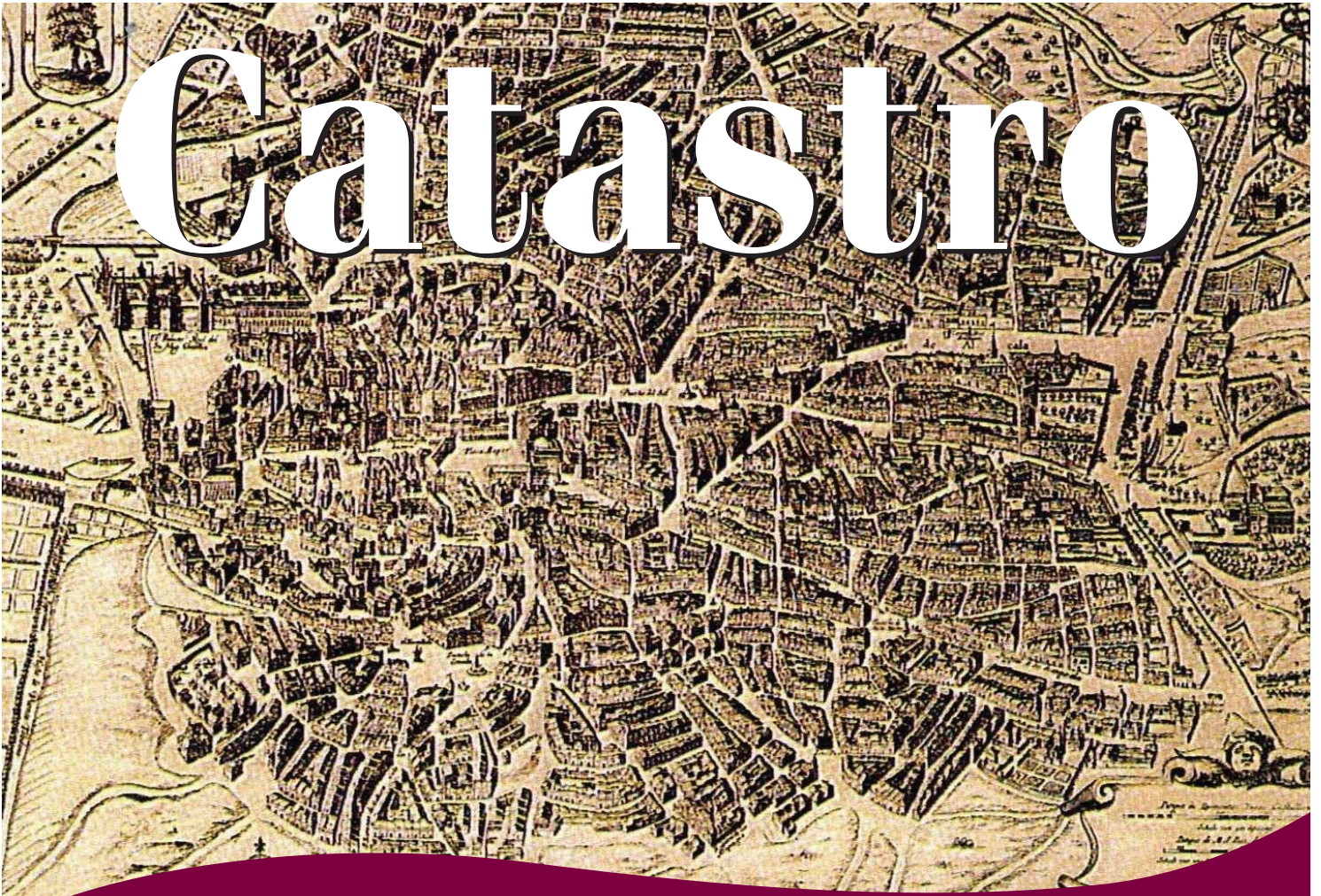




## Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en

# Catastro



### Entrevista

**Jorge Enrique Vélez García**

*Superintendente de Notariado y Registro en Colombia América del Sur*

### Firma invitada

**Iván Darío Gómez Guzmán**

*Director Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC. Colombia*

### Nuestras experiencias

*Argentina y México*

### Actividades de la REI en Catastro

*Eventos y Convocatorias*

1er Semestre

2011

Número 8

# Catastro

## Comité de Redacción

### HUGO GATICA

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.

### EDGARDO RAMIREZ

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

#### Jorge Enrique Vélez García

*Superintendente de Notariado y Registro en Colombia América del Sur* 4

### FIRMA INVITADA

#### Iván Darío Gómez Guzmán

*Director Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" IGAC. Colombia* 7

### NUESTRAS EXPERIENCIAS

#### Argentina

#### Sobre las parcelas y su clasificación

*Carlos Julio Chesñevar* 14

#### Argentina

#### Sobre los límites territoriales y su clasificación

*Carlos Julio Chesñevar* 20

#### México

#### Sistema de Control para Fraccionamientos, Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), México

*Roberto López* 20

### ACTIVIDADES DE LA REI EN CATASTRO

34

### EVENTOS Y CONVOCATORIAS

48



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](mailto: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

El rol histórico o tradicional al que han sido (y en muchos casos aún lo son) vinculados los Catastros, cual es el de “auxiliar” de oficinas tributarias, necesariamente debe ser revisado a la luz de acontecimientos de actualidad, sobre todo en Estados de Latinoamérica, debido a la demanda creciente de información territorial por parte de clientes tanto estatales como privados. Si bien resulta insoslayable la relación que existió, existe y existirá entre Catastro y tributos territoriales, no se debería desconocer la utilidad de los servicios que el Catastro, como banco de datos inmobiliarios, está en condiciones de prestar en el abordaje serio y responsable de problemas de actualidad en estas latitudes. Serio, en cuanto se considera al Catastro la fuente auténtica generadora de información fundamental en el intento de resolución de problemáticas sociales relacionadas con el suelo; responsable, en cuanto se aspire a obtener como resultados las soluciones posibles a cuestiones en general declamadas por oradores políticos, aunque penosamente abandonadas a sus suerte, en general poco tiempo después de concluidos los discursos. Los problemas no son nuevos pero aún no se han resuelto.

Se estima que la responsabilidad es principalmente de los propios funcionarios catastrales; son ellos quienes a partir de su formación y conocimiento de los datos que administran los Catastros y los servicios que pueden prestarse, deben difundir hacia estamentos superiores de los gobiernos, la necesidad y utilidad de mantener en régimen a los Catastros, de utilizar y difundir la información disponible, de articular acciones coordinadas entre Catastro y otras organizaciones con el objetivo de disponer y aprovechar toda la información útil que cada una de ellas posee, de impulsar al Catastro como parte integrante vital de la implantación de infraestructuras de datos espaciales.

Sino resulta muy difícil explicar las causas por las que funcionarios políticos superiores han demostrado que desconocen, no la existencia de un Catastro (sin dudas el rol histórico mencionado es bien conocido) sino las múltiples ope-

raciones que podrían hacerse en el abordaje de temas vigentes hoy, tales como ocupación informal del territorio, déficit habitacional, seguridad inmobiliaria, loteos sociales, cuidado del medio ambiente, impactos ambientales, etc. Como ejemplo se cita el caso de ocupaciones ilegítimas de tierras en Argentina: altos funcionarios se mostraron sorprendidos al enterarse que se disponía de la información respecto de lotes libres de edificación (“baldíos”, los que mayor riesgo de ser usurpados tienen), y que esa información descansaba en el Catastro.

Así, en el presente número de la revista se destacan los aportes del Dr. en Agrimensura Carlos Chesñear, quien acerca definiciones básicas a tener en cuenta o debatir, al momento de hablar de “parcelas” y/o de “límites territoriales”, que hacen a la esencia ortodoxa del Catastro como disciplina, más allá de los aportes que se reflejan en el documento generado por el grupo Glosario de Términos. También encontramos en este número, ejemplos de procesos aplicados en el control de información gráfica, de acuerdo a un Catastro que se pretende sea multifuncional, como es el caso del control de fraccionamientos en la ciudad de Monterrey (México). Desde Colombia disponemos del valioso aporte del Doctor Iván Darío Gómez Guzmán, Director del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) de Colombia. También contamos en este número con un ejemplo de relación Catastro – registro de la propiedad inmueble, dos instituciones fundamentales para dar seguridad al tráfico inmobiliario, y el valioso aporte de integrantes de la REI a través de su participación en foros.

La contribución en grupos de trabajo, compartir experiencias, la capacitación, etc., serán de utilidad en la transformación y utilización de los Catastros que la actualidad demanda. En ese sentido esta revista se considera un punto de encuentro y un ámbito propicio para la participación positiva.

**HUGO GATICA**  
Redactor Jefe

# Entrevista



## Jorge Enrique Vélez García

*Superintendente de Notariado y Registro en Colombia América del Sur*

Entrevista realizada por Lizett María Rojas Rovira

La superintendencia de Notariado y registro es la institución pública en Colombia que vigila, inspecciona y controla la prestación de los servicios públicos de notariado y registro, dirigida en la actualidad por el doctor JORGE ENRIQUE VELEZ GARCIA, experto abogado con alta experiencia en asuntos públicos y administrativo.

El presente artículo contiene una entrevista al Superintendente de Notariado y Registro en Colombia América del Sur, realizada por LIZETT MARIA ROJAS ROVIRA, Notaria Pública de Galapa-Atlántico-Colombia, quien además escribe para la revista de expertos iberoamericanos en Catastro, que tiene como objetivo mostrar los procesos de desarrollo normativo e institucional que se viene implementando en la perspectiva de estandarizar, mejorar y enlazar los datos, para una mayor eficiencia y automatización de la información, de interés nacional e internacional.

El artículo ofrece una información detallada sobre la forma como se viene implementando el proceso de desarrollo normativo institucional, que se plasman en los siguientes proyectos:

- Implementación de la interrelación Registro –Catastro
- Ajuste al marco legal
- Definir ajuste a los procedimientos administrativos.
- Estudiar y proponer el sistema lógico y el diseño técnico para la realizar la comunicación entre las bases de datos.

De acuerdo con la información suministrada a través de la entrevista, la Superintendencia de Notariado y Registro de Colombia se encuentra en un proceso de transformación normativo e Interinstitucional, que supera las fronteras de una simple reforma, de tal manera que Colombia contará con una institución fortalecida de cara a las exigencia del siglo XXI.

## Entrevista

Superintendente de Notariado y Registro en  
Colombia América del Sur

### Cuál es el proyecto bandera que tiene la Superintendencia de Notariado y Registro para mejorar la identificación de los predios urbanos y rurales en Colombia?

Uno de los proyectos podría ser el de la Implementación de la Interrelación Registro-Catastro, el cual permitirá la identificación tanto jurídica como física de los predios en Colombia, al estandarizar e integrar los procesos misionales de las Entidades involucradas respecto del manejo de la información inmobiliaria del país.

### En qué consiste el proyecto de Interrelación Registro-Catastro en Colombia?

Estandarizar, mejorar y enlazar los datos comunes del Folio de Matricula Inmobiliaria con la información predial o catastral, permitiendo el Intercambio de información interinstitucional de manera óptima, efectiva, segura y automática.

### Cuál es el objetivo de este proyecto?

Crear y aplicar una metodología para emparejar y mantener actualizada la información registral y catastral de forma automática.

### Cuáles son las fases del proyecto Registro-Catastro en Colombia, en qué fase se encuentra?

#### Fase I

- Proponer ajustes al marco legal.
- Definir los ajustes a los procedimientos administrativos.
- Estudiar y proponer el sistema lógico y el diseño técnico para realizar la comunicación entre las bases de datos.

#### Fase II

- Desarrollar el modelo propuesto en el estudio de la fase 1.

Modulo ICARE

Modulo IPER

- Implementar y poner en funcionamiento el sistema de interrelación Catastro-Registro en cinco (5) municipios.
- Se implementó el modulo ICARE en 5 municipios pilotos (Cartagena, Manizales, Neiva, Sincelejo y La Mesa), implementado en 46 municipios en el mes de Diciembre de 2007.

#### Fase II

- Implementación ICARE a nivel nacional
- 10 capitales con la interrelación permanente IPER.

El proyecto actualmente se encuentra en la fase II.

### En cuántos municipios de Colombia espera consolidarse el proyecto?

El objetivo es consolidarlo para este año en su etapa inicial en todos los municipios de Colombia, aproximadamente 1.100.

### En orden de avance, en cuáles municipios se ha logrado consolidar y cuál ha sido el impacto?

El proyecto actualmente está consolidado en la fase inicial en 762 municipios.

Impacto	
Cantidad de Municipios	762
Departamentos abordados	29
Oficinas de Registro abordadas	108
Predios y Mejoras en Catastro	11.632.987
Folios en registro	11.221.632
Interrelaciones aprobadas	6.941.436
Promedio Interrelación de la Propiedad	
64% Para Catastro	
64% Para Registro	

### Cómo piensa usted que se garantizará mayor seguridad jurídica, una vez culminado el proyecto de Registro-Catastro en Colombia?

Estandarizando e Integrando los procesos desarrollados por el proyecto a los procesos misionales de las dos instituciones Registro y Catastro, ya que como un bastión de la seguridad jurídica, se encuentra la garantía de la veracidad de la información y la correspondencia entre los datos de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos con los datos consignados en los Catastros Descentralizados y en las Direcciones Territoriales del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de tal forma, que se garantice la existencia tanto jurídica como física del predio y que no haya lugar a apropiaciones indebidas de terrenos de propiedad privada y mucho menos de la nación.

### Cuáles son los beneficios directos que tendrá el usuario con la puesta en marcha de este proyecto?

El beneficio principal es la identificación jurídica y física exacta de los derechos que tiene el usuario sobre la propiedad.

Se acaban para el usuario los trámites de corrección de información que debe solicitar actualmente



Firma  
invitada

# Iván Darío Gómez Guzmán

*Director Instituto Geográfico "Agustín Codazzi  
IGAC". Colombia*



**LIZETT MARÍA  
ROJAS ROVIRA**

Notaria publica de  
Galapa- Atlántico –  
Colombia

El Doctor Iván Darío Gómez Guzmán, Economista Planificador, es un Experto conocedor del tema de Catastro en Colombia, y desde esta perspectiva se desempeña como un importante consultor, catedrático, conferencista y actualmente dirige desde el año 2002 la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en Colombia.

Lizett María Rojas Rovira, Politóloga, Notaria publica de Galapa- Atlántico – Colombia, Ph D © Ciencia Política, quien realizó en Madrid España curso de Usos y Aplicaciones en Catastro, brindado por la AECID, y el IEF, en entrevista realizada al Doctor IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN, Director General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi en Colombia, pudo establecer para este importante medio de difusión, la entrevista que a continuación se esboza y que tiene como objetivo lograr desde este escenario interactuar experiencias que retroalimente la dinámica del Catastro en Iberoamérica.

