretodo en el sector rural ya que muchas de las fincas que están en

esta zona contienen información desactualizada porque tienen planos catastrados muy antiguos que no reflejan la realidad en el lugar.

SITUACION ACTUAL DEL REGISTRO INMOBILIARIO

Según el Resumen ejecutivo² del Ministerio de Hacienda, sobre el Programa de Regularización de Catastro y Registro, existen aproximadamente 1,2 millones de predios registrados en el país y, alrededor de 1,6 millones de planos catastrados los cuales en su mayoría no reflejan la realidad de la finca en cuestión. Además y según ese resumen, se estima que un 40% de los planos contie-

¹Ley 8154: aprobación del convenio de préstamo n° 1284/oc-cr "Programa de Regularización del Catastro y Registro", entre la república de costa rica y el Banco Interamericano de Desarrollo.

²Artículo publicado por el Ministerio de Hacienda en su sitio WEB:

<http://www.hacienda.go.cr/centro/datos/Articulo/Programa%20de%20regulaci%C3%B3n%20de%20catastro%20y%20registro.%20BID.pdf>

³Folleto de capacitación para Registradores de Catastro "Administración y mantenimiento del mapa catastral a través de un sistema de Información Geográfica" elaborado por la Unidad Ejecutora Programa de Regularización de Catastro y Registro

Proyecto de regularización catastro
registro nacional en Costa Rica
SUSANA ARAUZ RODRÍGUEZ

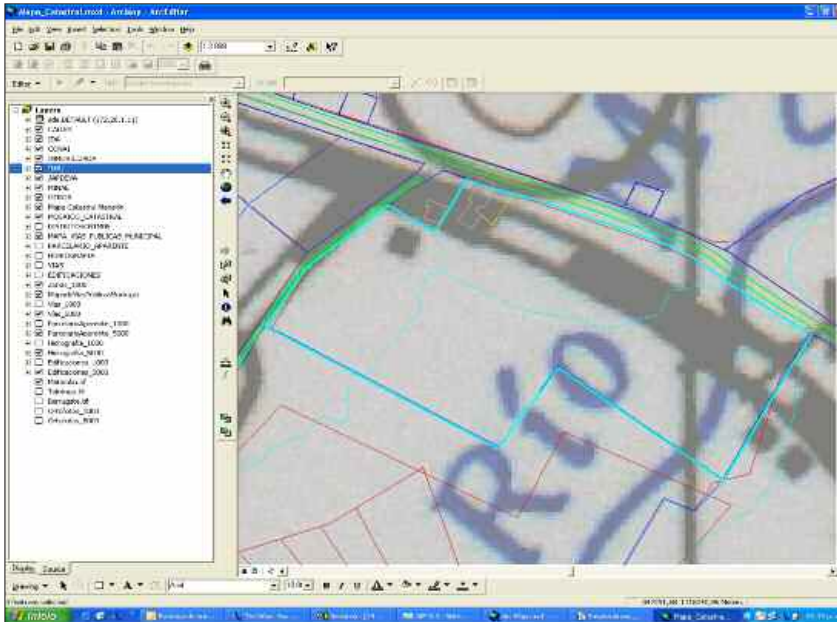


Imagen 2: Actualización de parcelas para el Mapa Catastral Mansión (Imagen no ha sido recibida oficialmente por el Registro Inmobiliario)

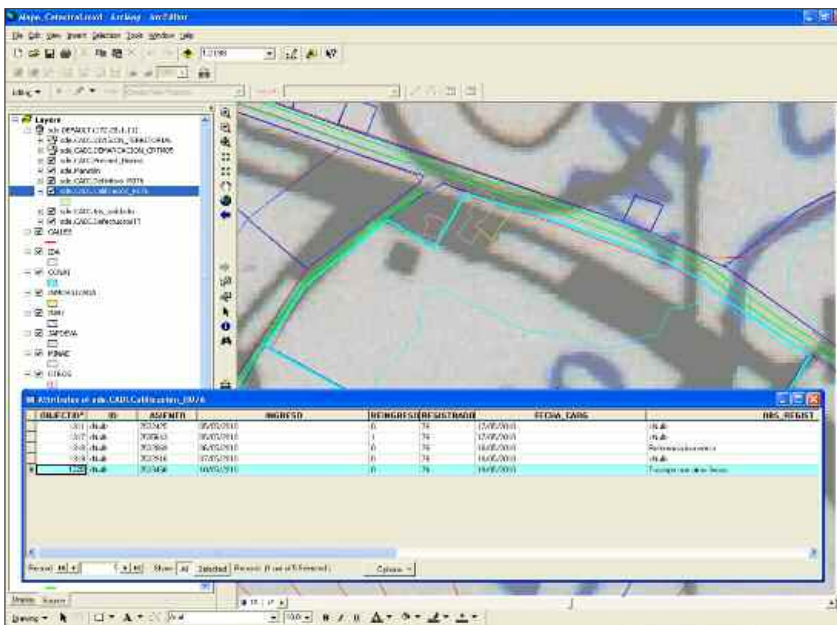


Imagen 3: Tabla de atributos para el Mapa Catastral Mansión (Imagen no ha sido recibida oficialmente por el Registro Inmobiliario)

Este proyecto pretende llegar a incorporar en la información de la base de datos del registro inmobiliario un sistema catastral – registral con un adecuado marco legal que contenga un catastro con propiedad inmueble compatibilizado con el Registro Nacional³, por lo que se está implementando el SIRI (Sistema de Información de Registro Inmobiliario) que será la herramienta que contendrá toda la información necesaria para que los nuevos documentos que ingresen al sistema tengan un tratamiento de su contenido mas acertado y reflejen la realidad actual del país en cualquier sector del mismo.

DEL MAPA CATASTRAL Y SU MANTENIMIENTO

La parte práctica de este proyecto la realizan los registradores de planos de agrimensura, de la División Catastral del Registro Inmobiliario, ya que ellos actualizan la base de datos del Cantón de Nicoya, en el distrito Mansión, desde octubre de 2009. El proceso de inducción ha requerido una capacitación de los empleados a través de curso de uso, manejo y actualización del mapa catastral según la normativa vigente y el objetivo del proyecto en si.

El mantenimiento del Mapa Catastral se inicia con la ubicación de cada finca según el consecutivo de presentación asignado y se realiza un estudio exhaustivo de las afectaciones que pueda tener este nuevo plano de agrimensura, ya sea un traslape con una finca aledaña, una doble titulación, afectaciones por aguas o accesos en la cartografía y determinados en el parcelario aparente, así como referencias a puntos fijos que estén incorrectas. Se debe dibujar el polígono y ubicarlo en el mapa catas-

nen dobles o múltiples titulaciones lo que presenta un panorama peligroso con respecto a la seguridad jurídica. También se debe tomar en cuenta que existen más de

400.000 documentos defectuosos y que la sumatoria de áreas de las fincas inscritas en el Registro Inmobiliario excede el área del país en un 20% al menos.

COSTA RICA

Nuestras Experiencias

tral mediante referencia a punto fijo, rotarlo si es necesario y comprobar mediante medida que el ancho de acceso es concordante con el plano madre y con la fotografía aérea mostrada en el mapa catastral.

El mapa catastral contiene cartografía en dos escalas: 1:1000 y 1:5000 por lo que dependiendo de la escala utilizada el error puede ser de: para escalas de 1:1000, de 85cm y para una escala de 1:5000, de 4,25 m.

Los datos de cada polígono se completan en la tabla de atributos al terminar de dibujar el mismo y se indica su estado según la calificación final que recibe cada presentación, sea; defectuoso, inscrito, cancelado o en consulta. Esta base de datos esta disponible para ser visualizada por los demás registradores que den mantenimiento al mapa para su propia consulta. Cada registrador tendrá un perfil de mantenimiento que le da autorización a modificar la presentación en cuestiona en el momento cuando la misma regrese con los defectos resueltos, lo que permite ser inscrita y pasar a formar parte del mapa catastral.

Actualmente el proceso de mantenimiento es mínimo ya que el cantón y los distritos escogidos no cuentan con un historial amplio de movimientos registrales y catastrales anuales. Como ejemplo de esto se tiene que diariamente pueden recibirse de dos a cuatro documentos para ser incluidos en la base de datos.

El departamento de cartografía digital se encarga de validar los planos inscritos y el registro público le remite diariamente los movimientos que tienen las fincas para que se actualicen los datos conforme a

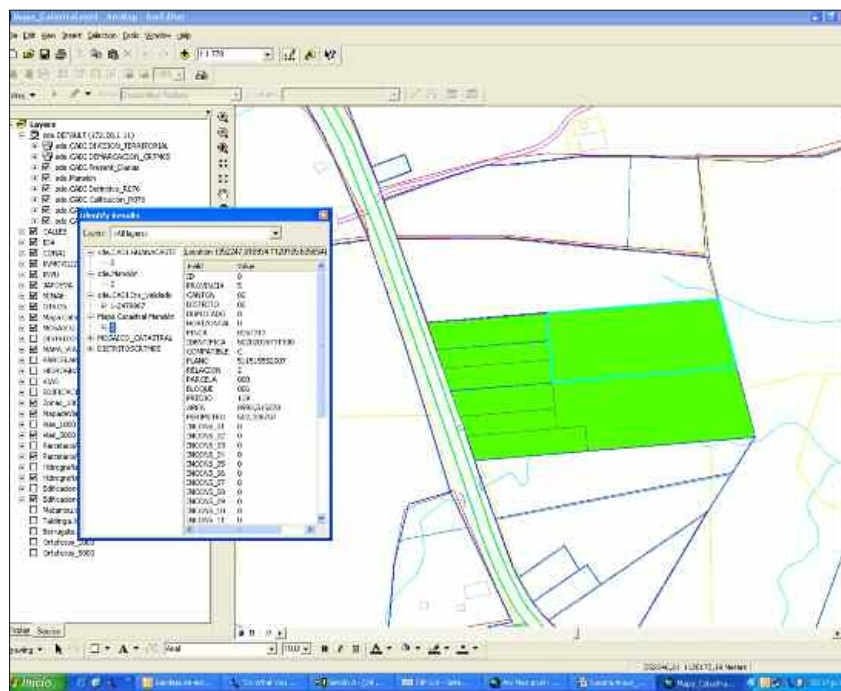


Imagen 4: Información desplegada por el Mapa Catastral Mansión (Imagen no ha sido recibida oficialmente por el Registro Inmobiliario)

estos movimientos, nutriendo de esta forma al mapa catastral con información actual de parcelas modificadas según sus nuevos planos de agrimensura.

