

**MINISTERIO DE LAS CIUDADES, EN COOPERACIÓN
CON EL INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DE
SUELO, Y CON APOYO DE LA CAIXA ECONÒMICA
FEDERAL, ORGULLOSAMENTE PRESENTA:**

José K. Tastro y las Directrices para el Catastro Territorial Multifinancialitario



MINISTERIO DE LAS CIUDADES

Ministro de Estado

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretario Ejecutivo

RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Director de Desarrollo Institucional

ELCIONE MACEDO

Gerencia de Capacitación

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

ALESSANDRO ANDRADE SILVA

CLEIDSON DOS SANTOS

ELISANGELA CARAVALHO DA SILVA

EVERTON SUDRE FERREIRA

REGINALDO DE MOURA MORAIS

THIAGO LIMA

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

Director del Programa para América Latina y el Caribe

MARTIM O. SMOLKA

Teaching Faculty/Course Developers

CLAUDIA M. DE CESARE

DIEGO ALFONSO ERBA

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Presidenta

MARIA FERNANDA RAMOS COELHO

Vice-Presidente de Gobierno

JORGE FONTES HEREDA

Superintendencia Nacional de Asistencia Técnica y Desarrollo Sustentable

MARCIA KUMMER

Gerencia Nacional de Asistencia Técnica

MARIA TERESA PERES DE SOUZA

Organización

DIEGO ALFONSO ERBA

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

Autores y colaboradores

ANDREA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO

CARLOS ETOR AVERBECK

CINTIA ESTEFANIA FERNANDES

CLAUDIA M. DE CESARE

DIEGO ALFONSO ERBA

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

FRANCISCO HENRIQUE DE OLIVEIRA

JURGEN WILHELMPHILIPS

Ilustración y adaptación

HEMETERIO RUFINO CARDOSO NETO

Revisión y edición de la versión en español

LAURA MULLAHY

Los personajes de esta historieta son ficticios y fueron creados para fines exclusivamente didácticos.

El texto original fue elaborado con base en las Directrices para el Catastro Territorial Multifuncional de Brasil, y adaptado para esta versión en español.

JOSÉ K TASTRO Y LAS DIRECTRICES PARA EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO





MI LOTE ESTÁ EN EL BARRIO AGUAS AZULES.



PERO ALLÍ NO EXISTE ESE LOTE. NO LO ENCUENTRO EN NUESTRO MAPA.

¿CÓMO NO EXISTE? YO VIVO ALLÁ DESDE EL AÑO 2000. ¿DE QUÉ AÑO ES SU MAPA?

DE 1998...



AH ¡ LO ENCONTRÉ! ESTA COMPUTADORA TIENE EL MAPA ACTUALIZADO EN 2005

EL PROBLEMA ES QUE SÓLO TENEMOS ÉSTA PARA LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL...



USTED DEBERÍA CONSULTAR EL MATERIAL QUE EL CATASTRO ENTREGÓ A LA SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO.

PERO JOSÉ, AQUELLOS DATOS ESTÁN DESACTUALIZADOS, Y LOS SISTEMAS NO ESTÁN INTERCONECTADOS...



MIRE, QUÉ CONFUSIÓN TENGO AQUÍ. UNA FICHA CON LOS DATOS ACTUALIZADOS DE LAS CONSTRUCCIONES QUE HAY EN EL LOTE...



ESOS DATOS NOS INTERESAN AQUÍ EN CATASTRO, PERO NO PUEDO INCORPORARLOS DE CUALQUIER MANERA. HAY QUE SEGUIR UN PROCEDIMIENTO.



AL DÍA SIGUIENTE



UNA SEMANA DESPUÉS...







EL MES SIGUIENTE...









PARCELA CATASTRAL ES TODA Y CUALQUIER PORCIÓN DE SUPERFICIE TERRITORIAL QUE DEBA SER REGISTRADA. OTRAS UNIDADES COMO LOTES, VÍAS PÚBLICAS, PLAZAS, LAGOS, RÍOS, ETC. SON COMPUESTAS POR UNA O MÁS PARCELAS.



EXISTEN ALGUNAS REGLAS - PRIMERO, EN EL ÁMBITO CATASTRAL, EL TÉRMINO "PARCELA" ES MÁS CORRECTO QUE "LOTE" CUANDO NOS REFERIMOS A LA PORCIÓN DE TERRITORIO. SEGUNDO: LAS PARCELAS TIENEN UNA ÚNICA SITUACIÓN JURÍDICA: ES DECIR, ES UN ÁREA EN POSESIÓN, UNA PROPIEDAD PRIVADA O UN BIEN PÚBLICO (COMO UNA RUTA O UNA PLAZA).