**En Colombia existe una normatividad consagrada en la Ley 14 de 1983 y la Resolución 2555 de 1.988, que rige entre otros los procesos catastrales de formación, actualización y conservación en todo el territorio nacional, en los cuales se fijan términos, y donde además, el IGAC cuenta con una tecnología de punta, ¿cómo ha impactado este avance tecnológico en los municipios de Colombia? ¿Se encuentran todos los municipios en referencia formados y actualizados?**

## Firma invitada

IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN

**¿Es el avalúo catastral, acorde con la normatividad, en el porcentaje establecido con relación al avalúo comercial, armónico a la realidad actual?**

Iniciaré comentando que se aprobó en febrero de 2011 la Resolución 070 del 2011, la cual unifica y actualiza las disposiciones sobre los procesos de la formación, actualización de la formación y conservación del Catastro dentro del territorio Colombiano, derogando así la Resolución 2555 de 1988. Dicha resolución enfatiza que con el uso de las nuevas tecnologías se logra que la administración pública sea más eficiente y eficaz en el manejo de la información y, por tanto, la hace más confiable para el usuario. Es por ello que el IGAC trabaja en el nuevo Sistema Nacional Catastral, el cual permitirá entre otros poner vía web a disposición de los diferentes usuarios, la información catastral acciones vinculadas a la estrategia colombiana de Gobierno en Línea.

La Información catastral ha sido gran beneficiada de la implementación de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, entre ellas el uso de imágenes satelitales y fotografía aérea, las cuales tras procesos de ortorectificación son hoy un insumo básico de los procesos de formación y actualización catastral, junto a ello el uso de Sistemas de Información Geográfica, SIG, han permitido entre otros el cálculo de las reales áreas prediales mejorando así la veracidad de la información.

Todo lo anterior tiene entre los principales beneficiarios a los municipios quienes tras un proceso de actualización reciben además de toda la información predial actualizada de su territorio el SIC@M, un Sistema de información catastral municipal en donde se ha combinado la información espacial y la alfanumérica permitiendo identificar todos los predios del municipio y en donde se incluye la fotografía de cada predio, con ello los municipios cuentan con una herramienta moderna y fundamental para los diferentes procesos de ordenamiento territorial y para la toma de decisiones de política pública.

Como es de su conocimiento en Colombia existen 5 entidades catastrales en cabeza del IGAC, encontramos la Dirección de Sistemas de Información y Catastro del Departamento de Antioquia, la Subsecretaría de Catastro de la ciudad de Medellín, la Subdirección de Catastro municipal de la ciudad de Cali y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de la Ciudad de Bogotá.

A nivel predial, para la vigencia 2011 Colombia cuenta con 14.414.976 predios, el 73,54% de los predios del país se ubican en suelo urbano y el 26,46% se encuentran localizados en suelo rural. El 65,85% es manejado por el IGAC, seguido por Catastro Bogotá con el 15,36%, Antioquia con el 8,44 %, Medellín con el 5,94% y Cali con el 4,41% (Tabla 1).

Se destaca, además, que las tres principales ciudades del país administran el 25,71% de predios respec-

**TABLA 1. PREDIOS URBANOS, RURALES Y PARTICIPACIÓN PORCENTUAL DENTRO DEL TOTAL NACIONAL, POR ENTIDAD ADMINISTRADORA DEL CATASTRO**

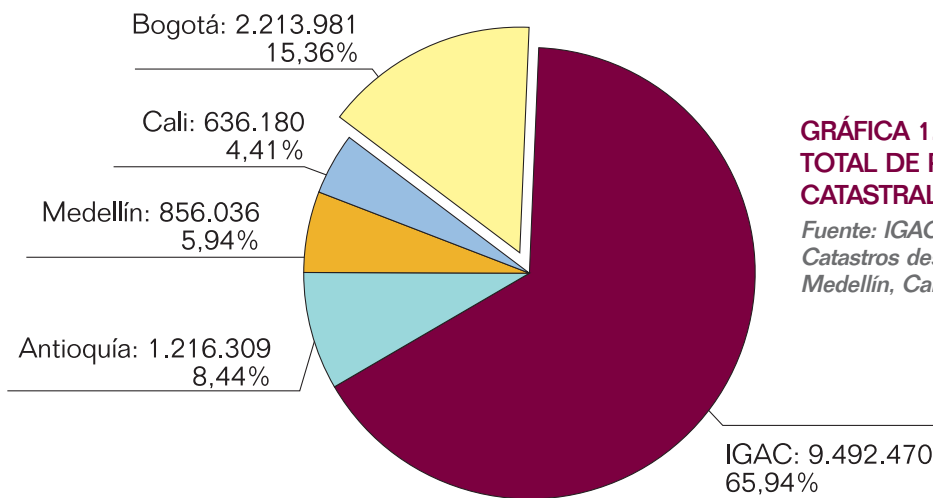
Entidad	Urbanos		Rurales		Total	
	Predios	%	Predios	%	Predios	%
IGAC	6.226.511	58,74%	3.265.959	85,61%	9.492.470	65,85%
Antioquia	756.898	7,14%	459.411	12,04%	1.216.309	8,44%
Medellín	831.938	7,85%	24.098	0,63%	856.036	5,94%
Cali	604.264	5,70%	31.916	0,84%	636.180	4,41%
Bogotá	2.180.618	20,57%	33.363	0,87%	2.213.981	15,36%
<b>Total Nacional</b>	<b>10.600.229</b>	<b>100%</b>	<b>3.814.747</b>	<b>100%</b>	<b>14.414.976</b>	<b>100%</b>
	<b>73,54%</b>		<b>26,46%</b>		<b>100%</b>	

Fuente: IGAC -Subdirección de Catastro y Catastros descentralizados de Antioquia, Medellín, Cali y Bogotá.



## Firma invitada

Director Instituto Geográfico  
"Agustín Codazzi" IGAC, Colombia



**GRÁFICA 1.**  
**TOTAL DE PREDIOS POR ENTIDAD**  
**CATASTRAL EN COLOMBIA**

Fuente: IGAC -Subdirección de Catastro y Catastros descentralizados de Antioquía, Medellín, Cali y Bogotá.

to al total nacional, siendo el 34,12% de los predios urbanos y el 2,34% de los predios rurales.

En cuanto a las estadísticas respecto a la actualización catastral, para la vigencia 2011, una gran proporción de predios inscritos en Catastro Nacional, cerca de 65,82%, se encuentran actualizados, 33,48% desactualizados y 0,70% sin formar. Se considera que un predio se encuentra actualizado cuando la última puesta en vigencia de su actualización o formación catastral es inferior a 5 años es decir que para el 2011 se encuentran actualizados los predios con vigencia de actualización desde el 2007 al 2011. En zona urbana, el 68,83% de los predios están actualizados, el 31,2% desactualizados y ningún predio esta sin formar. En cuanto a los predios ubicados en zona rural, el 43,27% se encuentran actualizados, el 54,09%, no han sido actualizados y el 2,63% se encuentra sin formar.

Junto a la formación y actualización catastral, se lleva a cabo el proceso de conservación catastral en donde por una parte cada año se realiza el reajuste de los valores catastrales de los predios no actualizados de acuerdo a las dinámicas del mercado inmobiliario considerando el menor valor entre la meta de inflación y el Índice de Valoración Predial (IVP), incremento establecido por el gobierno nacional a través del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES) y por otra parte se registran los cambios individuales a nivel predial en términos físicos, económicos y jurídicos conocido como mutación catastral, en Colombia se estima que el 10% de los predios mutan anualmente. Con el proceso de conservación se procura mantener al día la información de la base catastral.

En relación al porcentaje al que corresponde el avalúo catastral respecto al comercial denominado en Colombia "porcentaje de adopción", el nuevo plan de desarrollo nacional que esta en proceso de aprobación establece que el avalúo catastral, no podrá ser inferior al sesenta por ciento (60%) de su valor comercial, a ello le están apuntando nuestros procesos de actualización.

### **Cual son los proyectos importantes que el IGAC realiza en el momento, para contribuir dentro de su función multipropósito, con la seguridad jurídica, en las negociaciones de inmuebles, en Colombia?**

En este momento se está desarrollando el Proyecto de Interrelación Catastro-Registro cuyo objetivo es permitir el intercambio óptimo, efectivo, ágil, seguro y automático de la información Catastral y Registral común y de la que interesa a las dos instituciones, facilitando su consulta y mantenimiento actualizado frente a los cambios físicos y jurídicos que experimentan los predios.

Para ello se está implementando la tecnología para el intercambio en línea y tiempo real de los datos, se optó la utilización del certificado plano predial catastral para describir los inmuebles y se están ajustando los procedimientos de las dos entidades lograr a lo anterior.

La seguridad jurídica en las negociaciones de los inmuebles se garantiza en la medida en que se tenga certeza acerca de los siguientes datos:

1.- Número catastral contenido en cada ficha predial. Estas fichas prediales contienen entre otros, los datos físicos y jurídicos de cada predio.

## Firma invitada

IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN



A la anterior iniciativa, en la búsqueda de mayor seguridad jurídica, se une la decisión del establecimiento de un Número predial nacional a utilizar por todas las autoridades catastrales del país y que servirá de llave para el cruce de la información con registro, con ello se buscará manejar una única información del territorio y actualizar la información predial y principalmente la de propietarios en tiempo real.

**En la puesta en marcha de estos proyectos, existe una correlación interinstitucional, Cuáles? Como lo hace?**

Si existe una correlación entre el Catastro y el Registro a nivel nacional. Desde el año 2004 cuando inició la Fase I del Proyecto de Interrelación Catastro – Registro se ha venido trabajando con la Superintendencia de Notariado y Registro quien tiene a su cargo las 192 Oficinas de Registro. En esa Fase se definió la solución de la interrelación cual fue el certificado plano predial catastral, la necesidad del desarrollo tecnológico para el intercambio de datos y de adecuar los procedimientos de las Entidades. En la Fase II se desarrolló lo anterior a través de los componentes tecnológico, legal e institucional y en la Tercera Fase que comenzó desde finales del año 2007, se está implementando lo anterior.

2.- Número de folio de matrícula inmobiliaria: En el folio se refleja la historia jurídica del inmueble.

3.- Nombre de los titulares de derechos sobre el inmueble y documento de identificación. Esta información se encuentra oficialmente contenida en los folios de matrícula inmobiliaria, por lo que el ente registral debe entregarla al Catastro, para que repose en nuestras fichas prediales.

4.- Descripción física de cada predio. El Catastro es el ente oficial que se encarga de tener los predios debidamente georreferenciados y de obtener y mantener los datos que permiten describirlos por su área y linderos, por lo que el Registro Público Inmobiliario debe tener como soporte de cada uno de sus folios de matrícula nuestra información al respecto.

Para ello se diseñó el certificado plano predial catastral que dará certeza acerca de la existencia física del inmueble, su área, sus dimensiones, sus linderos y colindantes. Debido a que este plano presenta gráficamente el predio y alfanuméricamente los datos sobre coordenadas, colindantes, número de matrícula inmobiliaria y predial, dirección entre otros, es de fácil lectura por cualquier usuario de los servicios catastral y registral.

Dentro del proyecto se prevé que este certificado plano predial catastral será utilizado en todas las transacciones inmobiliarias que se tramiten ante notarios, en las entidades públicas e incluso podrán usarlo los jueces, para describir los predios.

Debido a que existen los Catastros de Antioquia para llevar el Catastro de ese Departamento salvo el municipio de Medellín y los Catastro de Medellín, Cali y Bogotá encargados de sus respectivos municipios y todos éstos coordinados por el IGAC quien además tiene a su cargo el resto de los 974 municipios del país, el año 2008 y en conjunto con la Superintendencia de Notariado y Registro se celebró el Convenio Interadministrativo de Cooperación Técnica y Administrativa para la implementación de la Interrelación del Catastro y el Registro. Desde entonces todas estas Entidades hemos venido trabajando juntas en el Proyecto.

Finalmente, la interrelación del Catastro con el Registro se erigió en Política de Gobierno con la expedición por parte del Consejo Nacional de Política Económica y Social, del documento No. 3641 de 2010

## Firma invitada

Director Instituto Geográfico  
"Agustín Codazzi" IGAC, Colombia

"Política Nacional para Consolidar la Interrelación el Catastro y del Registro" por el que se determinaron las acciones a desarrollar y se fijaron las responsabilidades del Catastro y del Registro para garantizar la interrelación.

### **Cree usted, debe fortalecerse esta relación de institución para avanzar en estos proyectos? ... De qué forma?**

Día a día debe fortalecerse esta relación interinstitucional a través del trabajo coordinado de todos los entes para desarrollar cada actividad necesaria para lograr la interrelación. Es necesaria la destinación de recursos presupuestales, humanos, y tecnológicos que permitan continuar implementando la tecnología y ajustando los procedimientos para el intercambio de los datos.

Igualmente, es necesaria la vinculación de los notarios y de las oficinas de planeación municipal y curadurías urbanas, teniendo presente que ante los primeros se tramita la gran mayoría de las negociaciones sobre inmuebles, y ante los segundos, todos los procesos de partición o fraccionamiento de predios; además, unos y otros tienen contacto directo con los usuarios, por lo que es fundamental la buena orientación que les impartan.

### **Además de los notarios, los registradores, cumplen con una función en el proceso catastral. Cree usted podrían contribuir estos, en otras acciones. Cuáles?**

Dentro del proyecto de interrelación Catastro-Registro se prevé que de común acuerdo las entidades puedan intercambiar diversos datos, según las necesidades de cada una. Uno de esos datos de intercambio puede ser por ejemplo, el valor de las transacciones sobre inmuebles que nos permita verificar en un momento dado y para determinadas zonas del país que se requieran, el valor promedio de las transferencias de inmuebles.

Abrir las puertas del intercambio de datos de forma ágil y segura, permite al IGAC obtener información en áreas diferentes a la Catastral.

La consolidación de una base de información inmobiliaria requiere la contribución de los registradores con el suministro de los valores reales de las transacciones inmobiliarias, esta información enriquecerá tanto los procesos de actualización catastral como los de avalúos comerciales.

### **Si los propietarios de fincas raíces suministran los documentos necesarios para que los cambios que**

### **registra la propiedad se protocolicen a nivel de Catastro? ¿Qué cree usted que falta mejorar?**

La información sobre los cambios que registra la propiedad debe provenir en primer término, de los entes oficiales que custodian la información, Por ejemplo, tratándose de transferencia de predios, de fraccionamientos o englobes, la información debe provenir directamente de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, los planos de los predios resultantes de los fraccionamientos debe provenir en primer término de las Oficinas de Planeación y Curadurías Urbanas por ser los encargados de expedir las licencias urbanísticas. Sobre este tipo de información oficial, el Catastro debe desplegar su accionar.

En consecuencia, se debe continuar vinculando al actuar catastral de forma más efectiva, a este tipo de entes.