CONCLUSIONES

En resumen, la información del mapa catastral propuesto es dinámica y cambiante, por lo que se debe capacitar a los restantes registradores para que puedan modificar y dar mantenimiento al mapa mismo. Todos los días se tienen diferentes movimientos registrales en distintas parcelas del país por lo que se hace necesario tener la herramienta en funcionamiento al máximo cuanto antes, ya que, como se mencionó en la introducción, el Registro Nacional tiene como misión velar por la seguridad jurídica de la parcela y el mapa catastral viene a complementar la labor registral

para asegurar el parcelario del país.

BIBLIOGRAFIA

— Ley 8154: aprobación del convenio de préstamo n° 1284/oc-cr "Programa de Regularización del Catastro y Registro", entre la república de costa rica y el Banco Interamericano de Desarrollo

— Artículo publicado por el Ministerio de Hacienda en su sitio WEB: <http://www.hacienda.go.cr/centro/datos/Articulo/Programa%20de%20regulaci%C3%B3n%20de%20catastro%20y%20registro.%20BID.pdf>

— Folleto de capacitación para Registradores de Catastro "Administración y mantenimiento del mapa catastral a través de un sistema de Información Geográfica" elaborado por la Unidad Ejecutora Programa de Regularización de Catastro y Registro.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES



NOMBRAMIENTO DE LA NUEVA GERENTE DE REDES DE EXPERTOS

Dña. María Sanz sustituye en el cargo a Dña. Cristina Balari como Gerente del Programa "Red de Expertos". Agradecemos a Cristina Balari su labor desempeñada desde

que inició este programa y esperamos contar con su apoyo desde su nuevo proyecto profesional en CEDDET

PLAN DE ACTIVIDADES SEGUNDO SEMESTRE 2010

Les presentamos las Actividades de la REI en Catastro, realizadas o previstas durante este segundo semestre del año:

• 7ª edición del curso *Gestión del Catastro*, del 18 de octubre al 19 de diciembre de 2010.

• Dos Foros Temáticos:

- El primer foro temático se realizó del 8 al 15 de octubre de 2010, dentro de un Grupo de trabajo y trató sobre "**El catastro y la informalidad urbana**".
- El segundo foro temático se realizó del 15 al 30 de noviembre, y ha versado sobre "**El catastro y las políticas de planeamiento**".

Ambos han sido dirigidos por el Coordinador Temático Latinoamericano, Diego A. Erba.

• Un Foro de Experto

– "**Catastro y tecnología de las Comunicaciones**" se ha celebrado del 11 de octubre al 7 de noviembre de 2010, dirigido por Fernando Serrano, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información de la Dirección General del Catastro de España.

• Dos cursos cortos de actualización:

– "**Administración electrónica en el Catastro. Edición 1**". Del 28 de junio al 11 de julio de 2010, por Carmen Conejo y Fernando Serrano, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información de la Dirección General del Catastro de España, respectivamente.

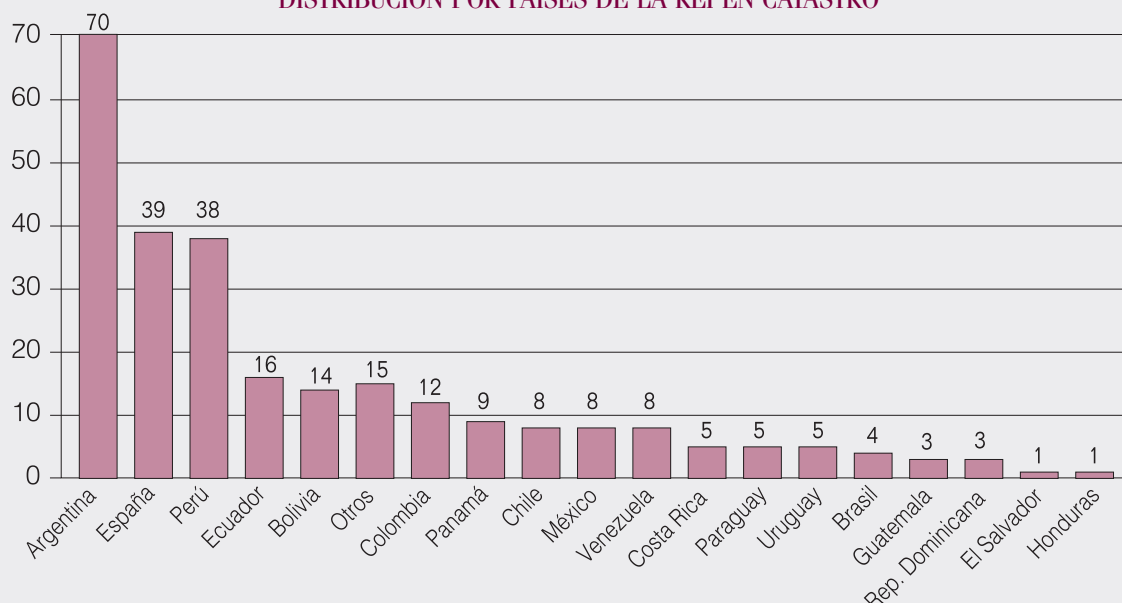
– "**Estimación de la Calidad de los Datos Catastrales**". Del 15 al 21 de diciembre de 2010, por Amalia Velasco, Coordinadora Temática española de la REI en Catastro, miembro de la REI, Coordinadora de Relaciones Internacionales, Dirección General del Catastro, España.

• Publicación del nº 7 de la *Revista Digital en Catastro*

Las actividades de la REI en CATASTRO son coordinadas por profesionales pertenecientes a distintas instituciones.

Recuerde que puede contactar con nosotros a través del buzón de correo de la REI; nuestro objetivo es contar con sus aportaciones, sugerencias, comentarios...

DISTRIBUCIÓN POR PAÍSES DE LA REI EN CATASTRO



Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

FORO DE EXPERTO. OCTUBRE 2010

Catastro y tecnología de las comunicaciones



Coordinador:

FERNANDO SERRANO MARTÍNEZ

A continuación les ofrecemos una síntesis de las conclusiones a las que arribó el foro:

OBJETIVO GENERAL

Las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC), que comprenden un conjunto de técnicas, equipos y programas para el tratamiento y la transmisión de información como redes de telefonía fija y móvil, y de banda ancha para conexión a Internet, televisión digital, ordenadores personales y de los grandes sistemas corporativos, reproductores portátiles de audio y vídeo y consolas de juego; que incluyen servicios como correo electrónico, acceso a Internet, búsqueda de información, foros, chats, redes sociales, música, video y televisión en línea y para descarga, compra de entradas para cine y espectáculos, comercio electrónico, banca online, sanidad electrónica y E-learning (como este curso), etc.; están transformando de forma muy importante las estructuras relacionales, culturales y económicas de nuestras sociedades generando nuevos comportamientos ante la información, el conocimiento, la actividad profesional. Este proceso afecta también a los procedimientos administrativos, a la administración pública, que está cambiando en sus relaciones con el ciudadano

y avanza más o menos decididamente hacia la administración electrónica o gobierno electrónico (e-government).

Esta tendencia es especialmente significativa en las organizaciones catastrales por dos motivos fundamentales muy distintos entre sí: por un lado por la importancia de la difusión de la información catastral y el acceso a la misma por parte de otras administraciones y de los ciudadanos, que, evidentemente, las TIC facilitan de forma extraordinaria. Por otro lado tenemos la que podríamos denominar explosión de la información geográfica, de la información sobre el territorio, a la que la información catastral contribuye de forma extraordinaria. La información catastral, en la medida precisamente que da información sobre la propiedad territorial y el perfil inmobiliario de una persona o una sociedad, está siendo cada vez más y más utilizada por los distintos órganos y organismos administrativos, y por los propios ciudadanos. La importancia de las TIC para alcanzar estas utilidades, ese uso múltiple, es decisiva.

La aparición de aplicaciones y servicios informáticos que suministran de forma gratuita por internet millones de datos geográficos como Google Maps, Google Earth, Bing, Tom-Tom, Teatlas y muchos

otros; la creación de las infraestructuras de datos espaciales (o SDI) que permiten compartir diferentes fuentes de información geográfica; los programas informáticos que lo permiten denominados "mashup"; etc., han hecho que la información geográfica tenga un desarrollo, una difusión y un uso como hasta ahora nunca había tenido. La información catastral ha de contribuir o contribuir necesariamente a este desarrollo porque en muchos países la cartografía catastral es la de mayor escala, la de mayor precisión con cobertura nacional. Pero es que, además, añade información esencial que responde a la pregunta no sólo de dónde suceden o se localizan los datos, eventos y sucesos, sino de quién es el territorio donde todo esto sucede, y cuáles son sus características.