AH! _ ENTONCES, ESO SIGNIFICA QUE NO PODEMOS DEJAR AGLUJEROS EN LOS MAPAS. TENEMOS QUE REGISTRAR TODO Y REPRESENTAR DE MODO CONTINUO EL TERRITORIO



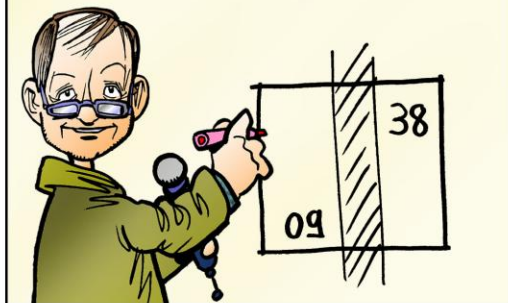
EXACTAMENTE, JOSÉ. ESA ES LA BASE DE REFERENCIA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. VEAN TAMBIÉN LA IMPORTANCIA DE TENER CLARA LA SITUACIÓN JURÍDICA ÚNICA PARA CADA PARCELA.



ALGUNAS VECES UN LOTE O TERRENO PUEDE ESTAR COMPUESTO POR VARIAS PARCELAS, CADA UNA CON UNA SITUACIÓN JURÍDICA. ESO OCURRE, POR EJEMPLO, CUANDO UNA AUTOPISTA CORTA UN INMUEBLE. ALLÍ TENEMOS TRES PARCELAS: DOS PARTES DE PROPIEDAD PARTICULAR Y UNA PARA LA AUTOPISTA, QUE ES PROPIEDAD PÚBLICA.



ES MUY IMPORTANTE QUE SE ATRIBUYA A CADA PARCELA UN CÓDIGO IDENTIFICADOR ÚNICO Y ESTABLE: ES DECIR, ESTE CÓDIGO NO PUEDE SER REPETIDO NUNCA. ÉL VA A SER LA CLAVE DE RECONOCIMIENTO Y ACCESO A LOS DATOS CORRESPONDIENTES A ESA PARCELA.











ES IMPORTANTE TENER EN MENTE LOS DOS ELEMENTOS ESENCIALES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO: UN IDENTIFICADOR ÚNICO PARA CADA PARCELA Y UNA CARTA CATASTRAL ÚNICA PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL.

SON ESAS DOS CONDICIONES QUE PROPICIAN EL INTERCAMBIO.

LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS O PRIVADAS QUE PLANIFICAN Y GESTIONAN EL MUNICIPIO DEBEN TENER "OBLIGATORIAMENTE" LA MISMA BASE CARTOGRÁFICA CATASTRAL PARA PODER TRABAJAR JUNTOS Y PENSAR EN ACCIONES COORDINADAS.




NO RECUERDO NINGÚN ACUERDO DE INTERCAMBIO DE INFORMACIONES O DATOS CARTOGRÁFICOS...

¡PROFESOR! LOS IDENTIFICADORES DE LA BOLETA DE LUZ Y DEL RECIBO DEL IMPUESTO PREDIAL SON DIFERENTES EN MI MUNICIPIO. AHORA PERCIBO CUÁNTO SE PIERDE POR LA FALTA DE ARTICULACIÓN EN EL INTERCAMBIO DE INFORMACIONES...

SERÍA MÁS EFICIENTE TRABAJAR SOBRE LA MISMA BASE CARTOGRÁFICA CON UN MISMO CÓDIGO DE RECONOCIMIENTO DE LA PARCELA.

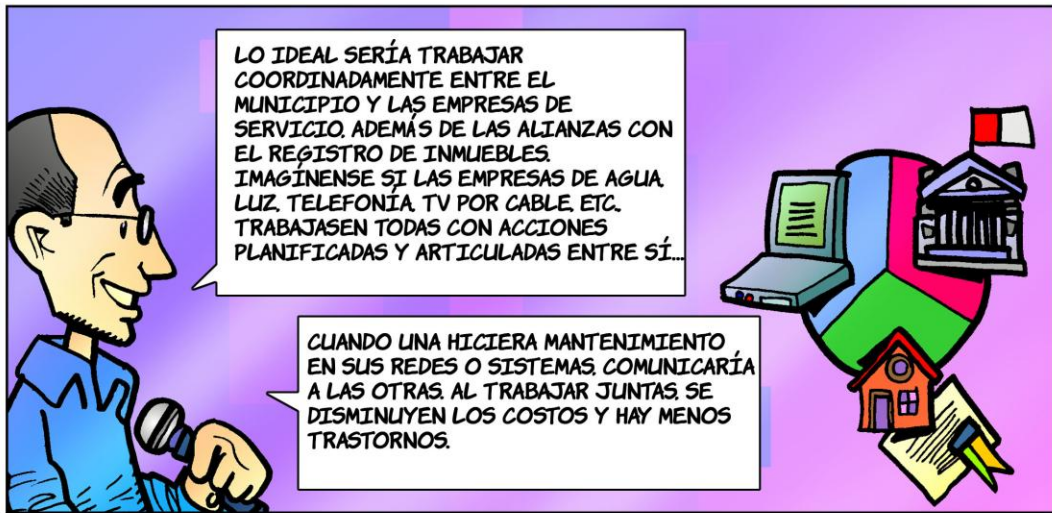
ASÍ, LAS ACCIONES PODRÍAN SER CONJUNTAS Y CON MAYOR ECONOMÍA.