### **Considera usted, que los planes de ordenamiento territorial que los municipios deben elaborar como parte de sus funciones? se realizan con una visión clara del uso de la tierra y a una adecuada conservación del medio ambiente?, Como cree usted pueden contribuir los entes territoriales en mejorar la información, que sirva de base a los procesos catastrales?**

A partir de la expedición de la ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, se le otorga la responsabilidad a los entes territoriales de formular y modificar sus Planes de Ordenamiento Territorial como instrumentos de planificación territorial, cuyos resultados dependen principalmente de las propias condiciones de cada territorio. Es por esto que son los municipios, en cabeza de sus administraciones municipales, quienes deben estudiar las condiciones aptas para el desarrollo de actividades humanas en los suelos de cada jurisdicción, promoviendo el desarrollo económico y ambiental. Así, deberán tomar muy en cuenta las condiciones ambientales presentes y proyectadas en cada territorio para conservar y fomentar equilibrios ambientales.

De otra parte, los entes territoriales podrán contribuir a la generación de mayor y mejor información actualizada que sirva para fines catastrales a través de la cofinanciación de proyectos para el levantamiento, actualización y modificación de la información catastral directamente relacionada con el ordenamiento territorial.

### **Cree usted que conforme con la tecnología, la innovación y la normatividad vigente en Colombia debe agilizarse un proceso on line, donde el propietario,**

## Firma invitada

IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN

### notarios y registradores, puedan cumplir con la misión de contribuir a la retroalimentación del Catastro?

Es definitiva la necesidad de continuar implementando procesos on line en los que tanto notarios como registradores de instrumentos públicos como usuarios puedan contribuir con el Catastro suministrando los datos que cada uno tenga en su poder y que nos permita mejorar cada vez más, nuestras bases de datos y mantenerlas actualizadas.

Estamos trabajando en el desarrollo de este tema y ahora vinculados a la red de alta velocidad del Estado Colombiano –RAVEC, para la conexión de todas las entidades públicas que constituye la plataforma tecnológica de interconexión segura, con alta disponibilidad y adecuados niveles de servicio.

Adicionalmente, con la estrategia de gobierno en línea, el Instituto está avanzando en poner a disposición de todos los ciudadanos los trámites relacionados con la gestión catastral.

### Existen foros u otros espacios de discusión y conocimiento, para sensibilizar estos proyectos que contribuyen a agilizar los procesos catastrales en Colombia?

A través del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica, CPCI, se han realizado varios foros temáticos con el objetivo compartir experiencias y lograr una masiva participación de los miembros del Comité. Durante el año 2010 se desarrollaron tres foros: Valoración Inmobiliaria, Interrelación entre Catastro-Registro y Titulación de la Tenencia de la Tierra.

Periódicamente con el desarrollo del proyecto de interrelación Catastro-Registro y con la coordinación del IGAC se han venido ejecutando discusiones temáticas para garantizar la estandarización de la información catastral en Colombia. Producto de esas reuniones se actualizó el marco normativo técnico del Catastro en Colombia con la expedición de la resolución 70 de 2011 mencionada anteriormente.

Igualmente para discusión de temas relacionados con el Catastro internamente se cuenta con una herramienta de foros, en donde se someten a consideración documentos técnicos.

### Existe estrecha relación entre el IGAC y la Comunidad Colombiana? Como cree usted el IGAC, puede llegar más a la comunidad?

Con procesos de conservación oportunos, donde la comunidad registre o reporte cambios a los predios, lo cual se convierte en un proceso de doble vía para el

instituto y los usuarios permitiendo que se tengan bases de datos actualizadas al servicio de la sociedad civil y dispuesta en la red a través de la estrategia de gobierno en línea.

Adicionalmente anualmente el Instituto realiza la rendición de cuentas a la ciudadanía en donde da a conocer la gestión realizada en sus áreas misionales, información que se encuentra dispuesta en la WEB del IGAC.

También en los últimos años ha avanzado en la publicación de revistas, libros y documentos que reflejan los resultados de la gestión del IGAC como ente rector en materia de cartografía y Catastro

Es importante la divulgación de la información generada por el IGAC fomentando su uso en proyectos públicos y privados. La información catastral es mejor en la medida que tenga mayor cantidad de usuarios, para ello se trabaja en la divulgación de la información catastral vía web.

### Qué área temática cree usted, debe ser estudiada y tratado por la red de expertos iberoamericanos

- Nuevas tecnologías de información
- Métodos de valoración masiva para temáticas especiales como valoración de bienes de uso público, valoración ambiental y valoración de predios especiales como resguardos indígenas.
- Precisiones en la información catastral

### ¿Qué importancia concede el IGAC, a la generación de una red temática de expertos y cómo cree que puede influir su desarrollo en el trabajo de los profesionales de nuestras instituciones latinoamericanas?

### ¿Cuáles son las principales razones que llevarían al IGAC, a apoyar una red virtual de estas características?

La retroalimentación y puesta en marcha de buenas prácticas, permite a nivel iberoamericano mejorar la gestión a partir de las experiencias de los Catastros, este conocimiento se puede obtener de los diferentes foros temáticos y del contacto habitual entre autoridades catastrales, es por eso que al IGAC le parece fundamental apoyar estas iniciativas.

### ¿Cuál es su opinión acerca del lanzamiento y funcionamiento de la REI en Colombia ¿Cuáles son las próximas actividades que se podrán desarrollar desde la REI en Colombia para sus miembros?

Es una iniciativa muy positiva para acercar el conocimiento a nuestras entidades, es importante lograr la vinculación y participación de muchos más expertos

## Firma invitada

*Director Instituto Geográfico  
"Agustín Codazzi" IGAC, Colombia*

así como de entidades que pueden aportar en el conocimiento geográfico. Para ello actividades como congresos, seminarios, cursos de actualización y foros temáticos en torno al tema catastral impulsarían y consolidarían la REI en Colombia.

### **¿Cuáles son los proyectos que actualmente desarrolla el IGAC, en relación con América Latina? ¿Considera que es interesante compartir experiencias con otras instituciones homólogas en América Latina? ¿Cuál ha sido la experiencia del IGAC, en este sentido?**

El Comité Permanente sobre Catastro en Iberoamérica, CPCI es un comité creado en el año 2006 con la finalidad de establecer: mecanismos para divulgar la importancia del Catastro en el desarrollo de los países, un vínculo permanente entre las organizaciones catastrales de Iberoamérica, y una red de información sobre el Catastro que posibilite el intercambio de información, de experiencias y de mejores prácticas entre sus miembros.

Pretende dar a conocer las tendencias y la evolución futura de los Catastros, poner de manifiesto la influencia que ejercen los sistemas catastrales en la sociedad, incrementar la colaboración entre el sector público y el sector privado, mediante la promoción y el uso de la información territorial, propugnar la evolución y el uso de las nuevas tecnologías, impulsar la cooperación entre las instituciones en la construcción de una futura infraestructura regional de datos espaciales iberoamericana y potenciar las relaciones entre el Catastro y Registro sobre la propiedad, para fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria.

Desde su creación Colombia, y en especial el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC participa de forma activa en el Comité. En el año 2008 el Instituto obtuvo la presidencia del Comité hasta abril del presente año. Durante la gestión el IGAC promovió tres foros virtuales en tres temas Valoración inmobiliaria, Interrelación Catastro y Registro y Titulación y Tenencia de la Tierra, una experiencia gratificante debido a la masiva participación de los expertos de las entidades catastrales de Iberoamérica.

Se publicaron dos ediciones de la revista Data Catastro, cuyo objetivo era recopilar y consolidar estadísticas catastrales de las instituciones miembros en el Comité. Luego de la IV Reunión Anual del Comité celebrada en la ciudad de Bogotá en el mes de abril, el Instituto ostenta la vicepresidencia y continúa en una constante promoción y consolidación para permitir que la iniciativa perdure,

El Comité posee una página web ([www.catastrolatino.org](http://www.catastrolatino.org)) la cual está en constante actualización ya que es un medio para que las entidades accedan a todas las publicaciones del Comité y a las diferentes actividades de las entidades catastrales. En la IV Reunión Anual de estableció impulsar la plataforma virtual del CPCI, como un Centro de Estudios e Investigaciones en temas catastrales.

El Comité ha sido no solo una herramienta para compartir experiencias y enriquecer las prácticas sino que también ha servido como un espacio para crear alianzas entre entidades catastrales para mejorar la gestión catastral y compartir estrategias para el continuo desarrollo del Catastro.

En la página web del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica se ha dispuesto un espacio para que las entidades compartan sus experiencias exitosas. Es así como en la actualidad se encuentra dispuestos las experiencias de Uruguay y México.

### **¿Cuáles son las principales herramientas que tiene el IGAC, para fortalecer sus relaciones con sus colegas de AL? ¿Qué carácter estratégico tiene para el IGAC, el fortalecimiento de dichas relaciones en un futuro inmediato?**

Como lo decía anteriormente el IGAC ha fortalecido sus relaciones con otras instituciones de América latina por medio de alianzas y convenios, en espacios como el CPCI, foros, seminarios y congresos, a los cuales se asiste con el propósito de conocer la gestión de las entidades catastrales y promover prácticas acorde a las necesidades de Catastro.

La IV Reunión Anual del CPCI permitió de manera paralela la firma de convenios entre el IGAC y el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia de Panamá para cooperación y asistencia básica técnica, que tiene por objeto el mejor aprovechamiento de los recursos y metodologías relacionadas con la producción de cartografía y aplicaciones en Sistemas de Información Geográfica, utilizando técnicas fotogramétricas y uso de imágenes de radar. En la actualidad el IGAC se encuentra en conversaciones para firmar un acuerdo de cooperación interinstitucional respecto a la experiencia catastral con El Salvador y continuar con el apoyo a Ecuador.

Es de vital importancia el fortalecimiento de las relaciones entre entidades catastrales de tal modo que se permita y se promuevan nuevas prácticas para la modernización catastral, la cual exige una actualización constante.

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias



**Ph.Dr. Carlos Julio Chesñevar**  
*Ex Profesor de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca) y de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (Olavarría) Argentina*

## *Sobre las parcelas y su clasificación*

### INDICADORES DE CONTEXTO

**País:** Argentina

**Provincia:** Buenos Aires. Según el censo de 2010, es la provincia más poblada, con el 38,8 % del total del país, que es de poco más de 40 millones. Si bien el trabajo fue realizado en el ámbito provincial, sus posibles implicancias valen para las restantes provincias y aun para otros países, en tanto refiere a la administración del territorio y por ende a la labor que concierne a los Catastros territoriales.

### RESUMEN

Lo expuesto en el presente artículo, al igual que en el artículo siguiente (referido a la clasificación de los límites territoriales), es parte del trabajo desarrollado originalmente para una tesis de doctorado, difundido después mediante el libro titulado "*Mensuras y Límites Territoriales – Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario*", editado en 2000, que tuvo circulación en todo el país y del cual se donaron ejemplares a distintas bibliotecas nacionales y extranjeras. Vale repetir que el objetivo era promover la reflexión y el debate sobre un modelo doctrinario coherente y consistente, cuya ausencia y necesidad parecía manifiesta, y que a pesar de la excelente acogida que tuvo la propuesta y de los elogios que recibió, no se ha visto empero plasmada su aplicación efectiva en la medida de lo deseable, de modo que sigue pendiente un debate sereno y profundo al respecto, a pesar del tiempo transcurrido, así como siguen vigentes, en general, las razones que motivaron la elaboración y la formulación de la propuesta, de modo que es pertinente persistir en su divulgación. Después de haber desarrollado la taxonomía de los límites, nos ocupamos ahora de definir cada clase de parcela en fun-

*Sobre las parcelas y su clasificación*  
CARLOS JULIO CHESÑEVAR

ción de la clase de límites que la conforman, al inmueble (o la cosa inmueble) como ente tridimensional asociado biunívocamente con la parcela (ente bidimensional) y al subinmueble como parte del inmueble, culminando con una definición genérica de la operación de mensura.

### **PALABRAS CLAVE**

Parcela – dominial - inmueble – subinmueble – mensura

### **INTRODUCCIÓN**

En capítulos previos del trabajo de tesis se había objetado que la Ley Nacional de Catastro Nº 20440 (hoy derogada) enunciara solamente el concepto genérico de "parcela", aplicándolo indistintamente a la originada en un título de propiedad, o bien a la que se correspondía meramente con una posesión. Parece evidente que nuestra legislación puso especial énfasis en resguardar el derecho de propiedad, en sentido amplio, y particularmente en lo que se refiere a la propiedad inmobiliaria [1].

Desde tal punto de vista, la mayor contribución del Catastro a la seguridad jurídica reside en la registración y la publicidad de los límites dominiales, que en cada caso circunscriben la extensión que aquí llamaremos "parcela dominial". Ella es, en el aspecto jurídico, el elemento esencial del Catastro territorial, que informa a los interesados sobre la configuración y la ubicación de aquellos límites y, en una hipótesis de máxima eficiencia informativa, sobre la posición relativa de éstos con los hechos visibles que normalmente se comportan

como límites o se presumen tales, a los que ya definimos como "límites aparentes" [2].

Lo que cualquier persona percibe de una propiedad inmueble, en la práctica, es lo que manifiestan los signos que hacen presumir su extensión, constituidos principalmente por los elementos que se acostumbra usar en el lugar para materializar los cerramientos perimetrales. Las características de los mismos pueden variar en función de diversos factores, tales como la región, la época, los costos en relación a los fines, etc. A lo largo del tiempo, fueron diversas las modalidades que utilizó el ingenio humano para delimitar la propiedad territorial, cuando los accidentes naturales no eran suficientes para cubrir esa delicada necesidad, propicia para la generación de numerosos conflictos. El surco, la franja de tierra inexplorada, la zanja [3], el cerco vivo, el cerco de palos, el cerco de piedras, el alambrado [4], el muro de piedra, el muro de mampostería, fueron y siguen siendo los medios más conocidos.

A esos signos exteriores y visibles se los definió anteriormente (en nuestro artículo previo, referido a los límites) como "límites aparentes", y a la fracción territorial que delimitan se la definirá después como "parcela aparente", constituida en una de las especies derivadas de "parcela" como género. El objetivo más frecuente de la mensura es la determinación de los límites dominiales. Si es previa a la consumación de los cerramientos perimetrales, quedan después los mojones como consecuencia y testimonio de su resultado, definiendo las líneas que deberían respetarse al construir aquellos cerramientos, si se aspira a materializar una par-

cela aparente concordante con la dominial. Si la mensura se realiza con los cerramientos ya materializados, sus resultados informarán sobre la concordancia o discordancia entre parcela aparente y parcela dominial, permitiendo evaluar los efectos de la situación y los caminos posibles para solucionar eventuales inconvenientes, ya que la mensura es, en principio, un medio para el diagnóstico y no un recurso suficiente para solucionar por sí misma.

Sin embargo, la definición de mensura que aquí se propondrá no contempla solo ese objetivo de relacionar parcelas dominiales con aparentes, sino que se extiende el mismo a toda oportunidad en que la operación tiene la finalidad de fijar límites territoriales con relevancia o efectos jurídicos, ya sea como situación preexistente o de posibilidad futura. Tal definición se complementará con una clasificación que se aparta de la tradicional (ya comentada en capítulos previos), puesto que se estructuran los grupos y subgrupos necesarios para contemplar todas las variantes posibles y desde distintos enfoques, de modo que una combinación adecuada permita interpretar globalmente, en forma indubitable, las características de la respectiva operación.