El objetivo general que se pretende alcanzar con el foro de experto sobre Catastro y Tecnología de las comunicaciones del curso es el análisis colectivo o conjunto sobre la importancia de estas tecnologías en la actividad catastral que nos permitan determinar, a modo de conclusiones, unas líneas básicas de actuación posible o deseable, una serie de guía o recomendaciones sobre el uso de estas tecnologías y determinar unos objetivos básicos a alcanzar en esta materia.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Como objetivos específicos del foro podemos señalar:

- Análisis y diagnóstico de la influencia de las tecnologías de las comunicaciones en las organizaciones catastrales en los temas específicos mencionados más adelante.
- Recopilación de experiencias e iniciativas de las distintas organizaciones catastrales que puedan ser útiles a las demás.
- Elaboración de un documento final conjunto que suponga tanto un resumen de las principales conclusiones del foro, como una propuesta de buenas prácticas que las organizaciones podrían o deberían incorporar para alcanzar unos objetivos mínimos deseables.

CONCLUSIONES

De las intervenciones que ha tenido el foro podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Las TIC se consideran una herramienta, un instrumento esencial en el desarrollo de la Sociedad de la Información en los países de Iberoamérica, y más concretamente en el funcionamiento de los sistemas de información catastrales.
- No obstante, la situación de todos los países no es la misma, y tampoco es homogénea dentro de cada país.
- Por ello hay que tener cuidado de que las TIC no contribuyan al aumento de las desigualdades sociales, en vez de servir justo para lo contrario.

– Ello implica la necesidad de establecer políticas activas contra la brecha digital que abarcan desde la creación o dotación de infraestructuras, a la formación, capacitación o alfabetización digital.

– Un ejemplo de un país en el que se están aplicando estas políticas y se están acometiendo muchas medidas en el ámbito de los sistemas catastrales es Perú, que van desde una Ley Marco de modernización del Estado en adelante. Pero no son sólo medidas legislativas, también las hay de organización, estructura, normalización, etc.

– Estas políticas son especialmente activas y relevantes en Catastro.

– Otro ejemplo claro es la Organización de la Infraestructura de Datos Espaciales de Uruguay.

FOROS TEMÁTICOS

El catastro y la informalidad urbana y el catastro y las políticas de planeamiento



Coordinador:

DIEGO ERBA

Coordinador Temático Latinoamericano de la REI EN CATASTRO

Diego Erba nos acerca las siguientes conclusiones sobre los foros temáticos desarrollados durante este segundo semestre del año 2010.

FORO: EL CATASTRO Y LA INFORMALIDAD URBANA

El Grupo de Trabajo fue creado con el objetivo identificar diferentes visiones acerca de “lo informal” y también para intentar delinear, a través del debate de los expertos, el papel del Catastro en el proceso de su disminución y prevención.

En general cuando se piensa en informalidad urbana la primera imagen que viene a la mente es la de asentamientos irregulares, favelas, campamentos, conventillos y tantas otras denominaciones regionales del mismo hecho, es decir, en el imaginario está prioritariamente la informalidad en el suelo. Lo que normalmente no se percibe es que ella también está presente en las edificaciones, pero no solo en las que existen en las áreas ocupadas, sino también aquellas levantadas en las parce-

las formalmente registradas en Catastro. Estos procesos normalmente se dan por autoconstrucción, la cual frecuentemente no respeta Códigos Urbanos, se realiza sin asesoría ni fiscalización de ingenieros o arquitectos y sin materiales apropiados.

Evidentemente el tema es más complejo de lo que normalmente se cree, siendo por lo tanto necesario enmarcar los conceptos. Uno de los aportes al Grupo trajo la definición de “lo informal” según la Real Academia Española:

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

1. adj. Que no guarda las formas y reglas prevenidas,
2. adj. No convencional.

Ambas acepciones evidencian que la informalidad tiene una estrecha relación con el marco normativo. En este sentido, en cada caso, se debe analizar las normas vigentes y su grado de responsabilidad. Sin normas “no habría informalidad”, mientras que con normas se pueden generar situaciones incluyentes o excluyentes (segregación) de acceso a la ciudad.

En un análisis más global, el Grupo evidenció fuertes relaciones entre lo formal y lo informal, tanto en los aspectos físicos (conexión de redes de servicios, fuerte atomización de grupos por ingresos, segregación, etc.), cuanto económicos (aunque no son tan visibles a simple vista, se concluyó que ambos mercados son mensurables). La cuestión jurídica también está presente a través de la mixtura de propiedad y la posesión a lo largo de la ciudad, razón por la cual se concluye que la informalidad “afecta” a los 3 aspectos del Catastro ortodoxo, siendo esta una prueba clara de la necesidad de integrarla a sus bases de datos.

Cabe indicar que tendemos a pensar que ambas realidades son antagónicas, cuando deberíamos observarlas como complementarias de una realidad muy presente en Latinoamérica.

Avanzando en los cuestionamientos, surgió la retórica pregunta: ¿el catastro formaliza la propiedad informal?

Se debe tener claro que el acto de registrar la informalidad no significa formalizarla. El contar con información de ella implica básicamente pasar a contar con datos fundamen-



tales para la aplicación de políticas de gestión orientadas a la formalización, la cual acaba materializándose en otra esfera administrativa.

En América Latina en particular los intentos de sanear la propiedad han venido realizándose ininterrumpidamente desde hace muchos años, sin que la tasa de la formalidad haya disminuido. Más aún, las experiencias son muchas y los resultados muy variados, pero lo cierto es que a pesar de todo el esfuerzo realizado, aparentemente la informalidad continua (inclusive) creciendo en la región.

En este sentido, surge otra pregunta: ¿existen estadísticas que evalúan el porcentaje de informalidad en los países y su evolución?

Se puede afirmar que los datos existentes son muy amplios y, de cierta forma, un tanto vagos. Diferentes instituciones estiman que la ciudad latinoamericana presenta, en términos generales, un 50% de informalidad.

Esta incertidumbre crea una oportunidad para que los expertos aporten ideas para la medición y

que la REI elabore su propia estadística.

La cuantificación de la informalidad urbana en la ocupación del suelo podría realizarse comparando el número de parcelas formalmente registradas y tituladas, con las ocupaciones.

En relación a las construcciones, una de las formas de poner en práctica el proceso de cuantificación podría darse cuando la institución catastral realiza una actualización, verificando en cada uno de los inmuebles fiscalizados el grado de desatención al Código Urbano tanto cuanto al uso y estructura del edificio.

Pasando a la cuestión jurídica, se concluyó que, así como “el catastro no aumenta impuestos”, “el catastro no formaliza propiedad”. El registro en el catastro es un camino para llegar a la regularización, pero no el punto final.

En relación a la informalidad en las construcciones, la idea de la autodeclaración es muy interesante, sobre todo porque los informales quieren ser reconocidos como ciudadanos y no deben esperar que

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

el Estado llegue a ellos a través de los planes de regularización. El hecho de que existan en los registros catastrales ya les da reconocimiento.

Entrando en el análisis económico de las políticas públicas, una práctica bastante común orientada a disminuir la informalidad ha sido distribuir subsidios a los sectores populares. No es necesario hacer un análisis muy profundo para ver que la inyección de recursos financieros en el mercado produce un incremento en la demanda y si la oferta de suelo se mantiene, pues subirán los precios. Una gran contribución del catastro en casos como este sería actuar de forma preventiva de la valorización del suelo, valuando antes del anuncio de la liberación de recursos para evitar el pago de valores de expropiación incrementados por el propio Estado.

Finalmente, el Grupo de Trabajo concluyó que el Catastro definitivamente debe involucrar la informalidad. Probado está que la relación es estrecha en todos sus campos de acción.

FORO: EL CATASTRO Y LAS POLÍTICAS DE PLANEAMIENTO

El foro surge con el objetivo de identificar, a través del debate, las opiniones de los expertos sobre la relación Catastro-Planeamiento y, a partir de ellas, delinear y construir una mirada más amplia que la tradicional.

Los trabajos se iniciaron el 15 de noviembre y fueron dos semanas de intenso intercambio, con más de 100 visitas. Desde el inicio hubo convergencia de opiniones entre los participantes al afirmar que

el Catastro es una fuente de conocimiento clave para el Planeamiento y para la definición de Políticas Públicas, actuando en dos momentos diferentes: durante la toma de decisiones por parte del planificador, y durante la gestión por parte del administrador de la ciudad. En ambos períodos el Catastro aporta el retrato urbano, la intensidad de ocupación del suelo, los distintos usos y tipologías edificatorias, los intereses socio-económicos y su reflejo en la valoración inmobiliaria, entre otras, haciéndolo de forma dinámica, mostrando la evolución de estos parámetros a lo largo del tiempo, pudiendo inclusive realizar la prospectiva (física, económica y jurídica) del planeamiento.

La visión inicial, descrita en el párrafo anterior, de alguna manera condensa la visión ortodoxa de la relación, mostrando al Catastro Físico como aliado principal del Planeamiento, dejando en segundo plano, sobre todo, el Catastro Económico.