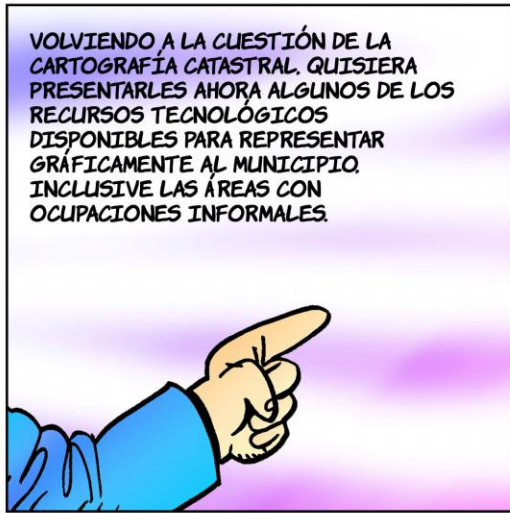
PUES SÍ. LAMENTABLEMENTE ESO ES BASTANTE COMÚN EN AMÉRICA LATINA ...

LA MAYORÍA DE LAS INSTITUCIONES MONTA SU PROPIO CATASTRO Y ACTÚA DE FORMA INDEPENDIENTE PERDIENDO RECURSOS Y MUCHAS VECES CAUSANDO CONFUSIÓN EN LA VIDA DE LOS CIUDADANOS.

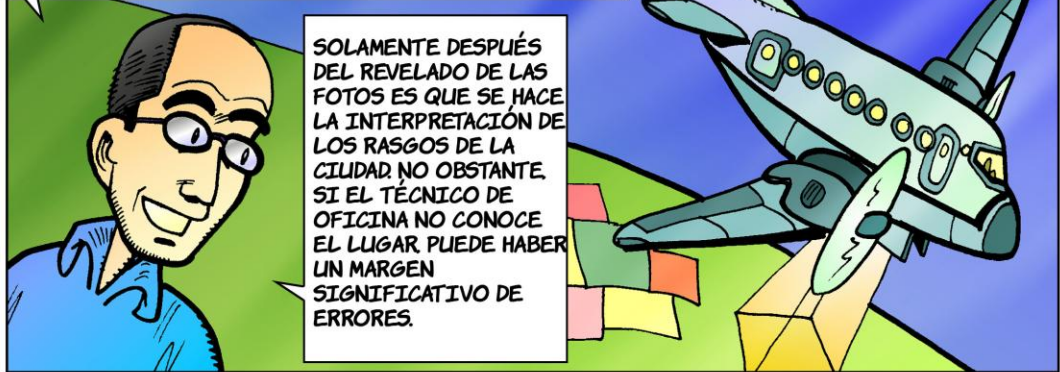






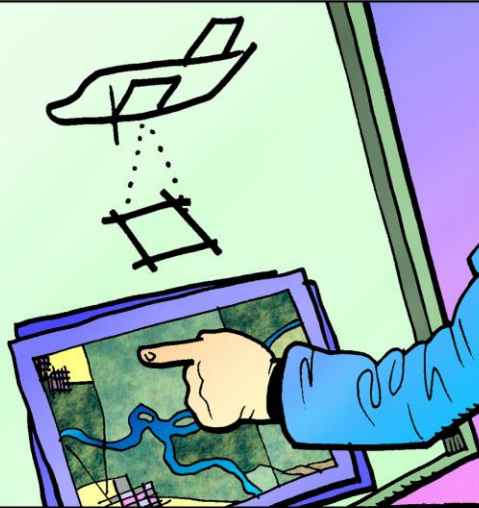


PERO TAMBIÉN PUEDEN SER UTILIZADOS OTROS MÉTODOS COMO EL AEROFOTOGRAMÉTRICO. UN AVIÓN CON UNA CÁMARA FOTOGRAMÉTRICA SOBREVUELA LA CIUDAD Y TOMA FOTOGRAFÍAS.



PARA EL LEVANTAMIENTO CATASTRAL ES EVIDENTE QUE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS IDENTIFICADOS A TRAVÉS DE LAS FOTOGRAFÍAS AÉREAS ACUMULAN MÁS ERRORES QUE LOS MEDIDOS EN CAMPO.