Los beneficios consecuentes son varios y de distinto orden, porque además de posibilitarse una comunicación más fluida y efectiva de los agrimensores entre sí, y entre éstos y el resto de la sociedad (lo cual ya es suficientemente importante), se puede disponer de parámetros razonablemente minuciosos como para formular reglamentaciones más objetivas y más precisas. No solo en lo concerniente a los aspectos técnicos y lega-

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

les de las mensuras, sino también a aquellos que se refieren a cuestiones propias del ejercicio profesional, como aranceles, incompatibilidades, etc.

La definición que se propone para la parcela posesoria tiene en cuenta que la misma solo tiene razón de ser, desde el punto de vista catastral, como medio para diligenciar el trámite judicial que convertirá al usucapiente en titular del dominio, en cuyo caso dicha parcela tornará en dominial. Se tiene presente que únicamente tiene sentido identificarla en la medida que puede ser solo parte de una parcela dominial, y que su configuración responde esencialmente a la voluntad del que solicita la mensura, puesto que el agrimensor no responde por la veracidad de la posesión invocada.

En cuanto al inmueble, se propugna conceptualizarlo como el conjunto espacial que permite el ejercicio efectivo de los derechos, que si bien está asociado a la parcela e individualizado por ella, es sin embargo un ente distinto, tal como se comentó al analizar la ley nacional 20440 (en capítulos previos). La propuesta se complementa con la definición de subinmueble, cuya concepción aparece como una antigua necesidad que es necesario resolver, tanto por lo que concierne al ejercicio de las servidumbres como al moderno y difundido fenómeno de la propiedad horizontal.

### DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

#### *Parcela*

A los fines del ordenamiento físico y jurídico del territorio y de la registración catastral, se denomina parcela a la extensión territorial

”

Lo que cualquier persona percibe de una propiedad inmueble, en la práctica, es lo que manifiestan los signos que hacen presumir su extensión, constituidos principalmente por los elementos que se acostumbra usar en el lugar para materializar los cerramientos perimetrales

continua, deslindada por una línea poligonal cerrada [5] que está materializada sobre el suelo con signos visibles, o que está idealmente descrita mediante información suficiente para demarcarla en el mismo con exactitud. Sin perjuicio de las superposiciones posibles, parciales o totales, en función de las distintas causas que las originan, las parcelas que son de inte-

rés para el Catastro territorial se clasifican como sigue:

#### a) Parcela dominial

Es la parcela que se corresponde con el derecho de dominio de una persona o el condominio de varias, conforme a la descripción contenida en el título de propiedad [6] y en la documentación cartográfica complementaria del mismo.

La partición de una parcela dominial o la unificación de varias del mismo propietario, realizadas de conformidad con las normas técnicas y jurídicas pertinentes y registradas en el Catastro territorial, generan nuevas parcelas dominiales y la baja de las preexistentes, pero la causa del derecho de propiedad seguirá reposando en los mismos títulos mientras no haya mutaciones en la titularidad del dominio. Una vez efectivizada la partición o la unificación, todo acto de transmisión o constitución de derechos reales deberá estar referido estrictamente a los inmuebles individualizados por la situación parcelaria que resultó como consecuencia.

La eventual superposición parcial de dos o más parcelas dominiales implica una contradicción. Corresponde que el organismo catastral advierta sobre tal circunstancia al emitir información sobre cualquiera de las parcelas involucradas, pero es ajena a su competencia la resolución del conflicto de derechos que tal situación presupone.

#### b) Parcela posesoria

Es la parcela que se corresponde con la voluntad de poseer, referida a una parcela dominial o a una parte de ella, expresada por una persona o varias en común, con el ánimo de adquirir el dominio por la



*Sobre las parcelas y su clasificación*  
CARLOS JULIO CHESÑEVAR

prescripción. La individualización de los límites posesorios en un informe o instrumento agrimensural registrado en el Catastro Territorial [7], obedece exclusivamente a la voluntad del comitente, con prescindencia de los signos aparentes de la ocupación efectiva y sin dar fe de la posesión invocada, cuya veracidad y eficacia legal corresponde probar al usucapiente en sede judicial.

En el caso de prosperar la usucapición, la parcela posesoria pasa a constituir una parcela dominial, desde el momento que el Catastro sea fehacientemente notificado de la sentencia judicial respectiva, debidamente inscripta en el registro de la propiedad. Si el nuevo dominio comprende solamente una parte de la parcela dominial antecedente, el remanente de ésta pasa a constituir también una nueva parcela dominial, con la configuración resultante de la mensura pertinente.

La superposición parcial o total de dos o más parcelas posesorias es compatible. El organismo catastral debe señalar la existencia de tales superposiciones, al emitir información sobre las parcelas involucradas.

### **c) Parcela aparente**

Es la parcela que materializan los ejes de simetría de muros y cercos perimetrales y cualquier otro signo visible de cerramiento que se presuma delimitante de la ocupación efectiva sobre el terreno, con prescindencia de la causa jurídica y del ánimo del presunto ocupante.

La descripción de los límites aparentes y su relacionamiento con los límites dominiales o posesorios que coincidan con ellos o estén próximos, en cualquier infor-

me o instrumento agrimensural, tiene la única finalidad de ilustrar sobre la situación comprobada al momento del relevamiento y no modifica por sí los derechos emergentes de los títulos involucrados, ni los derechos que pudieran invocar los propietarios o los terceros interesados.

La sola descripción de los límites aparentes, sin que conste fehacientemente comprobada o legítimamente presumida su concordancia con los límites dominiales, no es hábil para producir la registración catastral de una parcela dominial, ni para sustentar la transferencia o constitución de derechos reales. Cuando el Catastro territorial registre parcelas meramente aparentes con fines específicos de planificación urbana, de tributación fiscal u otros, deberán constar inequívocamente tales circunstancias.

### **Inmueble**

El término genérico "inmueble" designa el conjunto integrado por una parcela dominial y el espacio aéreo y subterráneo asociado a ella, definido por los planos verticales que contienen a la poligonal que la delimita. Incluye a las accesiones de distinta naturaleza, conforme a lo dispuesto sobre ellas en la legislación. Son equivalentes a "inmueble" las expresiones "cosa inmueble", "propiedad inmueble", "bien inmueble", "bien raíz", "lote de terreno", "solar", "heredad", "predio", "finca", "fundo" y similares, salvo que conste una interpretación diferente en el instrumento que haga referencia a ellas.

### **Subinmueble**

Se denomina "subinmueble" a la parte de un inmueble que esté identificada por su extensión física y su ubicación relativa, cuyo objeto

sea delimitar la extensión material del derecho al dominio exclusivo correspondiente a cada consorcista bajo el régimen de la propiedad horizontal, o definir el ámbito de aplicación de cualquier derecho real o personal a ejercer por terceros. Es compatible la coexistencia de subinmuebles sobrepuestos o parcialmente coincidentes, en tanto sean compatibles las finalidades que los originan.

### **Mensura**

Se transcribe aquí solamente la definición de mensura que se proponía en el trabajo de tesis. Por razones de extensión, no se incluyen los demás aspectos desarrollados con respecto a las mensuras (principios que las rigen, clasificaciones, etc.)

La expresión genérica "mensura", designa la operación de agrimensura compuesta por el conjunto de acciones tendientes a identificar [8] los límites territoriales que definen la extensión física correspondiente a la aplicación o el ejercicio de un derecho, real o personal, público o privado, formalmente constituido o susceptible de constituirse, conforme a las normas técnicas y jurídicas aplicables al derecho en cuestión y a la clase de operación que para el caso correspondía.

## **CONCLUSIONES**

A través de lo expuesto en este artículo y en el precedente, puede apreciarse que el modelo doctrinario que proponemos, entre otras cosas, unifica el lenguaje básico en lo que respecta a límites, parcelas, inmuebles, mensuras, etc., promoviendo el uso de códigos comunicativos comunes, perfeccionando las definiciones con miras a eliminar los peligrosos

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

efectos de la confusión y la ambigüedad, y posibilitando o mejorando la interpretación de las disposiciones normativas, en general, y de ciertos conceptos controvertidos en particular.

En la medida que prosperase la aceptación de la línea doctrinaria propuesta, u otra superadora de ésta, será necesario adecuar a ella las diversas normas regulatorias que se contraponen a las concepciones predominantes en este modelo teórico, y propiciar también la adaptación o la generación de la legislación que incida en forma indirecta en el ejercicio de la agrimensura. Entre las primeras, las principales serían las reglamentaciones provinciales sobre las mensuras y sobre el Catastro territorial (puesto que en Argentina el régimen de gobierno es Federal, y la administración del suelo compete a las provincias), pero no debe subestimarse la importancia que tendría al respecto una atinada ley de fondo sobre el Catastro, complementaria del Código Civil, tal como lo es la ley nacional 17801 (regulatoria de los registros de la propiedad inmueble, de competencia provincial) y como pudo haberlo sido la precitada ley de Catastro 20440, ya derogada, o la ley que la sustituyó (que no llena tampoco, a nuestro entender, las necesidades básicas que propugnamos).

Puesto que las cuestiones procedimentales competen a los respectivos gobiernos provinciales, el contenido esencial de una ley nacional de Catastro radica precisamente en formular y consolidar una doctrina para la agrimensura nacional y en la imposición uniforme de determinados principios, ya sea en forma tácita o explícita, tal como ocurrió con la ley 17801 respecto de los principios que rigen el

derecho registral. A la vez, debería llenar los vacíos y corregir las deficiencias del Código Civil sobre ciertos temas vinculados con límites territoriales y asuntos afines o derivados, algunos de los cuales son comentados y analizados con más detalle en otros capítulos de nuestro trabajo de tesis.

### Notas

[1] Nos referimos al marco jurídico general, a partir de la Constitución Nacional de la República Argentina, siguiendo con el Código Civil Argentino y las diversas leyes dictadas como consecuencia; ese resguardo, aparentemente vigoroso, no se compadece con la desatención al Catastro territorial en la normativa de fondo, dudosamente justificada por Velez Sarsfield en la nota al artículo 3203 del Código.

[2] No es fácil, sin duda, instrumentar un registro público suficientemente ágil, capaz de mantener al día la información sobre posiciones relativas de límites aparentes y dominiales. La unicidad y permanencia de éstos está asegurada por los requisitos y formalidades legales que regulan la forma en que nacen o desaparecen. Los aparentes, en cambio, son susceptibles de mutar sus características y sus ubicaciones, con un dinamismo que solo permite captar los cambios, en lo inmediato, a los interesados directos –naturales custodios de sus derechos– y a los circunstanciales observadores. Por las mismas razones, tampoco parece eficaz el recaudo de las “verificaciones” con largos plazos de validez legal, porque al poco tiempo será meramente presunta, y no efectiva, la información que aporten. La única garantía genuina para el nuevo propietario es la constatación

simultánea con la consumación de la transferencia o la toma de posesión, ya sea dispuesta por la ley (lo que revertiría la subestimación de la agrimensura demostrada por el autor del Código Civil) o bien requerida como encomienda particular por el interesado. Esta última variante supone, desde luego, que el adquirente es consciente de un detalle que, en realidad, comúnmente ignora: que la solemne “escritura” no le garantiza la identidad entre lo que compró y lo que le entregan.

[3] La zanja fue un recurso muy utilizado en la llanura, antes de la popularización del alambrado. Cuenta Sbarra [166] que el de “zanjeador” fue un oficio rural típico y bien remunerado, en el que se habrían destacado los irlandeses.

[4] No es muy conocido que el alambrado ingresó al país, por primera vez, a mediados del siglo pasado. Dice el citado Sbarra que por mucho tiempo se lo usó conjuntamente con la zanja y el cerco vivo, de modo que la materialización del deslinde ocupaba una franja considerable. El alambrado de púas, ya más efectivo, se inventaría recién en la década de 1870 en Estados Unidos. Como dato anecdótico, cuenta aquel autor que el alambrado coartó al gaucho, además de la libertad para desplazarse a caballo por la pampa, la posibilidad de seguir usando el chiripá. En el oficio de alambrador, popularizado hacia fines del siglo XIX, no habrían descollado ya los irlandeses, sino los vascos.

[5] El término genérico “poligonal” no excluye las líneas curvas, puesto que éstas pueden concebirse, geoméricamente, como una sucesión de pequeños segmentos. La expresión “continua” alude a la inexistencia de elementos que por

*Sobre las parcelas y su clasificación*  
CARLOS JULIO CHESÑEVAR



*Según el censo de 2010, Buenos Aires es la provincia más poblada, con el 38,8 % del total del país, que es de poco más de 40 millones*

tórica. Sin perjuicio de que el típico plano siga prestando su utilidad, es prudente usar ahora expresiones más abarcativas, atendiendo a la diversidad de "soportes" para la información que incorpora la tecnología.

[8] El infinitivo "identificar" se usa aquí en el sentido de reconocer o probar la identidad de una cosa, mientras que "conjunto de acciones" resume todas las etapas del proceso que debe afrontar el agrimensor en lo técnico, lo administrativo y lo legal, para investigar, interpretar, ubicar, demarcar, describir, documentar, registrar y cuanto sea necesario, en fin, para cumplir el objetivo de acuerdo a la naturaleza del tema que originó el requerimiento del servicio.

## BIBLIOGRAFÍA

— CASTAGNINO JUAN M. 1991. *Teoría General de límites territoriales*. Rosario. Ed. del autor.

— CHESÑEVAR CARLOS J. 2000. *Mensuras y Límites territoriales – Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario*. Bahía Blanca. Encestando

— CHESÑEVAR CARLOS J. 1980. *Sobre la verificación del estado parcelario*. Congreso Nacional de Agrimensura, La Rioja. 1980. Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires. La Plata.

— CHESÑEVAR CARLOS J. 1989/91. *Agrimensura Legal - Guía de Estudio*. Bahía Blanca, Imprecoop.