Buscando una alternativa para ampliar la discusión, el debate se concentró en cinco cuestiones condicionantes de la relación:

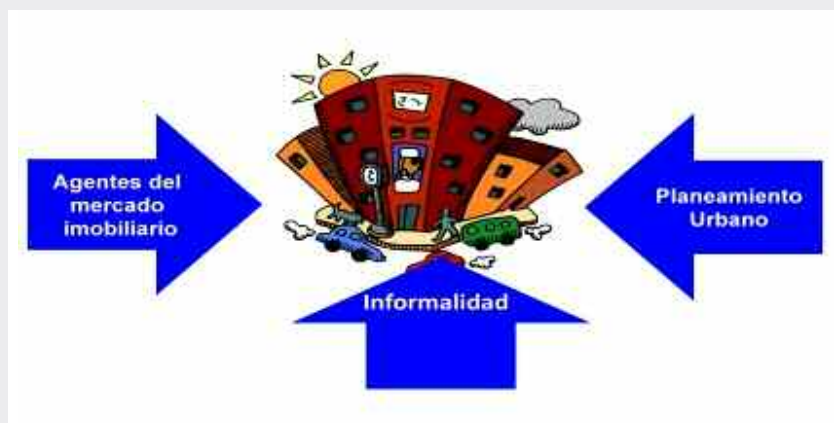
- primera: la planificación requiere como información básica el conocimiento de la relación entre las per-

sonas (físicas o jurídicas) y los derechos de expresión territorial como el derecho de propiedad y la posesión, siendo esta última extremadamente relevante en los marcos legislativos de la región. Punto de relación: **catastro jurídico**.

- segunda: el ordenamiento del territorio solo puede ser conseguido a través de un marco regulatorio apoyado en los recursos legales que derivan de la constitucionalmente difundida función social de la propiedad, a la cual se le ha agregado recientemente, en algunas Cartas Magnas, la función ambiental y/o ecológica de la propiedad (ver Constituciones de Colombia y Ecuador). Puntos de relación: **sociedad y ambiente**, no contempladas en el modelito tradicional, siendo por lo tanto dos nuevas áreas de base territorial que obligatoriamente pasan a relacionarse con el Catastro.

- tercera: el catastro es fundamental en la fiscalización del cumplimiento de las normas referidas a la **división del suelo**, punto este íntimamente condicionada por las normas de planeamiento. Punto de relación: **fiscalización mutua**.

- cuarta: el impacto que las normas de planificación suelen generar



Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

en la valorización del suelo debería ser acompañado (y en algunos casos anticipado) por los equipos de valoración de los catastros. Punto de relación: **catastro económico**.

- quinta: hay presencia de "huecos" urbanos o falta de continuidad cartográfica en los datos catastrales producidos por los asentamientos informales. Sin dudas esta área es una de las más soslayadas, tanto por el Catastro cuanto por el Planeamiento. Punto de relación: **informalidad**.

En este contexto, es evidente que el modelo tradicional físico-jurídico-económico ya no atiende a las necesidades de los planificadores ni a las expectativas de los "catastreros", gran parte de los cuales ya ampliaron su visión. Este cambio de paradigma no es nuevo, sino que fue construyéndose a lo largo del tiempo, enfocándose en un modelo multifinilar que actualmente se encuentra en un estado de conceptualización muy avanzado, pero retrasado en su aplicación.

Del análisis realizado a lo largo de los debates puede concluirse, además, que a partir de la popularización de nuevos conceptos y normas como los que traen las Infraestructuras de Datos Espaciales - IDE, surge una nueva oportunidad para consolidar sistemas constituidos con bases de múltiples fuentes, disponibles para múltiples usuarios. Será la apertura definitiva del camino para transparentar la realidad y tomar el Planeamiento más eficiente, sin desconsiderar ningún tipo de información. De esta manera, los conceptos propios de la multifinilaridad se van aproximando, casi confundiendo con los relacionados con las IDE, aumentando la expectativa de contar con sistemas interoperables, actualizados y confiables.

”

A partir de la popularización de nuevos conceptos y normas como los que traen las Infraestructuras de Datos Espaciales - IDE, surge una nueva oportunidad para consolidar sistemas constituidos con bases de múltiples fuentes, disponibles para múltiples usuarios. Será la apertura definitiva del camino para transparentar la realidad y tornar el Planeamiento más eficiente.

Finalmente, fue destacado con particular énfasis todo lo referido a las valorizaciones derivadas de los cambios de normas por parte del Planeamiento. Se planteó la duda si los modelos de valoración que actualmente utilizados por los Catastros responden a las necesidades del Planificador, concluyéndose que, en general, no están siendo aplicados los más apropiados.

En la gran mayoría de las jurisdicciones las valuaciones catastrales se desarrollan a través del método de reposición o adaptaciones, siendo que lo técnicamente correcto sería, para las valuaciones masivas el uso de modelos econométricos y Geoestadística.

Paralelamente, para detectar las valorizaciones puntuales por cambio de normas o concesiones para el desarrollo de grandes obras, por ejemplo, deberían contar con (al menos) un valuador con experiencia para determinar el valor de los inmuebles involucrados antes y después del citado cambio. Sólo así será posible cuantificar el incremento de renta en el valor del suelo la cual ciertamente condicionará las decisiones de los Planificadores y de los Administradores municipales.

Finalmente, cabe mencionar que en el debate se destacó, aunque con sutileza, que la relación Catastro – Planeamiento también deberá ser estrecha y fuerte en aquellos municipios donde se implemente el **planeamiento participativo**, el cual deberá estar acompañado por el **catastro participativo**, entendiéndose este último como el proceso de autodeclaración de los beneficiados por las decisiones públicas, quienes pasan a aportar sus datos personales y los correspondientes al inmueble en que viven.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

INFORME GRUPO DE TRABAJO/FORO ABIERTO

Glosario de términos catastrales



Coordinadora:

AMALIA VELASCO

Coordinadora temática de la REI

En este foro, coordinado por Amalia Velasco, iremos analizando los distintos términos que usamos en cada país para nombrar los conceptos catastrales; con el fin de disponer de una útil tabla que nos sirva como "diccionario de conceptos" que nos permita entender nuestras variadas formas de hablar dentro de este rico idioma que es el castellano. Invitamos, como no, también a nuestros colegas portugueses y brasileños para que nos aporten igualmente sus términos.

Aún hablando el mismo lenguaje, como nos ocurre en Latinoamérica, los sistemas catastrales son tan heterogéneos y existen tantas diferencias en la terminología utilizada que muchas veces nos cuesta entendernos.

Incluso los Conceptos Catastrales básicos como la parcela o predio, el bien inmueble, los edificios etc. se llaman de forma diferente en los distintos países, o se utilizan los mismos términos para expresar conceptos distintos o matices diferentes dentro de un mismo concepto y hacen necesario definir previamente los términos de los que se habla.

Hasta la fecha hemos venido definiendo conceptos como: Predio/parcela

Zonas rurales y urbanas,
Inmuebles,
Predio urbano dominante,
Propietario,
Mejoras
Expansión urbana,
Partición,
Ordenación urbana,
Bienes de uso público
Edificio Justipreciable
Avalúos/valoración
Patrimonio
Accesión
División y partición del bien inmueble
Certificado catastral
Cédula catastral
Polígono.
Lote
Clasificación agrológica
Adjudicación
Permuta.
Prescripción adquisitiva de dominio
Comodato
Deslinde predial
Sentencia de demarcación y linderos
Sentencia de posesión efectiva de los bienes hereditarios
Fotointerpretación
Georeferenciación
Cartografía
Digitalizar
Ortofoto
Restitución aerofotogramétrica
Levantamiento o restitución aerofotogramétrica
Red geodésica

Entre otros, aportados hasta ahora por expertos de 6 países.

Con estas definiciones estamos confeccionando una tabla con los distintos vocablos usados para cada concepto y los diferentes matices existentes entre todas nuestras legislaciones.

Para completar esta tabla de glosario que nos servirá a todos para comunicarnos correctamente, y que puede llegar a convertirse en un documento de gran valor, necesitamos la colaboración de representantes de todos nuestros países y animamos a los expertos de la REI a participar en este foro abierto.

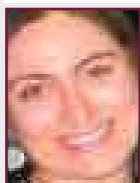


Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

INFORME GRUPO/FORO ABIERTO

Valoración catastral



Coordinadora:

LORENA MONGE

Dentro de la nueva Plataforma de la REI se generó un foro referido a las valoraciones catastrales, coordinado por nuestra compañera de la REI, Lorena Monge, que nos acerca las siguientes conclusiones:

La inquietud planteada fue: A su criterio, ¿cuál creen que sea el tiempo ideal para realizar actualizaciones de valor?

Bueno, de la participación activa de los compañeros de la REI: Benito Bericochea, Edgardo Ramirez, Marcelo Benigni, Leonardo Ivars, Hugo Daniel Gatica y Lorena Monge se establecieron una serie de comentarios y conclusiones que se detallan a continuación:

Benito mantiene el criterio que la valoración debería ser permanentemente actualizada gracias a las herramientas técnicas que se poseen pero primero se debe cambiar la mentalidad fiscal y la normativa existente.

En el caso de España, aunque la legislación establece de 5 a 10 años para las actualizaciones, en algunas ocasiones ha demorado más de este tiempo debido a que se encuentran íntimamente relacionadas con el IBI, generando fuertes resistencias y presiones políticas.

Edgardo, de Argentina, por su parte afirma que las actualizaciones deben realizarse cada 5 años, aun-

que en la provincia de Buenos Aires es de 10. De la misma manera establece que aparte de trabajar en la normativa se debe establecer esquemas de difusión tanto para la sociedad como para la clase política puesto que el “efecto sorpresa” que causa al momento de aplicar las actualizaciones puede ser crucial para el apoyo o no de los procesos. A la vez piensa que la relación entre valuación fiscal e impuestos no debe ser problemática, ya que ésta es una variable equitativa. Determina que existen métodos y herramientas que, si son compatibles, permitirán conformar un plano de valores masivos, tomar los datos, referenciarlos y aplicarlos a una fórmula general de valoración.