EL MÉTODO TOPOGRÁFICO DA UNA GARANTÍA GEOMÉTRICA SUPERIOR A LA AEROFOTOGRAMETRÍA. NO OBSTANTE, LOS DOS MÉTODOS SON BIEN ACEPTADOS EN LOS CATASTROS, YA QUE SON MONITOREADOS A TRAVÉS DEL CONTROL DE CALIDAD.



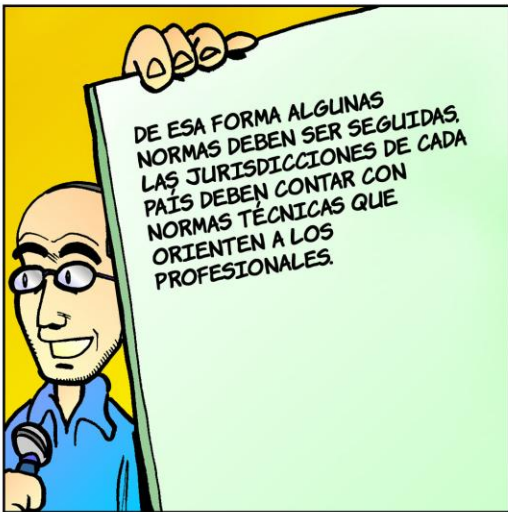
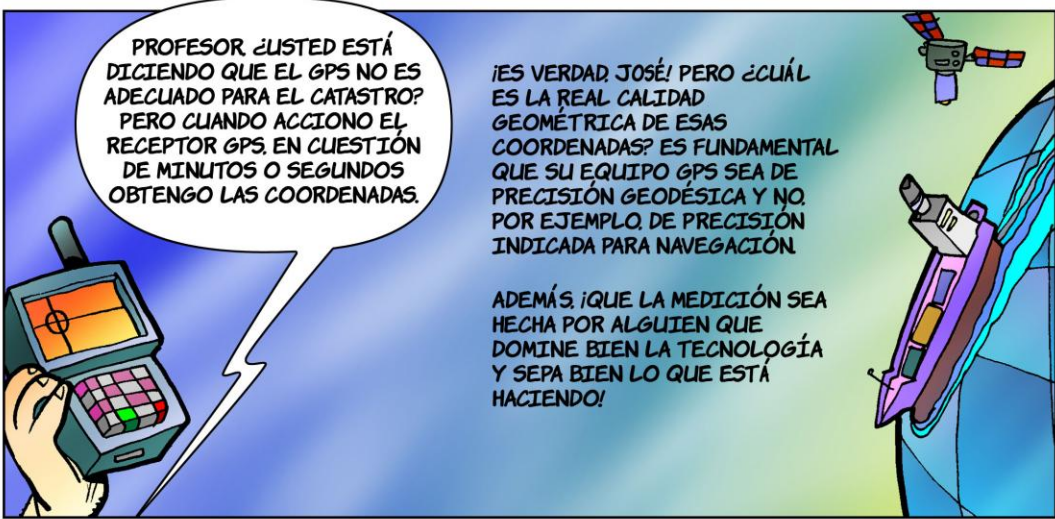
SI LAS AEROFOTOGRAFÍAS NO PERMITEN IDENTIFICAR CLARAMENTE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS, LAS IMÁGENES DE SATELITE - AUN LAS DE ALTA RESOLUCIÓN ESPACIAL - TAMPOCO SON ÚTILES PARA LA PRODUCCIÓN DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL. ESAS IMÁGENES SON IMPORTANTES Y TIENEN SU APLICACIÓN, POR EJEMPLO, EN EL PLANEAMIENTO REGIONAL O EN LA EVALUACIÓN DE LA DINÁMICA DE CONSTRUCCIÓN Y CRECIMIENTO EN DETERMINADA REGIÓN DE LA CIUDAD, PERO COMO FUENTE BÁSICA DE CREACIÓN DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL, INFELIZMENTE NO SIRVEN.



PROFESOR: ¿Y LAS IMÁGENES DE GOOGLE EARTH O GOOGLE MAPS TIENEN APLICACIÓN PARA EL CTM?



JOSÉ, SON IMÁGENES BONITAS - USTED PUEDE VER SI SU VECINO TIENE PISCINA, ENCONTRAR ÁREAS QUE FUERAN OCUPADAS IRREGULARMENTE, O NUEVAS CONSTRUCCIONES, PERO NO SON PRODUCTOS QUE GARANTICEN CALIDAD GEOMÉTRICA DURANTE LA MEDICIÓN. ES SIMPLE: USANDO EL ÍCONO "HÍBRIDO" DEL GOOGLE MAPS, APARECE EL MAPA DE LAS RUTAS Y LA IMAGEN DE SATELITE POR DEBAJO. SÓLO QUE HAY UN DESPLAZAMIENTO Y ELLAS NO ENCAJAN. ¿CUÁL ESTÁ CORRECTO: EL MAPA DE RUTAS O DE IMAGEN? ¿CUÁL DE LOS DOS PRODUCTOS ESTÁ EN LA POSICIÓN CORRECTA?