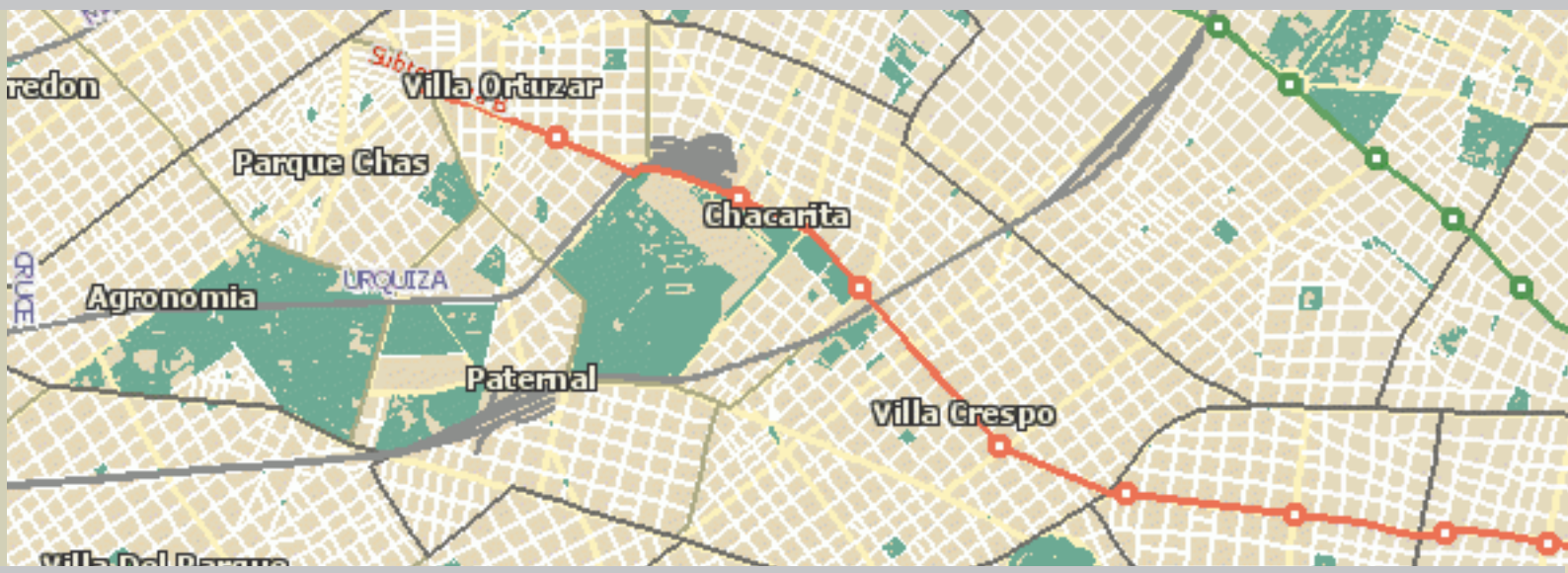
su naturaleza generen partes desunidas. En algunas leyes catastrales se ha definido la propiedad inmueble como continua, pero aclarándose después que no implicaba discontinuidad la existencia de un río o de una calle pública que la cortase, lo cual implica una contradicción absurda e impropia en la legislación y en una doctrina. El requisito de la continuidad no impide resguardar el concepto de "unidad económica", para lo cual basta asentar las restricciones que impiden transmitir por separado los dominios de las parcelas que la constituyen.

[6] La expresión "título de propiedad" es aquí genérica e incluye todas las variantes instrumentales (escritura pública, hijuela, testimonio de sentencia judicial, etc.) así como la concurrencia de varias fuentes del derecho. Ello ocurre, por ejemplo, en el caso de una parcela resultante por unificación de varias adquiridas en circunstancias distintas.

[7] 51 El concepto genérico de "informe o instrumento agrimensural" es amplio y no excluye, sino que comprende, al clásico "plano de mensura", de larga vigencia his-

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias



**Ph.Dr. Carlos Julio Chesñevar**  
*Ex Profesor de la Universidad Nacional del Sur (Bahía Blanca) y de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (Olavarría) Argentina*

## *Sobre los límites territoriales y su clasificación*

### INDICADORES DE CONTEXTO

**País:** Argentina

**Provincia:** Buenos Aires. Según el censo de 2010, es la provincia más poblada, con el 38,8 % del total del país, que es de poco más de 40 millones. Si bien el trabajo fue realizado en el ámbito provincial, sus posibles implicancias valen para las restantes provincias y aun para otros países, en tanto refiere a la administración del territorio y por ende a la labor que concierne a los Catastros territoriales.

### RESUMEN

Lo expuesto en el presente artículo, referido a la clasificación de los límites territoriales, es parte del trabajo desarrollado originalmente para una tesis de doctorado, difundido después mediante el libro titulado "Mensuras y Límites Territoriales – Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario", editado en 2000, que tuvo circulación en todo el país y del cual se donaron ejemplares a distintas bibliotecas nacionales y extranjeras. El objetivo era promover la reflexión y el debate sobre un modelo doctrinario coherente y consistente, cuya ausencia y necesidad parecía manifiesta. A pesar de la excelente acogida que tuvo la propuesta y de los elogios que recibió, no se ha visto empero plasmada su aplicación efectiva en la medida de lo deseable, y sigue pendiente un debate sereno y profundo al respecto, a pesar del tiempo transcurrido. Siguen asimismo vigentes, en general, las razones que motivaron la elaboración y la formulación de la propuesta, de modo que

es pertinente persistir en su divulgación. Definir y clasificar los límites, de lo cual trata este artículo, no es en principio un fin en sí mismo sino una de las necesidades a cubrir en la conformación del modelo doctrinario que se promueve. Algunas derivaciones de especial interés para el Catastro, como lo es la tipificación de parcelas en función de la taxonomía de límites, serán tratadas en un artículo posterior.

## **PALABRAS CLAVE**

Límites – taxonomía – dominiales – posesorios – aparentes

## **INTRODUCCIÓN**

La palabra "límite" tiene diversas acepciones. Si bien los diccionarios hacen alusión a ella como equivalente a una línea divisoria de espacios físicos, también se le asigna otras interpretaciones. No sólo se habla del límite como un concepto geométrico, sino que se usa además en un sentido abstracto o figurado, o como valor extremo de una variable (límite de la paciencia, límite de velocidad, etc.). Cuando se alude al límite en su acepción geométrica de línea divisoria, y la misma está contenida en la superficie terrestre o vinculada a ella, entonces se trata de un "límite territorial".

Es en relación al mismo que el agrimensor desarrolla gran parte de su labor profesional, puesto que su rol social está esencialmente ligado a todo aquello que concierna a los límites territoriales, como experto en la ciencia y el arte de investigarlos, establecerlos y documentarlos. El objetivo de actuar "en todo lo relativo a los aspectos geométricos

y jurídicos de los límites territoriales", que desde tiempos remotos ha generado en toda comunidad organizada la necesidad de contar con el servicio de los agrimensores, tal vez sea la mejor síntesis para expresar el complejo axiológico característico de la agrimensura, en aquella clarificadora tríada de valores que propone Ciuro Caldani para analizar el rol de cualquier profesión.

Las expresiones "término", "confín", "frontera", "linde", "borde", "línea divisoria" o simplemente "divisoria", son sinónimos de "límite" e igualmente válidos, aunque no todos suelen ser aplicados a iguales circunstancias. Las costumbres imponen el predominio de algunos términos en relación a otros, o bien restringen la aplicación de alguno de ellos a ciertos casos especiales. Tal es el caso de la expresión "frontera", aplicada generalmente al límite que deslinda dos países, y que suele interpretarse espontáneamente como tal. Igualmente ocurre con las expresiones derivadas, que generalmente son interpretadas conforme a un contexto. Así ocurre con "límitrofe", "limitante", "limitación", "delimitar", por ejemplo, que no son aplicables siempre a las mismas circunstancias o bien asumen, en cada caso, la interpretación propia del marco referencial de quien las utiliza.

Tampoco es concordante la intensidad o la habitualidad del uso, que también varía en función de las circunstancias en que aquellas palabras son aplicadas. No es común, por caso, usar el término "confín" con la asiduidad con que se usa la expresión "límite". Sin embargo, se suele decir "confinante con un curso de agua" cuando se alude a un predio ribereño. Igualmente ocurre con los verbos derivados de

aquellas expresiones. En agrimensura es frecuente el uso de la expresión "deslindar", y también de "delimitar", que si bien en principio son equivalentes, inducen a interpretar que en el primer caso se alude a la separación entre dos cosas, y en el segundo a la configuración de una cosa.

El sustantivo "deslinde" merece una referencia particular, porque es común observar cierta confusión respecto a su uso. El deslinde no es otra cosa que la definición de una separatriz entre dos partes, que hasta entonces constituían un todo más o menos homogéneo o pertenecían a él. Si se trata de una recta trazada en un plano, se definen con ella dos semiplanos. Con el trazado de un límite territorial, recto o sinuoso, quedan establecidas dos regiones de la superficie terrestre. La definición de la separación puede ser real o virtual, y a su vez puede ser ésta consecuencia de un hecho o de una razón jurídica, con expresiones materiales sobre el suelo o sin ellas. A veces se ha malinterpretado, y no sólo en el ámbito de la agrimensura, que cuando la ley o la doctrina alude a un "deslinde" se está refiriendo a la "acción de deslinde" prevista en nuestro Código Civil.

No siempre es así, puesto que dicha acción está referida al procedimiento judicial destinado a resolver una "confusión de límites", y no implica que sólo a esa circunstancia sea aplicable la actitud de "deslindar" o separar dos porciones de la superficie terrestre, puesto que la misma no conlleva forzosamente una finalidad de naturaleza jurídica. Si acaso ésta existe, su eventual transformación o desaparición (como razón jurídica) no le quita capacidad operativa al deslinde como tal, sin perjuicio del cambio

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

que se opere en su finalidad o en sus efectos.

La Gran Muralla China, el burgo de la ciudad antigua, el río Salado de la Provincia de Buenos Aires, son deslindes que tuvieron en algún momento cierta finalidad delimitante que no mantienen hoy, en cuanto a sus implicancias políticas y jurídicas, lo cual no les resta su cualidad de hechos que separan manifiestamente dos partes de un territorio, que deslindan dos regiones del mismo. Han sido y son genuinos límites territoriales, aunque ya no conserven las connotaciones que tuvieron en otra época.

No se propicia aquí restringir el concepto amplio de límite, tal como lo hace Castagnino, porque no parece prudente contradecir la tendencia popular en lo que se refiere al uso del lenguaje. Una jerga es legítima en cualquier ámbito científico, y también lo es el uso singularizado de ciertos términos del lenguaje popular; pero cuando la ciencia en cuestión debe aplicarse luego en el seno de la comunidad que usa cotidianamente aquellos términos con acepciones muy consolidadas por las costumbres, es peligroso propugnar mensajes que conllevan un sentido diferente al que le asigna el hombre común.

Castagnino parece considerar que el único límite posible es el territorial, y que éste solamente se genera mediante actos jurídicos, lo cual no aparece compartido, como se verá, a lo largo del enfoque abordado en el presente trabajo. Su objetivo principal, aparentemente, ha sido respaldar y reafirmar su conocida postura sobre la necesidad de consagrar al agrimensor como oficial público, pero ese afán parece haber condicionado en exceso el análisis conceptual sobre los límites. El resultado final no es

el esperado en lo que respecta a clarificar el tema, ni en cuanto al rango de "teoría general" que enuncia el título de aquella propuesta.

Desplazarse sobre la corteza terrestre implica transponer constantemente alguno de los infinitos límites territoriales. Unos son visibles y otros no; unos son obra de la naturaleza y otros obra del hombre; unos tienen relevancia jurídica y otros no, y así siguiendo. A partir del concepto de "límite" como género y de "límite territorial" como especie, deviene una frondosa estructura de clases y subclases, en función de características y circunstancias. Los límites parcelarios, llamados también "prediales" o "fundarios", que son los que con mayor frecuencia están presentes en la misión del agrimensor, no son en modo alguno los únicos límites posibles, sino alguna de las variantes que es posible establecer respecto de los límites territoriales. Con todas ellas tiene que ver la misión del agrimensor, por lo que no sólo es conveniente sino también necesario que esté, como experto, mentalizado para calificar o tipificar un límite ante determinadas circunstancias.

En el apartado que sigue se describe una taxonomía de los límites territoriales, elaborada en función de los diversos factores que permiten tipificarlos (circunstancias que los originan, elementos que los manifiestan, etc.). La enunciación no es taxativa ni excluyente, porque el hecho de que un límite encuadre en cierta categoría no impide que a la vez pertenezca a otra.

Si se examina detenidamente esa nómina, se comprueba que virtualmente ninguna clase de límite territorial queda excluida, potencialmente, de las expectativas con que

el agrimensor debe afrontar su labor profesional, en lo que respecta al vastísimo campo de las mensuras. El conocimiento de todas las variantes permite ordenar las ideas que conducirán a un diagnóstico adecuado y programar atinadamente las futuras vías de acción, a la vez que descartar las prácticas que no garanticen los resultados esperados. La clasificación de los límites territoriales es también un paso previo para otros análisis, y particularmente para abordar las definiciones y las clasificaciones que se esbozarán posteriormente, al amparo de su efecto clarificador.

### UNA TAXONOMÍA DE LOS LÍMITES TERRITORIALES

#### 1) Según la característica de los hechos que los ponen de manifiesto.

**a) Naturales.** Son debidos exclusivamente a hechos o fenómenos de la naturaleza (una hondonada, un cañadón, el borde de un curso de agua, etc.).

**b) Artificiales.** Son generados por la voluntad y la acción del hombre (un muro, un cerco, los mojones, etc.).

**c) Mixtos.** Concurren la naturaleza y la acción humana (p. ej., cercos o señales colocados en coincidencia con accidentes topográficos).

#### 2) Según la fuerza o razón creadora.

**a) Generados por hechos naturales.** Son consecuencia de las características orográficas e hidrográficas de una región, y en general de las características de su relieve natural (ríos, montañas, etc.).

**b) Generados por voluntad individual.** Son establecidos por la acción de una persona, con prescindencia de la voluntad de otras

*Sobre los límites territoriales y su clasificación*  
CARLOS JULIO CHESÑEVAR

(un cerco de apotreramiento, una zanja destinada a separar dos sectores de su propiedad, etc.).

**c) Generados por convención.**

Son los establecidos como consecuencia de un acuerdo de voluntades entre dos o más personas, físicas o jurídicas (p. ej., la divisoria destinada a deslindar la aplicación o el ejercicio diferenciado de derechos aplicables en cierto espacio territorial).

**d) Generados por imperio de la ley.** Son resueltos o establecidos por los estados en el marco de sus facultades (p. ej., las líneas divisorias destinadas a establecer jurisdicciones territoriales con fines administrativos, políticos, judiciales, etc.).

**3) Según los intereses que afectan o su relevancia social.**

**a) De interés público.** Son los límites que comprometen la seguridad o los intereses de la comunidad en su conjunto (fronteras, límites interprovinciales, jurisdiccionales, etc.).

**b) De interés privado exclusivo.** No interviene ni está comprometido otro interés que no sea el de la persona que los ha creado (un cerco de apotreramiento, un muro divisorio de recintos en el interior del inmueble, etc.).

**c) De interés privado compartido.** Aunque no involucran al interés público, sus efectos conciernen a dos ó más personas (p. ej., divisoria de dos sectores territoriales en que dos o más personas han acordado ejercer determinados derechos).

**d) De interés mixto (público y privado).** Son los límites que simultáneamente comprometen o afectan el interés público y el privado (p. ej., la línea municipal que separa el bien público denominado "calle"

de las propiedades particulares que componen una manzana).

**4) Según los fines, los efectos o la utilidad.**

**a) Geográficos.** Son aquellos que delimitan zonas o regiones de interés geográfico del planeta (ríos, montañas, paralelos y meridianos, etc.).