Nuestro compañero comenta que en la provincia de Buenos Aires se realizó un catastro de las industrias y grandes comercios y a pesar de que la obligación de actualizar las características constructivas es de cada dos años, esto no se realizó y por lo tanto afectó a los fines recaudatorios.

Edgardo considera que el catastro al ser un organismo técnico no debe tener impedimento en desarrollar o establecer esquemas de actualización permanente de la valoración fiscal para luego presentar al poder político y así se tomen decisiones, es decir no debe esperarse

de ellas para la actualización sino que debe servir de insumo para todos los actores que requieran de información valorativa actualizada. Para esto, se sugiere crear un grupo especializado que se encargue exclusivamente de la actualización de valores y elaborar o mostrar lo que él llama “la evidencia incontrostrable” para transparentar los valores fiscales conforme a la dinámica del mercado.

Por otro lado está Marcelo quien afirma que no debemos olvidar los objetivos centrales de un catastro y que los valores deben ser en base al mercado más no impactar en los impuestos.

En Buenos Aires por ejemplo desde el 2008 se está comenzando a trabajar en el valor inmobiliario de referencia (VIR) tanto en el área urbana como la rural. Este valor se obtiene a través de un método estadístico de regresión que relaciona el precio de un inmueble con un conjunto de atributos que tiene o lo caracterizan y así de esta manera se asigna un valor de mercado a dicho inmueble.

Este VIR es una herramienta permanente de mercado, de uso interno de la Institución y utilizado como base imponible para los ciertos tributos como el “impuesto de sellos”.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

En el área urbana se ha logrado mucho a diferencia del rural ya que las variables: superficie, productividad, destino, mejoras, instalaciones, ubicación y edificios han demostrado el logro o los resultados.

Termina afirmando Marcelo que para lograr un catastro eficiente y gestionarlo con visión de futuro lo que primero debemos preguntarnos es si la información catastral que se posee es confiable de esta manera se puede lograr mucho o no.

Leonardo, por su parte, coincide con el resto en que la información catastral y valorativa debe ser permanente. Debe existir un observatorio de mercado inmobiliario a través de organismos públicos, empresas privadas y profesionales independientes que podrían proveer de datos. También podrían hacerlo las propias organizaciones catastrales mediante un fuerte apoyo político de acuerdo a sus posibilidades organizativas.

Afirma que en Argentina el campo inmobiliario no representa un valor tributario significativo y además que, en ciertas provincias los políticos tratan de mantener su "status quo" restringiendo las actualizaciones de valores.

Ahora, también desde Argentina tenemos a Hugo Daniel quien cree que los valores deben revisarse en periodos más cortos según la dinámica de los mercados inmobiliarios. Considera que en las zonas urbanas donde el mercado es variable deben realizarse actualizaciones cada 2 a 3 años. En áreas donde no ha habido cambios podrían hacerlo a los 10 años.

Afirma también que el Catastro debe estudiar las zonas donde realizarse los reavalúos o estudio de nuevos valores, pues este dependerá de las localidades. Paralelamente deben mantenerse actualizados los valores de las construcciones.

Hugo piensa que el aspecto político de actualización de valores es muy delicado y a la vez difícil de encontrar el momento propicio para hacerlo.

De todas formas, una de las tantas misiones del catastro es realizar el proceso de actualización de valores pero lamentablemente, siendo el Catastro un organismo técnico, depende jerárquicamente del poder político.

Tal y como piensa Edgardo, Hugo está convencido de que debe existir un grupo dedicado a esta tarea con un perfil serio técnico-profesional. Sin embargo uno de los problemas es la falta de recursos humanos que realicen este trabajo y muchas veces incluso realizan otras tareas que retrasan los tiempos de análisis.

Hugo nos comenta que en su provincia de Neuquén se encuentran incorporando antecedentes a su metodología de actualización de valores. Se pretende presentar un análisis de la relación valor fiscal versus valor de mercado por zonas.

El año pasado las autoridades decidieron aumentar los valores fiscales en las parcelas urbanas en un 40% lo que ha generado una serie de reclamos. En el área rural de la misma manera se aplicó una metodología novedosa donde se obtenían a través del SIG todas las variables necesarias para determinar el valor catastral del suelo, con la productividad agropecuaria como principal parámetro, lo que generó grandes reacciones en sectores productivos de cierto poder que hasta el momento se encuentran negociando.

Concluye diciendo Hugo que es difícil compatibilizar las necesidades de actualizar valores debido a la realidad económica de la sociedad especialmente como las de nosotros!!!

Finalmente y comentando la experiencia en Quito Ecuador,

puedo compartir que dentro de la Legislación Nacional, se establece que cada 2 años se realicen los avalúos a precio de mercado. Esto en la práctica se ha vuelto difícil debido a la falta de recursos para mantener todo el Distrito Metropolitano de Quito actualizado.

Considero que el tiempo es relativo en función de los proyectos que se llevan en marcha, lógicamente que mucho dependerá de los medios para establecer los valores y de la decisión política. Sobre este en particular, muchos estudios, proyectos, etc. han quedado en papel debido a intereses personales o particulares de los gobiernos de turno.

De la misma manera pienso que el Catastro es un área técnica que debe fijar los valores a través de metodologías confiables y comprobables, pero no debe confundir con los aspectos tributarios que afectan a los "impuestos" y por lo tanto al bolsillo de los contribuyentes.

De tal manera y como conclusión del debate, primeramente se debe establecer una normativa que vaya en función de la realidad de cada localidad, establecer proyectos prioritarios o lugares que requieran de actualizaciones permanentes o no, contar con un grupo técnico especializado en estudios de valor del suelo y de la construcción, difundir sobre las actualizaciones a la sociedad y el poder político para futuras decisiones y finalmente separar la parte objetiva del valor con la parte tributaria.

Todo esto se logrará primeramente con un gobierno de turno comprometido, con tecnología avanzada, con una sociedad dispuesta a los cambios y con un talento humano capacitado y convencido de la importancia de mantener una valoración real, confiable y equilibrada.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

RESUMEN

Evaluación del impacto a medio plazo de los cursos de la Fundación CEDDET

ELABORADO POR: Fundación CEDDET, seleccionando citas literales del Informe de Evaluación de Impacto entregado por la Universidad de Salamanca.

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN:

Dr. Íñigo Babot Gutiérrez
Dr. Francisco José García Peñalvo
Dr. Cristóbal Suárez Guerrero

Javier López Rodrigo
Silvia Mesonero González
Juan Carlos Gómez Trapero

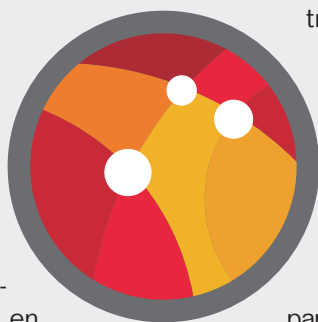
PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO

Fundación CEDDET decidió encargar en octubre 2009 a un equipo de la Universidad de Salamanca un estudio, con una metodología rigurosa y fiable, que permitiera conocer si sus programas de formación habían provocado un cambio sensible y permanente en la práctica profesional de las personas que participaron en sus programas, e indirectamente en las instituciones en las que prestan sus servicios.

Resulta necesario partir de dos juicios de valor, generalmente aceptados y basados en diversos estudios aplicados a realidades diversas, que conviene explicitar:

- Que los procesos de reforma, innovación, mejora de la gestión y, en general, modernización de las Administraciones Públicas y el fortalecimiento institucional, son una precondition para el desarrollo económico y social.
- Que la formación, el conocimiento, el intercambio de experiencias y de mejores prácticas, contribuyen a mejorar significativamente la gestión pública y aceleran los procesos de reforma y fortalecimiento institucional.

Partiendo de dichas premisas, se trató de comprobar si los destinatarios de dicha formación la consideraban relevante y, como consecuencia de ello, han aplicado los conocimientos y experiencias a su realidad concreta (inferiendo, entonces, que los cursos han con-



tribuido en alguna medida a la modernización de las Administraciones Públicas de sus respectivos países e, indirectamente, al desarrollo).

El objeto del estudio, consiste en conocer el impacto formativo de los cursos de la Fundación CEDDET, concluidos hace dos o más años, es decir, en los ex alumnos latinoamericanos participantes en los cursos durante los años 2005, 2006 y 2007.

1. PERFIL SOCIODEMOGRÁFICO DE LOS ENCUESTADOS

El perfil sociodemográfico de los encuestados es diverso, como se corresponde con la población de la que proceden. La muestra seleccionada contiene:

- 357 ex alumnos de los **19 países** de América Latina, seleccionados aleatoriamente de entre 5.042 participantes.
- la edad media es de 40,5 años;
- del total de organismos, de tamaño diverso, más del **90% pertenece al sector público**.
- En sus organizaciones los encuestados ocupan, en **más del 80% de los casos, puestos de mando (directivos o mando intermedio)**.