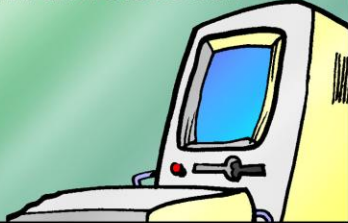




LAS POSICIONES DE LOS MARCOS HOMOLOGADOS NORMALMENTE ESTÁN DISPONIBLES EN EL SITIO DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO EN INTERNET

ALLÍ ENCONTRARÁN UNA MONOGRAFÍA QUE INDICA LA UBICACIÓN DONDE ESOS MARCOS ESTÁN IMPLANTADOS.

INCLUSIVE HAY UNA FOTO DE CADA MARCO.

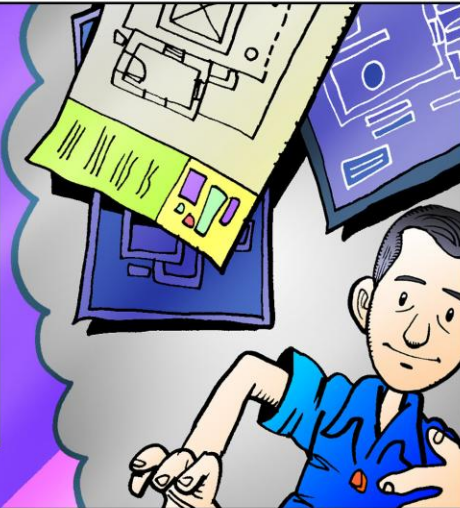


PERO ALGUNAS VECES ESOS MARCOS ESTÁN LEJOS DE LA CIUDAD O NO EXISTEN EN NÚMERO SUFICIENTE. ENTONCES LA MUNICIPALIDAD PUEDE PROVEER NUEVAS IMPLANTACIONES. PERO ES NECESARIO CONSULTAR AL INSTITUTO GEOGRÁFICO SOBRE LOS PADRONES ESTÁNDARES.



ES BUENO PARA LA MUNICIPALIDAD IMPLANTAR LOS MARCOS PORQUE DESPUÉS PUEDE EXIGIR QUE LOS LOTEOS NUEVOS Y OTRAS OBRAS SEAN REFERENCIADOS A LOS MISMOS.

DE ESTA MANERA PUEDE ACTUALIZAR INMEDIATAMENTE SU MAPA CATASTRAL SIN TENER QUE PAGAR POR OTRO LEVANTAMIENTO.



OTRA CUESTIÓN TÉCNICA DEL CATASTRO ES LA PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA. ¿USTEDES SABEN QUÉ ES ES?

CREO QUE NO.



USTED PROBABLEMENTE OYÓ HABLAR PERO NO SABÍA QUE ERA UNA PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA. VEAMOS. ¿USTEDES YA TRABAJARON EN CATASTRO CON COORDENADAS UTM?

¡AH! ESO SÍ ... ES LA COORDENADA QUE HAY EN LOS MAPAS.





LOS LÍMITES LEGALES SON AQUELLOS QUE CONSTAN EN LOS DOCUMENTOS. POR EJEMPLO, ALGUNAS VECES UNA PARCELA PUEDE TENER VARIOS TÍTULOS PORQUE LA PERSONA COMPRÓ VARIOS TERRENOS Y JUNTO TODO EN UN SOLO TÍTULO.

EL LEVANTAMIENTO DE CADA PARCELA SE HACE A TRAVÉS DE UN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO O GEODÉSICO.



¿POR QUÉ LEVANTAR LOS LÍMITES LEGALES SI LO QUE ME INTERESA ES LA CERCA?



JOSÉ... ¿Y EL CONCEPTO DE PARCELA QUE EL PROFESOR JURGEN ENSEÑÓ? SI USTED TIENE UN TERRENO CON VARIOS TÍTULOS, VA A TENER QUE REPRESENTAR LOS LÍMITES DE CADA UNO. BUENO, GENTE, VAMOS A INTERRUPIR AHORA PARA TOMARNOS UN CAFECITO.

CREO QUE SE DIO UNA IDEA GENERAL DE LO QUE TENDRÁN QUE CONSIDERAR PARA UN CATASTRO MULTIFINALITARIO.

SEGURO, PROFESORA. AHORA ESTOY ENTENDIENDO POR QUÉ NO FUNCIONA MI SISTEMA... ¡EL CUAL PENSABA ERA MULTIFINALITARIO!