**b) Topográficos.** Son los accidentes del terreno que en forma perceptible o imperceptible establecen una diferenciación espacial sobre la superficie del terreno (un acantilado, una hondonada, una divisoria de aguas, etc.).

**c) Jurídicos.** Son aquellos que inciden en el ejercicio de los derechos de cada ciudadano en forma directa e indirecta (los límites parcelarios, los jurisdiccionales, las fronteras, etc.).

**d) Prácticos o utilitarios.** Son aquellos establecidos solo con una finalidad de servicio para quienes los crean, pero que no tienen ninguna connotación con relación a terceros (cercos de apotreramiento, delimitación de corrales y patios interiores, etc.).

**5) Según el interés público que resguardan.**

**a) Internacionales o fronterizos.** Son los que delimitan territorialmente la soberanía de una nación, siendo común que se establezcan en coincidencia con límites geográficos. Dan lugar a litigios entre naciones vecinas cuando son imprecisas sus definiciones en los documentos que los establecen, o cuando es dificultoso percibirlos sobre la superficie territorial (ríos, meridianos y paralelos, línea de las altas cumbres, divisoria de aguas, etc.).

**b) Interprovinciales.** Son los que determinan la divisoria de las

”

Castagnino parece considerar que el único límite posible es el territorial, y que éste solamente se genera mediante actos jurídicos, lo cual no aparece compartido, como se verá, a lo largo del enfoque abordado en el presente trabajo

jurisdicciones provinciales. En nuestro país se han usado para tal fin los accidentes geográficos, o bien los meridianos y los paralelos (p. ej., el río Limay, que deslinda a las provincias de Neuquén y Río Negro, o el meridiano Vº, que deslinda a las provincias de La Pampa y Buenos Aires).

**c) Interjurisdiccionales.** Son los que establecen la extensión territorial en que se ejercen determinadas facultades por parte de los diversos entes del Estado (divisorias entre partidos o departamentos provinciales, ámbito de actuación de los tribunales de justicia, etc.).

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

**d) Interdominiales [2].** Son los que deslindan los espacios territoriales que están comprendidos entre los bienes públicos, con respecto a aquellos que pertenecen al dominio privado (p. ej., la llamada "línea de ribera", que deslinda un curso natural de agua respecto de las propiedades privadas ribereñas, o la conocida como "línea municipal", separatriz entre la calle pública y los inmuebles privados que integran una manzana). El Código Civil Argentino establece que "el deslinde de los fundos que dependen del dominio público corresponde a la jurisdicción administrativa" (art. 2750).

**e) Interzonales o Intersectoriales.** Son los que delimitan zonas o sectores con fines eminentemente prácticos, por razones administrativas, científicas, económicas, etc. (la delimitación de los barrios o sectores urbanísticos, las regiones con ciertas características edafológicas de una provincia, la extensión física de un polo de desarrollo económico, etc.).

### 6) Según el tipo de derecho privado cuya aplicación espacial delimitan.

**a) Dominiales.** Son los que circunscriben la extensión territorial que se corresponde con el derecho de propiedad de una persona o de varias en condominio, conforme a lo que al respecto surja de los respectivos títulos (también son denominados "prediales" o "fundarios". Pueden coincidir o no con otro tipo de límites, y pueden estar o no materializados sobre el terreno).

**b) Predominiales.** Son los que se generan en el interior de una porción territorial configurada por límites dominiales, conforme a las normas técnicas y legales que



regulan la generación de nuevas parcelas, con el objeto de posibilitar la ulterior transmisión del dominio en relación a cada una de éstas. Pasan a constituir límites dominiales cuando se consuma una transferencia dominial, con respecto a la fracción que la misma comprenda y a las fracciones colindantes con ella (el conjunto de acciones destinadas a establecerlos se denominada indistintamente "división", "subdivisión" o "fraccionamiento").

**c) Posesorios.** Son aquellos que delimitan la extensión territorial que se corresponde con la vocación y la voluntad de quien la posee, sin el sustento del título de propiedad y con el ánimo de llegar al dominio por vía de la prescripción adquisitiva. Dependen esencialmente de la decisión del presunto poseedor, y pueden estar o no materializados sobre el terreno. Pueden coincidir o no con límites dominiales, pero siempre adque-

ren el carácter de tales si acaso el poseedor deviene propietario al culminar el procedimiento judicial pertinente (tales límites son en principio reflejados en un plano de mensura, que interpreta la vocación o el "ánimo" del poseedor. Tal plano no implica certeza sobre la posesión misma, puesto que la carga de la prueba sobre su veracidad y eficacia, no la tendrá el agrimensor, sino el usucapiente).

**d) Subdominiales (o cuasi dominiales).** Son las divisorias interiores a un ámbito territorial que se corresponde con un derecho de propiedad, definidas formalmente para establecer entre los copropietarios, o bien entre el propietario (o los copropietarios) y un tercero, determinadas situaciones jurídicas en el campo de los derechos reales (polígonos que delimitan las unidades funcionales en un consorcio de propiedad horizontal, deslinde de espacios destinados al ejercicio de una servidumbre, etc.).

**e) Contractuales.** Son los destinados a delimitar un espacio territorial destinado al ejercicio de derechos personales o creditorios (p. ej., la delimitación parcial de una propiedad inmueble, destinada a ser explotada por un tercero con uso agropecuario, como cantera, etc.).

### 7) Según los signos materiales de su existencia.

**a) Aparentes (o visibles o materiales).** Son aquellos que se manifiestan indubitadamente sobre el terreno, por hechos y elementos fácilmente perceptibles, tanto de origen natural como generados artificialmente (un río, una hondonada, un cerro, un muro, un cerco, una zanja, etc.).

**b) Semiaparentes.** Son aquellos que tienen una expresión física en



el terreno, pero no son fácilmente perceptibles para cualquier observador. Sólo son detectables por expertos que dominan la aplicación de ciertas técnicas apropiadas (una línea divisoria de aguas, una línea de nivel, los mojones semiocultos, etc.).

**c) No aparentes (o virtuales).** Son aquellos que no tienen ninguna expresión material o física sobre el terreno, y que sólo constan en instrumentos jurídicos o cartográficos (en general, todo límite generado por la voluntad humana que no haya sido establecido en coincidencia con hechos naturales o artificiales preexistentes, o que no haya sido materializado sobre el terreno con posterioridad a su creación).

### *8) Según las constancias documentales de su existencia.*

**a) Documentados por instrumentos públicos.** Son aquellos cuya descripción consta en escrituras públicas, actas notariales, documentos administrativos, etc. (los descritos en un título de propiedad, en un plano de mensura registrado en el organismo catastral, en un mapa oficial, etc.).

**b) Documentados por instrumentos privados.** Son aquellos cuya descripción consta en un documento que no reúne las características de un instrumento público (los descritos en un boleto de compra-venta, en un plano o croquis de mensura no registrado, en un contrato de relación laboral, etc.).

**c) Indocumentados.** Son aquellos cuya existencia, cualquiera haya sido la causa creadora, no consta en ningún instrumento, ni público ni privado (comprende a cualquier límite territorial que no haya sido objeto de descripción literal o gráfica en un documento).

### *9) Según el interés o la importancia que revisten circunstancialmente.*

**a) Relevantes.** Son aquellos que tienen una importancia decisiva en el contexto de circunstancias en que se los considera (el límite dominial en el caso de una mensura destinada a resolver la aplicación de un título de propiedad, el accidente geográfico que determina una frontera en el caso que esté controvertida su interpretación, etc.).

**b) De relevancia relativa.** Son aquellos que no tienen importancia decisiva para una labor en particular, pero sí la tienen en un plano secundario o accesorio (el perímetro de las construcciones situadas en el interior de un inmueble cuando se realiza la mensura destinada a constatar la aplicación del título de propiedad, los alambrados o cercos de apotreramiento interiores que en tal caso no definen límites dominiales, etc. Dichos elementos podrán incidir, por ejemplo, en la determinación del avalúo fiscal, si éste constituyera un requisito formal complementario para la registración de la mensura).

**c) Irrelevantes.** Son aquellos que están presentes en un acto destinado a investigar los límites, pero que no tienen trascendencia con relación al objetivo buscado (los límites interiores de carácter utilitario, cuando se investigan los dominiales; los dominiales cuando el objetivo es el estudio de los geográficos, etc.).

### *10) Según las posibilidades de durabilidad o permanencia.*

**a) Permanentes.** Son aquellos que por sus características permiten presumir una larga permanencia en el mismo sitio (una montaña, las partes de un edificio en buen

estado de conservación, el cordón cuneta de una calle, etc.).

**b) Semipermanentes.** Son aquellos materializados por hechos consolidados, pero que no obstante son susceptibles de ser desplazados a otro sitio o de desaparecer, ya sea por acción humana o por un hecho natural (cerco de alambre, el borde de un curso de agua y el curso mismo, etc.).

**c) Transitorios.** Son aquellos manifiestamente provisorios, y susceptibles en consecuencia de fácil y rápida remoción (vallados, cercados desplazables, etc.).

### *11) Según las características geométricas.*

**a) Rectos (o lineales).** Son aquellos cuya proyección ortogonal sobre el plano horizontal es una línea recta, aún cuando sus partes no conserven la misma cota vertical (las líneas municipales en las manzanas cuadradas o rectangulares, los límites de ciertas explotaciones rurales, los deslindes jurisdiccionales basados en paralelos o meridianos, etc.).

**b) Poligonales.** Son aquellos que están constituidos por segmentos de recta sucesivamente vinculados, cada uno de los cuales tiene un rumbo diferente respecto al anterior y al posterior (son originados generalmente por adaptación a circunstancias preexistentes, tanto naturales como artificiales).

**c) Curvos.** Son aquellos cuya proyección ortogonal sobre el plano horizontal es una línea que, sin ser recta, es sin embargo ecuivalente o susceptible de definición sistemática y rigurosa (presentes en los trazados urbanísticos que no son cuadrículares, en predios lindantes con una vía ferroviaria en curva, etc.).

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

**d) Sinuosos.** Son aquellos que conforman una línea irregular, que no es susceptible de ser rigurosamente descripta sino con el auxilio de una poligonal vecina usada como referencia (el borde de un curso natural de agua, un acantilado, una línea de nivel en la montaña, etc.).

**e) Superficiales.** Escapan a la generalidad, porque no están constituidos por líneas sino por superficies planas o curvas. No obstante, operan como delimitantes de espacios territoriales, aunque los mismos no son ya bidimensionales sino volumétricos (los planos verticales que delimitan una pertenencia minera, los definidos por las losas que dividen pisos en un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal, o por los muros que en tales casos separan las unidades funcionales, etc.).

**f) Mixtos.** Indica la concurrencia de límites pertenecientes a varias de las clases descritas en los cinco puntos precedentes (dos o más), cuando se pretende caracterizar la delimitación global de un contexto territorial determinado (p. ej., los límites de un inmueble que tiene por linderos, concurrentemente, una calle pública, una vía férrea en curva, un río, etc.).

### 12) Según la configuración que definen.

**a) Abiertos.** Son aquellos que, en un contexto determinado de análisis o de trabajo, sólo separan dos regiones territoriales, con prescindencia de sus respectivas extensiones superficiales y sin alcanzar a definir una figura (el límite entre dos naciones, la línea de ribera a lo largo del litoral marítimo, etc.).

**b) Cerrados.** Son aquellos que delimitan una figura. Implica que al recorrerlos totalmente en cualquier

sentido, se regresa al punto de partida (los límites dominiales de un inmueble, el conjunto de los límites que definen la extensión territorial de cierta jurisdicción política o administrativa, etc.).

### 13) Según la ubicación respecto a límites de otra clase.

**a) Concordantes (o congruentes).** Son aquellos cuya ubicación es coincidente (hay estricta superposición) con la de uno o varios límites de otra clase (aparente superpuesto con dominial, posesorio con aparente, dominial con topográfico, etc.).

**b) Exteriores.** Son aquellos que se sitúan fuera de la figura o región definida por un límite de otra clase tomado como referente, que puede estar mencionado explícitamente o bien inferirse del contexto (por caso, límite aparente exterior a cierto límite dominial. Tratándose de la mensura de un bien inmueble, donde el objetivo es identificar los límites dominiales, es suficiente expresar que el límite aparente es exterior, quedando sobreentendido que lo es respecto del límite dominial).

**c) Interiores.** Valen las mismas consideraciones que en el caso anterior, con la diferencia de que no se encuentran fuera sino dentro de la figura o región considerada. Es evidente que ambas tipificaciones (exterior e interior) son de naturaleza relativa, puesto que un límite aparente exterior respecto de cierta parcela dominial, será en cambio interior al considerarse la parcela colindante.

**d) Entrecruzados.** Son aquellos límites que perteneciendo a distintas clases, y sin ser congruentes, tienen sin embargo algunos puntos de su traza en común, alternando cada uno la condición de exterior e

interior respecto del otro (un cerco sinuoso que viborea sobre un límite dominial recto, un muro de cerramiento recto que sólo tiene en común con el límite dominial, también recto, un punto intermedio, etc.).

### 14) Según el grado de certeza de la determinación.

**a) Inequivocos (o indubitables).** Son aquellos cuya individualización no ofrece duda alguna, por haber sido descriptos rigurosamente en las constancias documentales y por las posibilidades de asociar esa descripción, en forma unívoca, con las referencias físicas del entorno.

**b) Presuntos o plausibles.** Son aquellos que no están respaldados por una certeza absoluta, en razón de una descripción incompleta o de prestarse a interpretaciones ambiguas las referencias del entorno, pero que en las conclusiones de una valoración experta se recomienda aceptar como válidos, a la luz de las normas y los principios –de naturaleza técnica y jurídica– aplicables en la materia.

### 15) Según la confiabilidad respecto a la eficacia jurídica.

**a) Formalmente consentidos.** Son aquellos manifiestamente reconocidos y aceptados por las partes interesadas, tanto en lo referido a la ubicación como a la naturaleza jurídica, en virtud de constancias legales que así lo acreditan (por ejemplo, el límite dominial establecido por acuerdo entre los colindantes, en las formas previstas en el art. 2753 del Código Civil).

**b) Presuntamente consentidos.** Son aquellos cuya ubicación no está respaldada por instrumentos legales expresos, pero que en virtud de las circunstancias pueden considerarse aceptados o no cues-

tionados (por ejemplo, las líneas municipales susceptibles de controversia, pero consolidadas por hechos de larga data que han sido consentidos por el poder público, ya sea en forma explícita o implícita, ya sea por acción o por omisión).

**c) Confundidos.** Son aquellos que no son susceptibles de una reproducción fehaciente sobre el terreno, en razón de haber sido descritos en forma incompleta o ambigua, o referidos a elementos físicos desaparecidos. Cuando la situación afecta al deslinde de dos inmuebles, el Código Civil reputa condóminos a los propietarios colindantes y le otorga a cada uno el derecho a pedir que los límites confusos se investiguen y se demarquen (arts. 2746 a 2755). Cuando la situación se dilucida en sede judicial, tiene lugar la llamada "acción de deslinde", disponiendo el Código Civil que "se hará por agrimensor, y la tramitación del juicio será la que prescriben las leyes de procedimiento" (art. 2754). Si los colindantes lo resuelven extrajudicialmente por acuerdo, tiene lugar el llamado "deslinde amigable", en cuyo caso deben presentar al juez la escritura pública con el acuerdo, la mensura y demás antecedentes, que una vez aprobados se constituirán en título de propiedad (art. 2753).