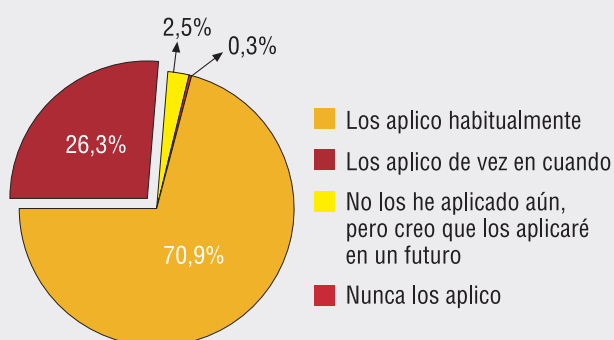
2. RECUERDO Y APLICACIÓN DE LOS CURSOS

En relación con la utilidad práctica del curso:

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

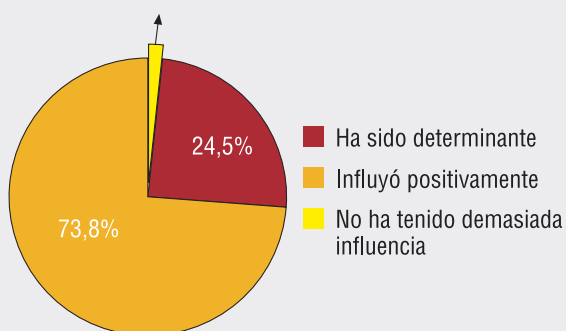
- los encuestados afirman que los conocimientos adquiridos con el curso **son aplicados habitualmente por un 70,9%** de ex-alumnos y de vez en cuando por un 23,6%. Este porcentaje de aplicabilidad de los saberes adquiridos, cercano al 95% en total, es muy superior a la media que consta en otros estudios de impacto realizados para entidades de formación, y que ronda el 40% (sumando la aplicación habitual con la ocasional).



- el uso de la documentación en su puesto de trabajo: **un 47,6% la usa de forma habitual** y un 43,7% la ha usado en alguna ocasión: el 91,3 % la utiliza.

- el **98,3% afirma que el curso realizado influyó positivamente** en su puesto de trabajo.

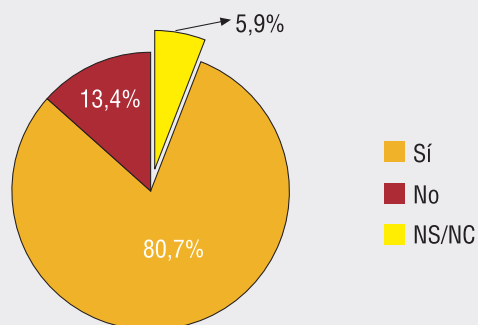
- Es más, para **una cuarta parte de ellos**, llegó incluso a ser **determinante**.



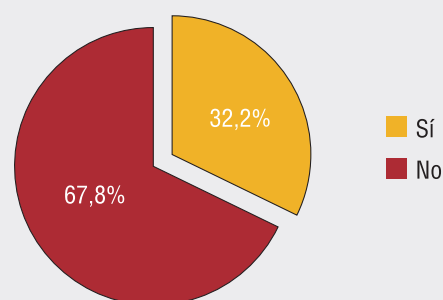
3. DESARROLLO PROFESIONAL GRACIAS A LOS PROGRAMAS DE FUNDACIÓN CEDDET

Al estudiar el desarrollo y ascenso laboral de ex-alumnos de la Fundación CEDDET:

- Una gran mayoría (**80,7%**) **afirma haber asumido mayores responsabilidades** profesionales, gracias a los conocimientos adquiridos en el curso.

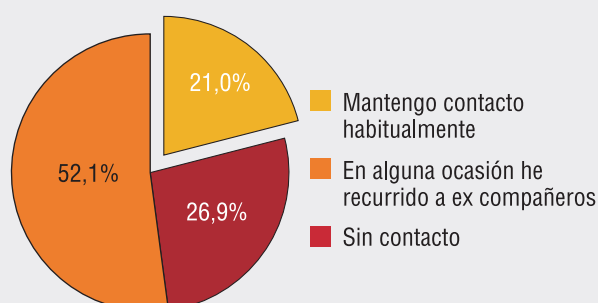


- Además, el **32,2% afirma** que el aprendizaje adquirido en los cursos de la Fundación CEDDET le ha permitido acceder a un **puesto de trabajo superior**.



4. NETWORKING

- Técnicamente, **la mitad de los encuestados (47,9%)** –y transcurrido un período mínimo de dos años– **mantiene contacto con ex-compañeros**, al menos de forma esporádica.



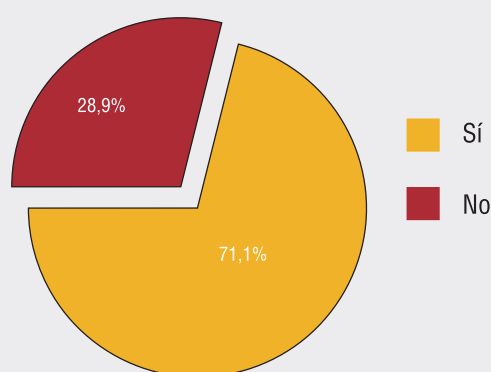
- El 21% declara mantener el contacto con sus compañeros de forma habitual.

Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

5. RELACIÓN CON FUNDACIÓN CEDDET MEDIANTE AFILIACIÓN A REI

- tras dos años o más, casi las tres cuartas partes (71,1%) de los ex-alumnos encuestados **siguen manteniendo relación con la Fundación CEDDET**, a través de su pertenencia a alguna Red de Expertos Iberoamericanos (REI).

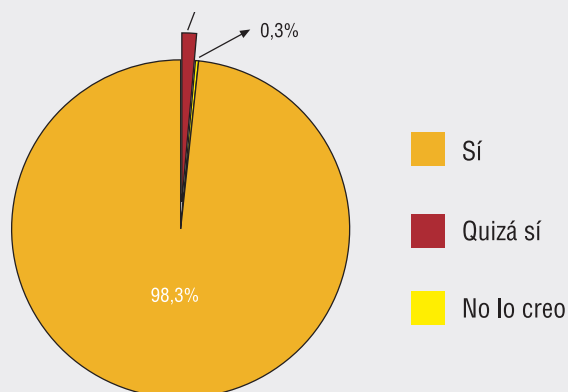


Pertenencia a una Red de Expertos de CEDDET

- los encuestados supieron indicar a qué red pertenecían, lo cual indica que la tienen muy presente y su pertenencia es voluntaria y activa.

6. VALORACIÓN GENERAL DE LOS CURSOS

Prácticamente, el 98,3% de los encuestados señala que recomendaría "sin duda" a otros compañeros o colaboradores desarrollar un curso de la Fundación CEDDET.



Recomendación del curso a colaboradores o compañeros de trabajo

EQUIPO COORDINADOR DE LA REI EN CATASTRO

Las actividades de la REI en CATASTRO son coordinadas por profesionales pertenecientes a distintas instituciones.

Recuerde que puede contactar con nosotros a través del buzón de correo de la REI; nuestro objetivo es contar con sus aportaciones, sugerencias, comentarios...



EDGARDO RAMIREZ
Redactor Jefe Revista Digital en CATASTRO



AMALIA VELASCO
Coordinadora Temática de España



DIEGO A. ERBA
Coordinador Temático de América Latina



MARÍA SANZ
Gerente del Programa "Red de Expertos" Fundación CEDDET



CRISTINA MOURIZ
Coordinadora Área Catastro. Fundación CEDDET



ELENA GARCÍA
Coordinadora Técnica de la REI. Fundación CEDDET

EVENTOS Y CONVOCATORIAS

RESEÑA 7ª EDICIÓN CURSO GESTIÓN DEL CATASTRO.

Del 18 de octubre al 19 de diciembre de 2010

Del 18 de octubre al 19 de diciembre de 2010 se ha celebrado la 7ª edición Curso "Gestión del Catastro", que ha contado con un total de 30 participantes. La Dirección General del Catastro, la Fundación Carolina y la Fundación CEDDET concederán becas para asistir al seminario presencial, que se celebrará en Madrid, España, durante el segundo semestre del 2011.

ACTIVIDADES DE FORMACIÓN PARA FUNCIONARIOS DE LATINOAMÉRICA

En el marco del Programa Iberoamericano de Formación Técnica Especializada (PIFTE) en materia financiera y tributaria, que convocan conjuntamente la Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) y el Instituto de Estudios Fiscales (IEF) del Ministerio de Economía y Hacienda de España, se celebraron en el mes de septiembre y octubre dos actividades orientadas a funcionarios de distintas instituciones catastrales de Latinoamérica.

A continuación una breve reseña de los aspectos mas importantes de cada evento.

XII Seminario sobre Catastro Inmobiliario

Fue el XIII Seminario sobre Catastro Inmobiliario y se desarrolló en el Centro de Formación que la AECID tiene en Santa Cruz de la

Sierra (Bolivia), entre los días 13 a 17 de septiembre.

Contó con la participación de funcionarios de alto nivel de responsabilidad en la gerencia del Catastro, de países como Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Paraguay, Perú, República Dominicana y Uruguay.

Este seminario, bajo el título "El Catastro como instrumento de tributación inmobiliaria" tenía como objetivos principales el intercambiar experiencias en materia catastral, incidiendo sobre los retos y principales problemas que han de abordar las administraciones catastrales de los países que participan en él, posibilitar un espacio de reflexión y debate en relación con las posibilidades de usos de bases de datos catastrales como instrumentos de gestión de la tributación inmobiliaria y analizar el conjunto de datos y herramientas necesarias para la definición de un modelo de catastro y su mantenimiento.

XX Curso de Usos y Aplicaciones del Catastro

Esta actividad, que se realizó durante todo el mes de octubre en Madrid (España), en la sede del Instituto de Estudios Fiscales, reunió a 20 profesionales de distintas instituciones catastrales, en la XX edición del Curso de "Usos y Aplicaciones del Catastro", quienes tuvieron la ocasión de intercambiar sus prácticas en el marco de los procedimientos tributarios, identificando problemas y soluciones en

los sistemas tributarios latinoamericanos y conociendo diferentes instrumentos de gestión catastral.