DESPUÉS DEL INTERVALO...



¡CORRECTO! Y EL CONJUNTO DE BASES DE DATOS ES DENOMINADO CATASTROS TEMÁTICOS, PUES CADA INSTITUCIÓN REGISTRA DATOS REFERIDOS A LOS TEMAS DE SU INTERÉS: PROPIETARIOS, POSEEDORES, CONSUMIDORES DE AGUA, TELÉFONO, LUZ, ETC.



ALIANÇA ESTRATÉGICA

CADA INSTITUCIÓN TIENE INTERESES DIFERENTES, PERO TIENE LA MISMA BASE TERRITORIAL. ENTONCES ES IMPORTANTE ESTABLECER ALIANZAS ESTRATÉGICAS ENTRE ELLAS!



LAS SECRETARÍAS MUNICIPALES DE FINANZAS, VIVIENDA, EDUCACIÓN, OBRAS, SALUD Y MEDIO AMBIENTE NO USAN UNA ÚNICA BASE DE DATOS GEOESPACIALES COMPARTIDA, Y MUCHO MENOS ACTUALIZADA.



ES POR ESO QUE HAY MUCHA PÉRDIDA DE TIEMPO Y PRODUCTIVIDAD. LOS FUNCIONARIOS CORREN TODO EL DÍA ATRÁS DE LAS INFORMACIONES DE UNA SECRETARÍA A OTRA PARA HACER UN INFORME.

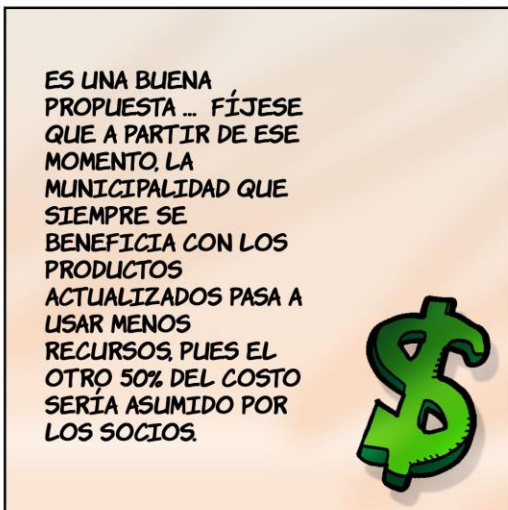


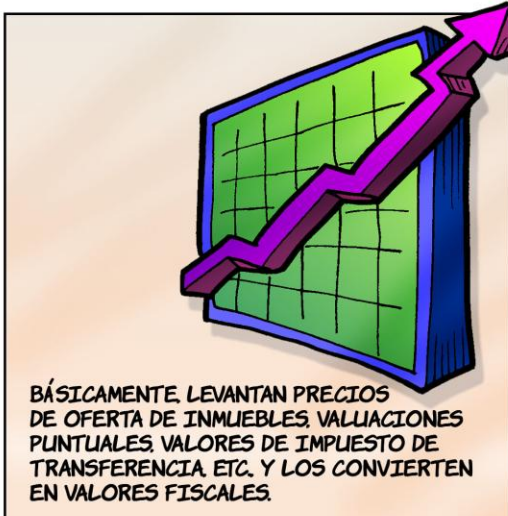
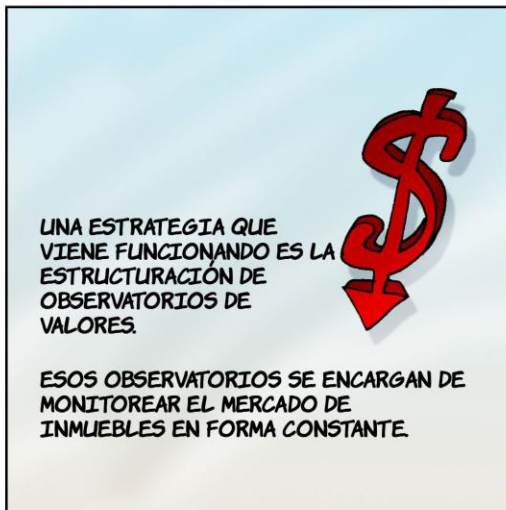
PROFESOR, CONVERSANDO AQUÍ CON EL COLEGA DE LA EMPRESA DE ENERGÍA DE MI MUNICIPIO, DESCUBRÍ QUE ELLOS TIENEN DATOS QUE INTERESAN PARA NUESTRO CATASTRO.



Y USTEDES, EN LA EMPRESA DE ENERGÍA, CIERTAMENTE NECESITAN LOS DATOS DE CATASTRO, PUES ESTÁN DANDO SERVICIO A LAS PARCELAS. ¿NO ES CIERTO?