**d) Cuestionados.** Son aquellos que siendo identificables, y por lo tanto no encuadrables entre los "confundidos", dan sin embargo lugar a controversias entre las partes interesadas. El Código Civil establece en su art. 2747 que en tales casos no procede la acción de deslinde sino la de reivindicación (tratada particularmente en los artículos 2758 a 2791), extendiendo el mismo criterio al caso en que los

”

Desplazarse sobre la corteza terrestre implica transponer constantemente alguno de los infinitos límites territoriales. Unos son visibles y otros no; unos son obra de la naturaleza y otros obra del hombre

límites "hubiesen quedado sin mojones por haber sido éstos destruidos".

*16) Según el contenido y la calidad de la información gráfica o literaria que los describe.*

**a) Definidos rigurosamente.** Son aquellos cuya descripción reúne los elementos necesarios y suficientes para ubicarlos en forma indubitable sobre el terreno, haya o no elementos que los materialicen (concurren para ello los datos de vinculación o referenciación, los rumbos, las medidas lineales y angulares. Si bien estas últimas no son imprescindibles, en tanto haya otros elementos que sirvan para definir con certeza la traza de un

límite, la preeminencia de su uso indica que constituyen medios tan prácticos como eficaces).

**b) Definidos ambiguamente.** Son aquellos cuyas descripciones admiten más de una interpretación, siendo cada una de ellas igualmente válida en apariencia (por ejemplo, cuando se informa el ángulo que forma el lado de una poligonal con respecto al anterior, sin dar indicios sobre el rumbo respectivo).

**c) Definidos imprecisamente.** Son aquellos que se describen con información insuficiente para su individualización sobre el terreno (por caso, cuando se describe la cantidad de lados que tiene una poligonal, designada en algunos títulos como "línea quebrada", sin precisar los ángulos que forman entre sí los lados consecutivos ni los rumbos de cada uno).

**d) Definidos en relación.** Son aquellos cuya localización no está individualizada con precisión, sino que la misma es remitida a hechos o circunstancias que deberá descubrir o corroborar toda persona interesada en ubicar o interpretar dichos límites (por ejemplo, cuando un título de propiedad no especifica exactamente un límite en función de medidas o de accidentes naturales ni de signos artificiales, sino que establece como límite de la extensión vendida el lugar dónde comienza el derecho de propiedad de otra persona. Es el caso de las llamadas "ventas ad-corpus" ).

*17) Según los datos sobre su ubicación planetaria.*

**a) Vinculados a un sistema referencial global.** Son los límites cuyos puntos críticos pueden ser localizados o informados en base a un sistema de coordenadas planetarias (p. ej., los que son referenciados

# ARGENTINA

## Nuestras Experiencias

en base al moderno sistema satelital G.P.S.).

**b) Vinculados a un sistema referencial regional.** Son los límites referenciados en un sistema de coordenadas limitado a un país o a una parte de él (por ej., a una red geodésica de apoyo de extensión zonal).

**c) Vinculados a elementos de su entorno.** Son aquellos límites que no han sido vinculados o individualizados con el rigor matemático de las coordenadas, pero su descripción permite asociarlos con elementos físicos cercanos detectables y razonablemente confiables (es el caso típico de la mensura urbana, donde la ubicación del inmueble se verifica en función de líneas municipales definidas por las vías públicas circundantes).

**d) No referenciados.** Son aquellos límites cuya pretendida descripción no da información alguna sobre la vinculación a puntos de coordenadas conocidas o a otras circunstancias susceptibles de ser utilizadas como referencia (constituyen una fuente potencial de conflictos, y una muestra de que fue inadecuada o inexistente la asistencia agrimensural al efectuarse la descripción de los límites).

## CONCLUSIONES

Tal como fue expresado en la introducción, la enunciación precedente no es taxativa ni excluyente, porque el hecho de que un límite encuadre en cierta categoría no impide que a la vez pertenezca a otra u otras.

Si se examina detenidamente la nómina, se comprueba que virtualmente ninguna clase de límite territorial queda excluida, potencialmente, de las expectativas con que el agrimensor debe afrontar su labor profesional, en lo que respecta al

vastísimo campo de las mensuras y labores conexas.

El conocimiento de todas las variantes permite ordenar las ideas que conducirán a un diagnóstico adecuado, a describir con propiedad y rigor científico los hechos y circunstancias relevantes en planos e informes escritos, a programar atinadamente las futuras vías de acción, a descartar las prácticas que no garanticen los resultados esperados, etc..

La clasificación de los límites territoriales es también un paso previo para otros análisis, y particularmente para abordar las definiciones y las clasificaciones de interés catastral que, al amparo de su efecto clarificador, se esbozarán en un artículo posterior.

## Notas

[1] Se hace referencia en el trabajo de tesis, al considerar otros temas, a las distintas modalidades que tuvo esa función, conforme a la respectiva etapa histórica.

[2] En los diccionarios corrientes no aparecía la expresión "dominial" sino "dominical", para calificar cuestiones referidas al dominio. En nuestro país, se tiende a asociar lo dominical con "domingo", mientras que "dominial" está consolidado por la costumbre en el lenguaje agrimensural, sin que parezca una deformación aberrante del idioma. Antes bien, parece una derivación más natural, a la vez que más apropiada desde el punto de vista práctico. Por ello, y previa consulta tranquilizadora a los académicos del campo de las letras, estudiosos permanentes de la gramática y la lingüística, se optó aquí por mantener la terminología predominante en nuestra jerga profesional. Más tranquilizante aún resultó comprobar, a punto ya de culminarse el ori-

ginal del trabajo de tesis, que la expresión "dominial" aparecía incorporada al Diccionario de la Real Academia Española, en su nueva edición.

[3] La diferencia entre límites "confundidos" y "cuestionados" ha sido motivo de controversias, como ha ocurrido con otros temas que no fueron legislados con claridad. El agrimensor no debe sentirse obligado a resolver esa controversia, porque no será él, sino el juez, quien admita o no la procedencia de la acción planteada (la de deslinde o la de reivindicación), y quien también dirimirá finalmente, con la sentencia, el litigio existente entre los colindantes. Ya tiene bastante para fatigarse el agrimensor con su función pericial (cualquiera sea el tipo de acción entablada) y para sentirse reconfortado por la utilidad de sus servicios, sin necesidad de abordar cuestiones ajenas a su competencia.

## BIBLIOGRAFÍA

- CIURO CALDANI MIGUEL A. 1983. *Profesiones y valores*. Rosario. Asociación Prof. Agrimensura Prov. Santa Fe, Colección "Qué es Agrimensura"
- CASTAGNINO JUAN M. 1991. *Teoría General de límites territoriales*. Rosario. Ed. del autor.
- CHESÑEVAR CARLOS J. 2000. *Mensuras y Límites territoriales – Diagnóstico y bases para un modelo doctrinario*. Bahía Blanca. Encestando
- CHESÑEVAR CARLOS J. 1980. *Sobre la verificación del estado parcelario*. Congreso Nacional de Agrimensura, La Rioja. 1980. Colegio de Agrimensores de la Provincia de Buenos Aires. La Plata.
- CHESÑEVAR CARLOS J. 1989/91. *Agrimensura Legal - Guía de Estudio*. Bahía Blanca, Imprecoop.

# MÉXICO

## Nuestras Experiencias



### *Sistema de Control para Fraccionamientos, Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León (IRCNL), México*



**ROBERTO LOPEZ**  
Director de Catastro  
de Nuevo León  
(México)

#### INDICADORES DE CONTEXTO

**País:** México, **Estado:** Nuevo León, **Capital:** Monterrey, **Población:** 4,199,292 (4.0% del país), **Superficie:** 64,220 km<sup>2</sup> (3.3% del país), **Estados colindantes:** Al norte y al este por Tamaulipas; al sur y al oeste por San Luis y Zacatecas; y al norte por Coahuila, Tamaulipas y el estado norteamericano de Texas, **Municipios:** 51

#### RESUMEN

Nuevo León, México uno de los Estados más importantes del país con alto desarrollo industrial, tecnológico y en crecimiento acelerado de vivienda nueva (entre 60 y 80 mil lotes anuales) y buscando siempre alternativas para optimizar y agilizar los procesos, a través del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, desarrolló una herramienta llamada “Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL”.

Esta herramienta ayudará a las empresas inmobiliarias a la preparación de los archivos de AutoCad donde dibujan los nuevos fraccionamientos a seguir una rutina que auditara que el proceso seguido no permita que existan polígonos que no cierren o que las superficies de los polígonos sean alteradas, por mencionar algunas.

Generándose con esto un archivo de texto confiable que se utilizará para incorporarlo al padrón catastral sin la captura de nuestro personal y también permitirá que la cartografía sea actualizada con mayor rapidez y mayor precisión dado la previa goereferenciación del polígono original.

# MÉXICO

## Nuestras Experiencias

Adicionalmente una ventaja de suma importancia para el área Registral es que con esta herramienta se podrán generar las descripciones jurídicas de los polígonos a partir de los trazos geométricos de cada uno de los polígonos dentro fraccionamiento, logrando con esto que el área registral optimice los tiempos de la revisión de la descripción jurídica de los polígonos, así mismo esta información será utilizada para emitir certificados de libertad de gravamen, avisos preventivos, pudiendo inclusive utilizar el servicio vía web, esto entre otras ventajas

### PALABRAS CLAVE

Fraccionamientos, Georeferenciado, Geobase temporal, Geobase definitiva.

### INTRODUCCIÓN

Dado que la Inscripción de Fraccionamientos, durante los últimos años ha representado mas del 80% del total de los predios que se registran anualmente en el Padrón Catastral, aunado a que cada desarrollador crea el conjunto de información en sistemas CAD y/o GIS sin ningún criterio de homologación, se vio la necesidad de realizar una estructuración de procesos y desarrollo de herramientas que permitan el registro masivo de fraccionamientos de manera automatizada; así como la estandarización de la información de los nuevos fraccionamientos (datos técnicos y descriptivos de todas las áreas del fraccionamiento).

A partir de esta situación se adoptó la solución de desarrollar una herramienta denominada "Sis-

tema de Control para Fraccionamientos IRCNL", mediante la cual el fraccionador y el Instituto podrán crear en todos y cada uno de los fraccionamientos, los niveles de información geográfica requeridos según el tipo de proyecto a desarrollar.

Otra ventaja importante de esta herramienta es la generación de documentos tales como descripciones o deslindes notariales creados a partir de trazos geométricos de las diferentes áreas del fraccionamiento, los cuales tendrán un carácter legal a través de las escrituras públicas y certificados de libertad de gravamen. A continuación se detalla de manera general la herramienta "Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL".

### SISTEMA DE CONTROL PARA FRACCIONAMIENTOS IRCNL

La herramienta denominada Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL se integra como un menú para AutoCAD Map y tiene como objetivo automatizar los procesos relacionados con la preparación del archivo DWG de un desarrollo habitacional, o fraccionamiento a construir dentro del Estado de Nuevo León.

*Los procesos que se automatizan dentro de esta aplicación son los siguientes:*

- Creación automática de capas básicas para la generación del archivo IRCNL, de acuerdo a los diferen-

tes tipos de unidades habitacionales y/o fraccionamientos.

- Reconstrucción de poligonales en sentidos horario o trigonométrico.
- Administración de puntos colindantes.
- Etiquetación automática de cotas o medidas perimétrales de todo tipo de polígono dentro de un desarrollo habitacional (lotes, manzanas, límite de propiedad, etc).
- Etiquetación automática de superficies de polígonos.
- Creación de tablas de áreas por manzanas.
- Creación de descripciones de polígonos del desarrollo (deslindes catastrales y/o notariales).
- Generación de atributos para cada elemento de las unidades habitacionales. y/o fraccionamientos.
- Generación del archivo con extensión IRCNL que contiene el conjunto de información técnica y



completa del fraccionamiento a urbanizar.

### Etapas del Proceso.

El funcionamiento de la herramienta Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL, así como la gestión de la información generada, se divide en dos etapas o fases:

1. Revisión y asignación de expedientes
2. Autorización e ingreso a Geobase IRCNL

### REVISIÓN Y ASIGNACIÓN DE EXPEDIENTES/ FASE 1

El fraccionador o desarrollador realizará el proyecto de fraccionamiento a través de la herramienta "Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL", cumpliendo con los siguientes parámetros:

- Archivo DWG georeferenciado a UTM84-14N.
- Estructura de capas generada por el Sistema de Control para Fraccionamientos.

- Lotes y áreas presentados como polígonos creados con topologías.

- Medidas y superficies generadas mediante la herramienta de acotación.

- Archivo TXT creado por la herramienta.

El siguiente flujo (imagen 1) indica la secuencia y las actividades a efectuar por parte del fraccionador, para generar el archivo IRCNL para la primera fase de revisión y asignación de expedientes.

En esta la imagen 2 se muestra el archivo IRCNL (archivos con extensiones dwg y txt) generado con la herramienta de Control para Fraccionamientos IRCNL, el cual se entregará al área de Apoyo Técnico para su revisión y asignación de expedientes catastrales.

El **área de Apoyo Técnico** realiza la revisión de los siguientes puntos: estructura de las capas que conforman el fraccionamiento, georeferencia, totalidad del lote, superficie registrada, documentación y planos, si no existen errores o

### IMAGEN 1. Sistema de control de fraccionamiento

Asignar sistema de coordenadas Georeferencias UTM84-14N  
Crear Fraccionamiento (capas)  
Generar lotificación y áreas

Limpieza de trazos  
Crear topologías  
Crear polígonos  
Reconstrucción de polígonos

Control de Calidad  
Exportar a bases de datos  
Verificar resumen de áreas

Generar archivo IRCNL

inconsistencias, se envía al área de Cartografía para revisar las topologías e impactar el fraccionamiento en la geobase temporal.