Las distintas jornadas del curso han permitido a los participantes profundizar en el modelo catastral español y, especialmente, en los avances experimentados en este país en técnicas asociadas a la actividad catastral y conocer distintas dependencias de la Dirección General del Catastro y del Instituto Geográfico Nacional.

OTRAS ACTIVIDADES DE FORMACIÓN

En Ecuador:

CURSO SOBRE MÉTODOLÓGÍAS VALUATORIAS: Instituto de Capacitación Municipal (ICAM), Quito, Ecuador.

Lorena Monge, compañera de la REI nos acerca el siguiente comentario referido a un Curso sobre **MÉTODOLÓGÍAS VALUATORIAS** que tuvo oportunidad de asistir desde el 22 de febrero al 19 de marzo del presente. El curso se llevó a cabo en el INSTITUTO DE CAPACITACIÓN MUNICIPAL (ICAM), en Quito Ecuador y fue impartido por técnicos especializados de Colombia (ingenieros, Daniel Antonio Cárdenas y Darío Laverde Torres) del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El objetivo general del curso fue el de "Suministrar a los profesionales y técnicos encargados de la estimación de los valores de suelo y de la constitución conceptos y

EVENTOS Y CONVOCATORIAS

prácticas fundamentales para la generación de modelos aplicados en el cálculo de valores”.

Paralelamente se pudo reconocer las variables que influyen en la determinación del valor de un inmueble urbano y/o rural, aplicar los métodos valuatorios según la clase de inmueble a avaluar, establecer la diferencia entre avalúo comercial puntual y avalúo masivo con fines catastrales, aplicar diferentes variables que influyen en la determinación de zonas homogéneas físicas y establecer los puntos de investigación para determinar el valor de las zonas geo-económicas.

Los temas tratados fueron:

- Marco Jurídico
- Conceptos y Normatividad en avalúos
- Etapas de elaboración del avalúo urbano
- Método de comparación de mercado
- Avalúos Rurales y Reforma Agraria.- definiciones
- Conceptos y etapas para la elaboración de un avalúo rural
- Procedimiento y elementos para la determinación de variables en el avalúo rural
- Método o técnica residual conceptos teóricos
- Contenido y presentación de los avalúos urbanos y rurales.
- Método de mercado, avalúos rurales teoría
- Zonas homogéneas físicas rurales
- Zonas homogéneas geo económicas urbanas y rurales
- Talleres sobre procesamiento, información de mercado
- Valoración de cultivos teoría
- Taller aplicación de valoración de cultivos
- Método de capitalización de rentas urbano

Como parte del curso se realizaron prácticas en el campo y a la vez se compartieron experiencias

entre los Municipios de Quito y de Bogotá. De estas experiencias se determinó que, en Ecuador, por ejemplo los avalúos catastrales deben ser los comerciales, mientras que en Colombia existe mucha diferencia de valor entre el comercial y el catastral.

Para realizar los avalúos comerciales, Colombia cuenta con el IGAC, donde se basan en varios criterios como: zonas homogéneas físicas y zonas homogéneas geo-económicas. También aplican o realizan estudios del valor a través de métodos valuatorios como el Método de Comparación o de mercado, Método de Costo de Reposición, Método Técnica o Residual y Método de Capitalización de rentas e ingresos.

Paralelo a estos procesos valuatorios se desarrollan Políticas Administrativas y un Marco Legal que norme el proceder.

En Colombia por ejemplo se viene trabajando en varias Leyes, Decretos y Resoluciones desde 1997. Estas leyes como la 388 hablan del Ordenamiento Territorial donde se determinan los límites urbanos y rurales o se establece la clasificación del Suelo (urbano, de expansión urbana, rural y suburbano). Esta Ley también regula las adquisiciones de los inmuebles por enajenación voluntaria.

Por otro lado, la norma en Colombia determina las siguientes etapas para la elaboración de avalúos.

- Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria. (Cédula catastral, copia de plano, copia de escritura, etc.).
- Definición y obtención de información adicional como cartografía de la zona o fotografía aérea, etc.
- Verificación la reglamentación urbanística vigente en el Municipio o Distrito donde esté localizado el inmueble.

• Reconocimiento en terreno del bien objeto del avalúo.

• Verificación en lo posible las mediciones y el inventario de bienes objeto de la valoración.

• Reconocimiento en sitio del predio donde se tomarán fotografías

• Identificación económica a través de información de campo, prensa, internet, etc. para averiguar las ofertas de predios similares.

• Revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones.

Otros parámetros para tomar en cuenta en la determinación del valor son: la reglamentación urbanística municipal, la destinación económica del inmueble, si es propiedad horizontal, terrenos de diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, o si es un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Bien, volviendo al tema de los métodos valuatorios éstos se caracterizan por:

MÉTODO DE COMPARACIÓN

El Valor comercial es producto del estudio de ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables al del objeto a avaluar. Para predios en propiedad horizontal solo se calcula sobre las áreas privativas.

En este método se consideran la media aritmética, desviación estándar, coeficiente de variación y coeficiente de asimetría.

Cuando no se tienen valores se puede recurrir a la encuesta.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

El valor comercial del bien objeto a avaluar se estima a través del costo total de la construcción a precios de hoy de un bien seme-

EVENTOS Y CONVOCATORIAS

jante al avaluar y luego restarle la depreciación acumulada. Al valor obtenido se le adiciona el del terreno. En este método se hace uso de las tablas de Fitto Corvini donde combina el estado del bien y la edad expresada en % de vida útil.

MÉTODO DE RENTA

El valor comercial se llega a través de las diferentes rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación. Se deben tomar en cuenta varias situaciones como el canon de arrendamiento, tiempo de contrato, etc.

MÉTODO O TÉCNICA RESIDUAL

Con este método se pretende establecer el valor comercial del bien normalmente para el terreno a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es importante avaluar la factibilidad comercial del proyecto. Aquí se manejan conceptos de mayor y mejor uso y el valor de un terreno en bruto.

Ahora bien, después de realizar un breve análisis de los diferentes métodos que pueden aplicarse tanto para los predios urbanos como los rurales, podemos detallar otros conceptos referidos a las zonas homogéneas tanto físicas como geo-económicas.

Una zona homogénea geo económica es el espacio geográfico de una región con características similares en cuanto a precio. Sobre cada zona homogénea física se realiza el

estudio estadístico del mercado inmobiliario. Estas zonas geo - económicas se establecen a través de puntos de investigación económica seleccionados dentro del área urbano o rural mediante investigaciones directas o indirectas del mercado inmobiliario y reajustado a través de ecuaciones. También se calcula una tabla para cada uno de los tipos de construcción encontrados en el reconocimiento predial.

Todos estos conceptos son para predios urbanos y rurales, sin embargo existe una diferencia entre el avalúo comercial rural puesto que al avalúo del predio como tal se le suman las mejoras incorporadas. Este avalúo será el precio asignable a las modificaciones de medio natural o a las obras realizadas que permitan un mejor uso del predio o el incremento de su productividad física tales como cultivos permanentes, construcciones y anexos, maquinaria y equipos fijos instalados; teniendo en cuenta la cantidad, calidad y especificaciones de cada una de ellas. Otros de los elementos importantes dentro del avalúo comercial rural es el estudio de suelos.

Paralelamente a estos parámetros, se tiene en cuenta las condiciones topográficas, pendientes (plana, fuertemente escarpada, etc), condiciones climáticas, condiciones de explotación específicas del predio, aguas, vías internas, forma geométrica, fases por pedregosidad, erosión, uso de la tierra. En estas áreas urbanas toman fuerza las zonas homogéneas físicas que no son más que espacios de la superficie terrestre que presentan similitud en cuando a la unidad climática, pendiente, valor potencial, suelo, tipificación de construcciones y o edificaciones, aguas, etc.

Todos estos conceptos se aplicaron en los diferentes talleres desarrollados en el aula así como

en las prácticas en el área urbana y el área rural.

En el área urbana, por ejemplo, se realizó el avalúo del ex hospital militar actualmente museo y escuela taller. Lo interesante de este predio es que tiene tres bloques constructivos definidos no solo por las características constructivas y estado de conservación sino también por el valor histórico.

Para llegar al avalúo comercial se partió primeramente de un estudio de mercado en el sector, eliminando aquellos valores fuera de los límites superior e inferior. Con este dato, resultado de aplicar el método de comparación, se llegó a determinar el valor del suelo.

Por otro lado para determinar el avalúo de la construcción se consideró la inversión realizada por el FONSAL (Fondo de Salvamento) para la rehabilitación del actual museo, más el valor residual de la obra anterior, esto para el caso del lado remodelado con acabados de lujo. De la misma manera se determinó el valor del área a medio remodelar del taller-escuela y una nueva (cuarto de máquinas) a través del método de reposición. A estos avalúos se sumó el valor residual del bloque de la escuela-taller que está en mal estado.

En cambio para la práctica rural se consideró la propiedad de la Facultad de Agronomía de la Universidad Central del Ecuador donde se efectuó igualmente el estudio del mercado aunque con la diferencia de en su entorno se encontraron áreas urbanas. En este caso se tomaron valores de los estudios valorativos realizados por la unidad de Valoración de la Dirección Metropolitana de Catastro.