BUENA PREGUNTA UNA VEZ MÁS, LA RESPUESTA ES A TRAVÉS DE LA COLABORACIÓN INSTITUCIONAL.

¿USTEDES SABEN QUE HAY MUCHAS EMPRESAS COMO INMOBILIARIAS Y BANCOS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE ESTÁN INTERESADOS EN LOS VALORES DE INMUEBLES, ¿NO?



ITBI

SI USTEDES HICIERAN DISPONIBLES LOS DATOS DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES QUE OBTUVIERON DURANTE LA COBRANZA DEL IMPUESTO DE TRANSFERENCIA Y OTROS ESTUDIOS COMO LEVANTAMIENTO DE PRECIOS Y VALUACIONES REALIZADAS, ¿TODOS TENDRIAN MÁS DATOS Y CONOCERIAN MEJOR EL MERCADO INMOBILIARIO?



TODOS ESOS DATOS PODRIAN ESTAR EN UNA BASE COMÚN DE ACCESO RESTRINGIDO A LOS ALIADOS, LA CUAL PODRÍA SER CONSULTADA Y ALIMENTADA POR EL PERSONAL DE CATASTRO Y DE LOS SOCIOS SIEMPRE!



OBVIAMENTE SERÁN MUCHOS NÚMEROS QUE DEBEN SER ANALIZADOS CON CUIDADO, DADO QUE EL OBJETIVO DE CADA INSTITUCIÓN ES DIFERENTE. POR ESO DECIMOS QUE LA VALUACION CON FINES TRIBUTARIOS ES UNA TAREA EXTREMADAMENTE TÉCNICA.



SIN DUDA, ESE ES UNO DE LOS PROCESOS DE ACTUALIZACIÓN MÁS INTELIGENTES, PUES SOLAMENTE TIENE UN COSTO: LA BUENA VOLUNTAD DE LAS PARTES PARA TRABAJAR EN FORMA INTEGRADA Y CONJUNTA.

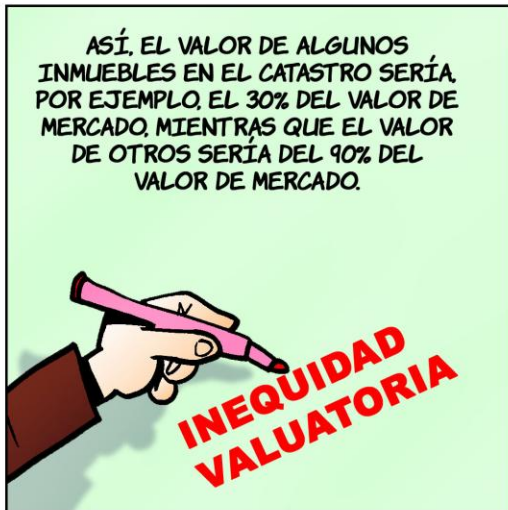
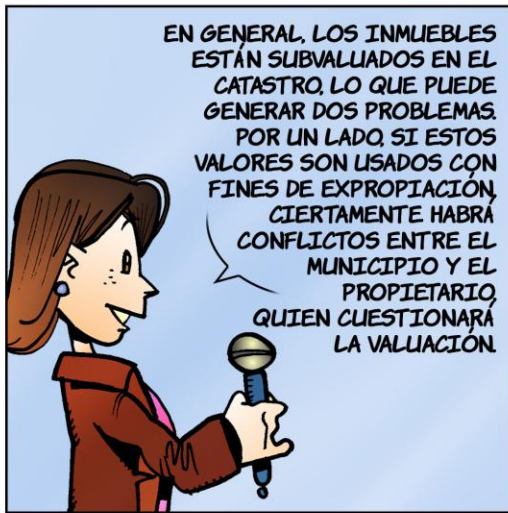


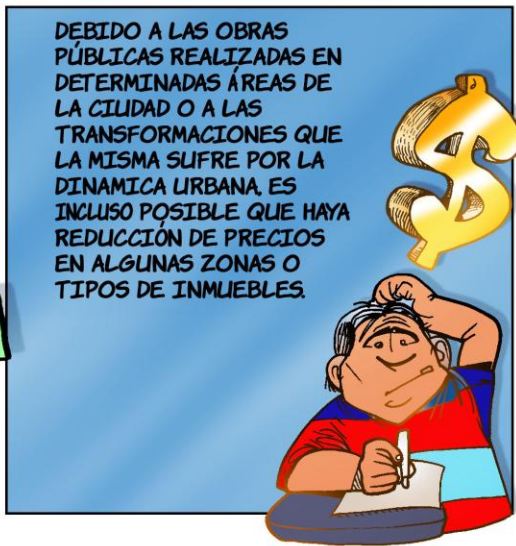
MUY BIEN, PROFESOR, PERO CON LOS OBSERVATORIOS YO NO CONSIGO ACTUALIZAR TODO MI CATASTRO, ¿VERDAD?



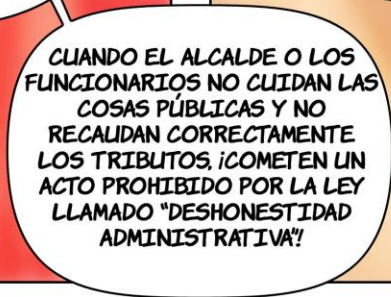












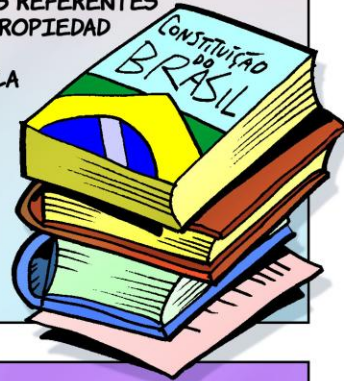




BUENO, JOSÉ, ESO DEPENDE DE ALGUNAS COSAS: TODOS LOS MUNICIPIOS DEBEN COBRAR CORRECTAMENTE LOS IMPUESTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA, PUES EXISTE LA LEY DE RESPONSABILIDAD FISCAL QUE DETERMINA QUE QUIEN NO COBRA LOS IMPUESTOS NO DEBE RECIBIR TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO NACIONAL.



ADEMÁS, LA RESPONSABILIDAD TERRITORIAL DE LOS MUNICIPIOS, PREVISTA EN LA CONSTITUCIÓN, FUNDAMENTA EL SURGIMIENTO DE UN CATASTRO TERRITORIAL URBANO QUE DEBE CONTENER TODAS LAS INFORMACIONES REFERENTES AL USO Y A LA PROPIEDAD DE LA TIERRA EXISTENTE EN LA CIUDAD.



EL CATASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITARIO SE PROYECTA TAMBIÉN EN OTRAS NORMAS JURÍDICAS, INCLUSIVE LA CONSTITUCIÓN O EL ESTATUTO DE LA CIUDAD, EL SISTEMA TRIBUTARIO NACIONAL Y LOS CÓDIGOS TRIBUTARIOS MUNICIPALES Y LEYES DE PLANES DIRECTORES.



PIENSEN QUE ACTUALMENTE EL HOMBRE URBANO VIVE Y DEPENDE DE LA CIUDAD, LA CUAL SÓLO LE HARÁ FELIZ SI ESTÁ ORGANIZADA, DÁNDOLE LA POSIBILIDAD DE CONSTRUIR, TRABAJAR Y ORDENARSE. ¡EN FIN, ¡DE PODER VIVIR EN UN LUGAR DONDE TODOS SEAN TRATADOS CON IGUALDAD Y JUSTICIA!



CREO QUE ENTENDÍ... ES COMO UN "CATASTRO ESPEJO" PUES SIRVE PARA REFLEJAR CON TRANSPARENCIA LA CIUDAD DONDE VIVIMOS.



PROFESORA ¿EXISTE ALGÚN MECANISMO QUE CASTIGUE A LOS RESPONSABLES POR LA DESOBEDIENCIA A ESAS LEYES?





EL MUNICIPIO QUE ADOpte EL CTM AUMENTARÁ SUS CHANCES DE HACER EFECTIVA SU VERDADERA AUTONOMÍA, PUES ESTARÁ EN CONDICIONES DE DESARROLLAR PLANEAMIENTOS

TERRITORIALES DE TODA LA CIUDAD, EJECUTAR ACCIONES ADMINISTRATIVAS EFICIENTES Y CONSEGUIR EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL ADECUADO, ADEMÁS DE AUMENTAR LA RECALIDAD JUSTA, EXIGIENDO EL VALOR CORRECTO DE QUIEN EFECTIVAMENTE DEBE PAGAR.



LAS DIRECTRICES DEL MINISTERIO NO SON LEYES PARA LOS MUNICIPIOS, SINO ORIENTACIONES TÉCNICAS DE CÓMO INSTITUIR Y ACTUALIZAR UN CTM.

SIRVEN COMO INSTRUMENTO DE AUXILIO PARA QUE PASEN A DESEMPEÑAR SUS RESPONSABILIDADES TERRITORIALES OBLIGATORIAS Y DERIVADAS DE LA AUTONOMÍA MUNICIPAL.

DEBERÁ TENER PLANEAMIENTO EN LA ADMINISTRACIÓN Y EFICIENCIA EN LA RECALIDAD DE LOS INGRESOS, DEBERÁ SER TRANSPARENTE, PERMITIENDO QUE EL PUEBLO PARTICIPE DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD, QUE SERÁ DONDE ESTÁ SIENDO APLICADO EL DINERO.