Después del estudio para determinar el valor comercial final se consideraron los avalúos correspondientes de las construcciones y

EVENTOS Y CONVOCATORIAS

las mejoras al predio. Paralelamente se desarrolló un flujo de caja con todos los datos referidos al riego, mantenimiento, producción, etc. y así llegar al valor de los cultivos (chirimoyas, limones, duraznos, aguacates y peras). A la vez se adicionaron los equipos o bombas, así como la clase de suelo según la clasificación agrológica.

Bueno, como conclusión de la experiencia del curso podríamos decir que los conocimientos adquiridos son de mucha utilidad especialmente para quienes realizan valoraciones prediales y peritajes en particular.

El manejo de varios métodos valuatorios permite una racionalización en el valor y a la vez, indirectamente, conocer sobre los fenómenos socio económico y cómo la potencialidad del suelo puede determinar un valor.

Finalmente Lorena Monge consideró que el curso ayudó a ver que el tema de la valoración en el Muni-

cipio de Quito tiene bastante similitud en los métodos de valoración utilizados por Colombia pero que se necesita de una normativa a nivel de todo el Ecuador que permita seguir perfeccionando todos estos temas valorativos.

En Argentina:

Conclusiones del II CONGRESO NACIONAL DE CATASTRO

Realizado durante los días 29 y 30 de septiembre y 1 de octubre en Potrero de los Funes, Provincia de San Luis, Argentina

Luego de interesantes disertaciones y fructíferos debates sobre la temática catastral orientada al rol del Catastro digital como herramienta de proyección de políticas públicas que asegure la cohesión entre el progreso y el medio ambiente, la Organización del evento, a través de la Dirección Provincial de Catastro y Tierras Fiscales, nos hizo llegar las conclusiones que, traducidas en recomendaciones, dejó este

importante encuentro. Aquí una síntesis de las mismas:

1. Que los Catastros se involucren en la conformación de la Infraestructura de Datos Espaciales –IDE locales, provinciales y nacionales–, en un todo de acuerdo a la Ley Nacional N° 26.209.

2. Que los Catastros adopten una vocación de servicio a la sociedad con el fin de universalizar el acceso a la información territorial generada, proponiendo la IDE como la plataforma óptima para viabilizar el logro de dicho objetivo.

3. Que las Instituciones Catastrales adopten el Marco de Referencia Geodésico Nacional POSGAR 07 como base de los sistemas de información territorial de cada una de las provincias.

4. Que los Catastros representen y describan los objetos territoriales tal como lo propone la ley nacional N° 26.209, con el fin de construir un catastro inmobiliario completo y continuo.



EVENTOS Y CONVOCATORIAS



II Congreso Nacional de Catastro, celebrado en Potrero de los Funes (Argentina)

5. Que el Consejo Federal del Catastro asuma una participación activa en el proceso de constitución de la IDE de la República Argentina (IDERA), según encomienda la ley nacional 26.209, en representación de los catastros provinciales que lo componen.

6. Que los Catastros acuerden convenios con las unidades de gestión catastral local, a los fines de mantener un fluido intercambio de información, prácticas y experiencias, evitando la duplicidad de tareas y gasto, como así también brindar un mejor servicio de ambos al ciudadano.

7. Que se adopten medidas de actualización en la valorización de los inmuebles, considerando para los inmuebles urbanos y rurales, variables como: índices de productividad de la tierra, infraestructuras, servicios públicos, situaciones ambientales, etc.

8. Que se estudien nuevos métodos de valoración masiva, no solo con fines fiscales, bajo mode-

los econométricos y geoestadísticos, y que los mapas de valores representen una relación clara con el mercado inmobiliario.

9. Que los Catastros económicos continúen utilizando las nuevas tecnologías para la actualización de sus bases de datos, propiciando el uso de la plataforma digital en todos sus procesos y a corto plazo prioricen las acciones en la valuación del suelo, donde se concentra el mayor aporte de la sociedad.

10. Que los Catastros incorporen a la cartografía catastral la informalidad urbana, sea esta expresada en edificios o en ocupación de suelo, de manera que se tenga el continuo territorial.

En Venezuela:

Finalizó con éxito el I CURSO DE FORMACIÓN GEOMÁTICA MUNICIPAL.

El Programa de Formación en Geomatica Municipal tiene como

objetivo fortalecer a los gobiernos locales de Venezuela, incorporando los beneficios y ventajas de las tecnologías que integran la Geomatica dentro de la Gestión Pública Local.

La formación integra la experiencia desarrollada desde el año 2004 con el programa de Formación en Topografía Digital y las experiencias obtenidas como consultor del Programa MuNet (Municipios Eficientes y Transparentes) que desarrolla la OEA desde esa misma fecha y de las experiencias vividas con la Fundación LILP (Lincoln Institute of Land Policy) y la Fundación Española CEDDET en el área de Catastro.

En la Alcaldía del Municipio Los Taques se dictó, del 3 al 6 de noviembre el curso sobre SIG aplicado a la planificación territorial y catastro.

Es importante señalar que esa Alcaldía había contratado, previamente, tareas de consultoría para desarrollo de los siguientes proyec-

EVENTOS Y CONVOCATORIAS



tos: 1- Elaboración de la Red Geodésica Municipal; 2- Adquisición para el equipamiento tecnológico del Departamento de Catastro que consistió en compra de equipos GPS con sus accesorios; 3- Levantamiento catastral de una zona piloto e integración en un SIG; 4- Levantamiento Cartográfico de todo el municipio Los Taques usando imágenes de satélite de alta resolución y levantamientos con GPS cartográfico e integrando la información con lo realizado anteriormente.

Aprovechando esta experiencia se diseñó el curso con el siguiente contenido: Teoría de los Sistemas de Información Geográfica; Bases de Datos usando la herramienta Access de la empresa Microsoft; Demostración del uso de este sistema Access con la creación de una mini-base de datos; Uso, manejo y operación del Sistema de Información Geográfico MapInfo que es con el que

se desarrolló el proyecto piloto en el municipio.

Adicionalmente se realizó una demostración de un mini-proyecto piloto que permitió integrar resultados de planificación territorial con el catastro.

El mini-proyecto piloto consistió en integrar la información del Plan de Desarrollo Urbanístico con la cartografía actualizada incluyendo el levantamiento catastral que permitió ver la situación actual del Plan en este momento. Fue notable el contraste entre lo planificado de hace 21 años con lo actual. Esto dio pie a muchas discusiones sobre las estrategias a realizar para llevar esta información a las autoridades del Municipio.

Finalmente y en base a esta interesante experiencia y a los resultados obtenidos se elaboró un listado de futuros proyectos que se deben realizar para concluir con este interesante e importante trabajo.

Más información sobre la agenda de trabajo y cursos en la página Web:

<http://www.geoeduca.com.ve>

CONVOCATORIA PARA LOS PUESTOS DE COORDINADOR TEMÁTICO LATINOAMERICANO Y PARA EL DE REDACTOR JEFE DE LA REVISTA DIGITAL DE LA REI EN CATASTRO, PARA EL AÑO 2011

Hasta el próximo día 27 de diciembre estará abierto el plazo para recibir sus candidaturas para los puestos de Coordinador Temático Latinoamericano y de Redactor Jefe de la Revista Digital de la REI en Catastro durante el año 2011.

Los interesados pueden enviar su candidatura a redes@ceddet.org, junto con su CV y un resumen de las actividades que proponen para ambos puestos.

Publicaciones

Instituciones y Organismos que han incorporado en sus portales Web el Link de la Revista Digital de Catastro

MundoGeo. España (2009)

http://www.mundogeo.com.br/noticias-arias.php?id_noticia=10315&lang_id=2

ACTIG: Asociación Catalana de Tecnologías de la Información Geoespacial. España (2009)

<http://www.actig.cat/directori.php?ap=3&a=3>

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica. España (2009)

http://www.catastrolatino.org/documentos_publicaciones_5.asp

Escola de Governo do Paraná (Escuela de Gobierno de Paraná). Brasil (2010)

<http://www.repositorio.seap.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=45>

Dirección Provincial de Catastro y tierras Fiscales de San Luis. Argentina (2010)

http://www.catastro.sanluis.gov.ar/index.php?option=com_weblinks&view=category&id=39&Itemid=76

Dirección General de Catastro de La Pampa. Argentina (2010)

<http://www.catastro.lapampa.gov.ar/Default.htm>

Intranet de Municipalidad de Quito. Ecuador (2010)

<http://intranet/AdmGeneral/dircatastro/inspecciones/default.aspx>

Federación Argentina de Agrimensores. Argentina. 2010

<http://www.agrimensores.org.ar/>

Dirección de Registro Inmobiliario. Costa Rica (2010)

http://www.mpdigital.com/bienes_inmuebles/bienes_inmuebles_enlaces.htm

Colegio de Ingenieros de la Provincia de Buenos Aires. Argentina (2010)

<http://www.colegioingenieros.org.ar/>

COFOPRI. Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal. Perú (2010)

<http://www.cofopri.gob.pe/>



Números anteriores

Pulse en la imagen para descargarse Revista en formato .pdf



Número 1
2º Semestre 2007



Número 2
1º Semestre 2008



Número 3
2º Semestre 2008



Número 4
1º Semestre 2009



Número 5
2º Semestre 2009



Número 6
1º Semestre 2010

Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro

Número 7 2º Semestre de 2010

www.ceddet.org
www.catastrolatino.org

Si usted no es miembro de la REI y está interesado en recibir los próximos números de esta Revista, notifíquelo a redes@ceddet.org

Publicación elaborada con el patrocinio de:



VICEPRESIDENCIA PARA
AMÉRICA LATINA Y
EL CARIBE DEL
BANCO MUNDIAL