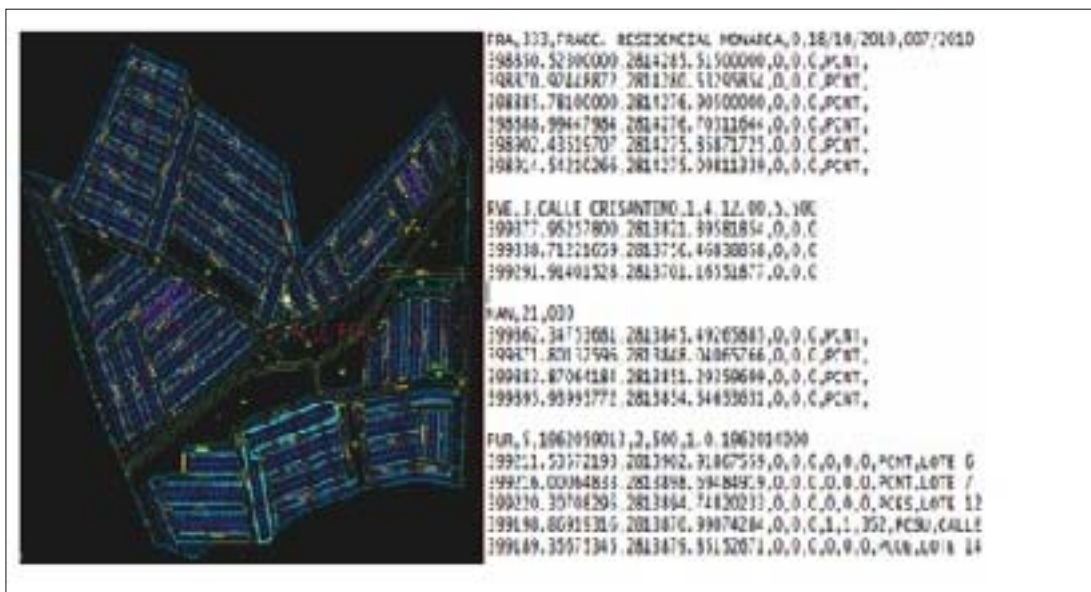
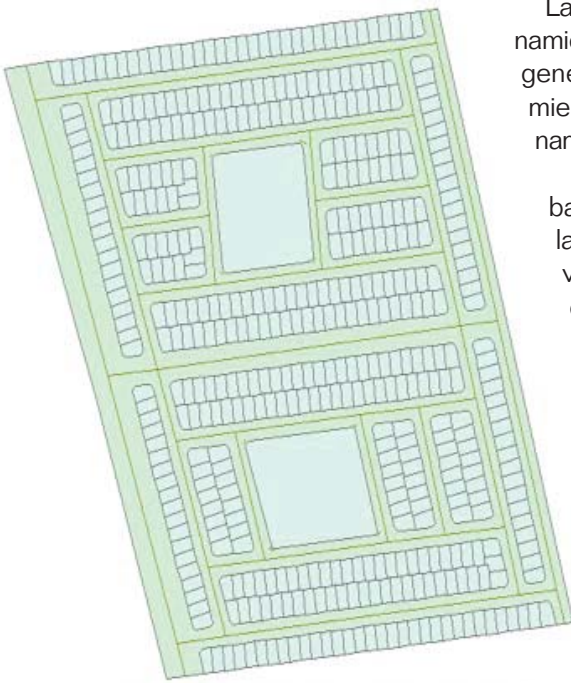


IMAGEN 2.  
Archivo IRCNL

# MÉXICO

## Nuestras Experiencias



**IMAGEN 3. Fraccionamiento en la geobase temporal.**



La imagen 3 muestra el fraccionamiento en la geobase temporal generado a través de la herramienta de Control para Fraccionamientos IRCNL.

Una vez impactada a la geobase temporal, internamente las áreas del Instituto pueden ver el fraccionamiento a través de la herramienta o mediante visores y editores cartográficos en un navegador web, tal y como se muestra en la figura, donde se observa en color rojo la capa temporal y en color verde los predios que se encuentran ya inscritos en la geobase definitiva del IRCNL.

El siguiente paso consiste en revisar que se encuentre correctamente ubicado y que no existan empalmes, si todo está correcto, se realiza la asignación correspondiente de la región, manzana y lote a cada predio del fraccionamiento, lo cual se realiza con otra herramienta (editor cartográfico), en la que se verifica geoespacialmente la numeración que le corresponde.

Posteriormente se entrega al fraccionador la información digital, donde ya se encuentran asignados los lotes con su expediente catastral.

### AUTORIZACIÓN E INGRESO A GEOBASE IRCNL/ FASE DOS

Una vez acordadas las áreas de cesión municipal, equipamiento, lotes comerciales, habitacionales, etc., autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano, el fraccionador a través de la herramienta para AutoCAD Map genera los atributos, cuadros de área y el archivo IRCNL.

El siguiente flujo (Imagen 4) indica la secuencia y las actividades a efectuar por parte del fraccionador con la herramienta Sistema de Control para Fraccionamientos IRCNL y con esto generar el archivo IRCNL para la segunda fase de autorización e ingreso a la geobase del IRCNL.

### IMAGEN 4. Sistema de Control de Fraccionamientos



El fraccionador entregará el archivo IRCNL al área de Apoyo Técnico para revisar con otra herramienta del editor cartográfico, que esté generado correctamente, comparando las áreas y numeración de los lotes del plano aprobado, contra la información digital y el fraccionamiento entregado en su primera fase.

Si todo es correcto se envía al área de Cartografía para integrar el fraccionamiento a la geobase temporal y asignarle atributos del fraccionamiento, de red vial y de servicios a través de otra herramienta del editor cartográfico.



Una vez integrado el fraccionamiento a la geobase temporal, la junta central catastral o municipal puede tener acceso al archivo en modo protegido desde internet y a través de un visor para la asignación de valores por la red vial que le corresponde y algunos otros datos adicionales como fecha de aprobación y categoría del fraccionamiento.

En la imagen 5 se ilustra el visor de la junta central donde se muestra el fraccionamiento temporal ingresado y en el cual se puede seleccionar la red vial, predios, manzanas, etc. y obtener sus atributos

Una vez efectuada la modificación a los atributos, se informa al área de Cartografía, la aplicación de valores, para que realicen una revisión y se aseguren que los valores estén asignados a los vectores o ejes de las calles para ejecutar el proceso de valuación, donde se detecta el frente, la profundidad, superficie, coeficiente y los datos del lote.

Se verifica que los datos arrojados por la valuación estén correctos y que no existan expedientes en el Sistema del Padrón Catastral (AS400), una vez correcto se procede a impactar al Padrón Catastral (AS400) y a la geobase del IRCNL desde el área de Cartografía. El fraccionamiento con todas sus áreas deja de estar en la capa temporal (anteriormente color rojo) y se integra a la existente o actual.

El polígono de predio del que se generó se va a la capa de colonias y a la de histórico. Al estar integrado el fraccionamiento a la geobase definitiva se pueden generar las descripciones de cada uno de los polígonos que lo integran, sirviendo esto para omitir los Certificados de



**IMAGEN 5. Visor de la Junta Central**



**IMAGEN 6**

Libertad de Gravámenes, preventivos y pre-preventivos que genera el Registro Público de la Propiedad.

En la imagen 6 se puede apreciar como el fraccionamiento ya se encuentra integrado a la geobase definitiva del IRCNL.

## CONCLUSIONES

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León, tiene la finalidad de ofrecer a la ciudadanía y usuarios institucionales, servicios

registrales y catastrales y de gestión del territorio de alta calidad con respuesta eficaz, a fin de garantizar la seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario, fortalecer las finanzas públicas municipales y el dinamismo del mercado inmobiliario en el Estado".

# Actividades REI en Catastro

## RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

### 1. NOMBRAMIENTO DEL NUEVO COORDINADOR TEMÁTICO LATINOAMERICANO

— Don Edgardo Ramírez sustituye en el cargo a D. Diego Erba como Coordinador Temático Latinoamericano de la REI en CATASTRO. Agradecemos a Diego su labor desempeñada y esperamos contar con su apoyo en esta nueva etapa.

### 2. NOMBRAMIENTO DEL NUEVO REDACTOR JEFE DE LA REVISTA DIGITAL DE LA REI EN CATASTRO

— Don Hugo Gatica sustituye en el cargo a D. Edgardo Ramírez como Redactor Jefe de la Revista Digital de la REI en CATASTRO. Agradecemos a Edgardo la labor que ha desempeñado durante su

permanencia en el puesto y esperamos contar con su apoyo en esta nueva etapa.

### 3. PLAN DE ACTIVIDADES PRIMER SEMESTRE 2011

Les presentamos las Actividades de la REI en CATASTRO, realizadas durante este primer semestre del año.

#### • 8ª edición del curso Gestión del Catastro, del 25 de abril al 26 de junio de 2011

#### • Un Foro Temático:

— “Interacción Catastro - Ciudadano: modalidades y alcances”, del 25 de abril al 8 de mayo de 2011. Dirigido por Edgardo Ramírez, Coordinador Temático Latinoamericano de la REI.

#### • Un Foro de Expertos:

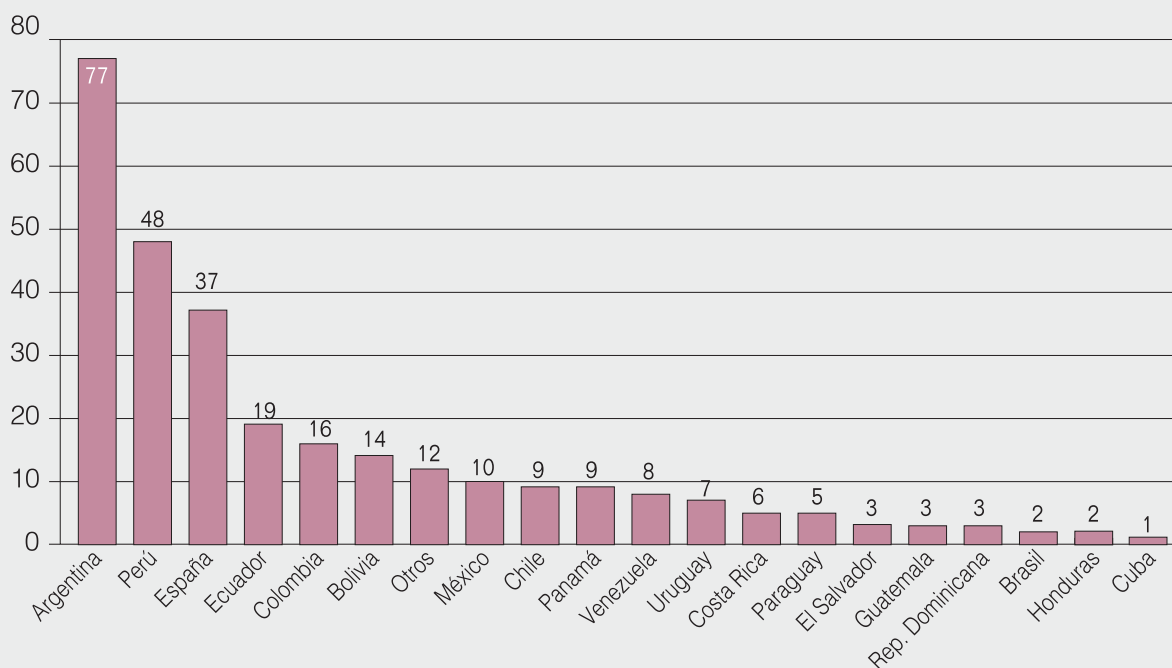
— “Mejorando la coordinación entre instituciones catastrales de un mismo país: la experiencia del Consejo Federal de Catastro de Argentina”, del 21 de marzo al 3 de abril. La experta que lo ha dirigido es María Irene Rocca, Coordinadora del Proyecto de Fortalecimiento Institucional del CFC, Argentina.

#### • Un curso corto de actualización:

— “El Catastro en la Infraestructura de Datos Espaciales”. Del 16 al 29 de mayo de 2011, por Amalia Velasco.

#### • Publicación del nº 8 de la Revista Digital en Catastro

## DISTRIBUCIÓN POR PAÍSES DE LA REI EN CATASTRO



## FORO DE DEBATE. Febrero y marzo de 2011

### *Software Libre versus Software Propietario en las Instituciones catastrales*

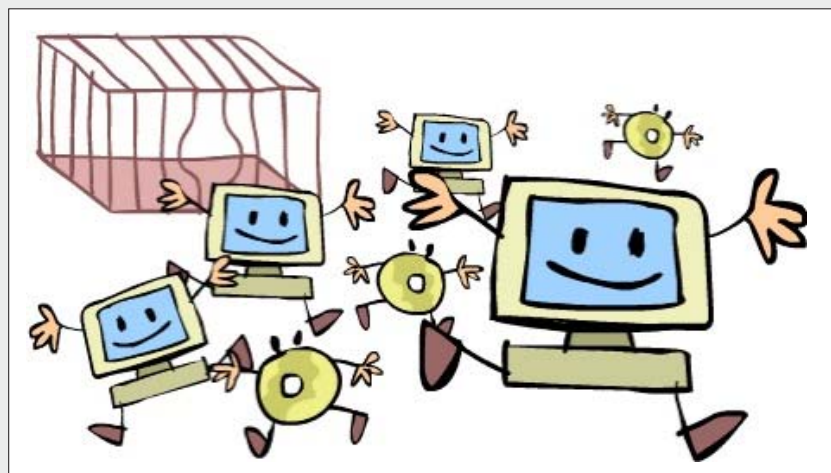
**ELABORADO POR:** Amalia Velasco y Edgardo Ramírez. Coordinadores temáticos de la REI y la colaboración de Leonardo Ivars, Claudia Liliana Marcionni, Leonardo Ruiz, Marcelo López, Hugo Gatica, Fernando Luyo, Juan Francisco Gallo, Carlos Eduardo Mendoza, Jerónimo Mirón, Diana Marcela Cuellar e Ignacio Durán participantes en el foro sobre software libre aplicado al Catastro, celebrado en la REI

El Catastro como organización que registra, releva y muestra el territorio de un modo comprensible, requiere necesariamente de Sistemas de Información Geográfica, que facilite su labor.

Existen muchos Sistemas de Información Geográfica (SIG) que manejan información catastral basados en software comercial, sin embargo cada vez se imponen con más fuerza los sistemas diseñados con software libre, que reducen los costes de implantación y de mantenimiento, y que muchas veces resultan más flexibles y adaptables a nuestras necesidades.

La competencia entre productos propietarios y productos libres ya es una realidad. Cuando se empezaron a utilizar los SIG la diferencia entre unos y otros era tan grande que los productos propietarios mantenían la hegemonía, pero hoy en día el entorno de Software Libre está creciendo muy deprisa y ya existen muchas administraciones que han optado enteramente por este tipo de software

Este hecho motivó que durante los meses de febrero y marzo pasado abriéramos un foro de debate para compartir experiencias en esta materia, que pudieran servir a otros



expertos ocupados en estos momentos diseñando sus sistemas de gestión o planeando modificaciones o nuevas aplicaciones de los mismos.

La participación en el foro, que fue muy numerosa, con más de 750 visitas y la calidad de las intervenciones en el mismo, cuyas conclusiones se recogen en esta misma revista, nos hicieron plantearnos el interés de confeccionar un primer artículo en esta materia reflexionando sobre los temas tratados en este foro y dar una visión de lo que los productos de Software Libre pueden aportar a nuestras instituciones Catastrales; que sin lugar a dudas abrirá la puerta a futuros nue-

vos artículos aportados por los expertos.

Pero, **¿qué es, exactamente, el Software Libre?** La definición mantenida por la Fundación para el Software Libre dice que para que un programa de ordenador sea considerado Software Libre debe respetar cuatro derechos o libertades considerados como fundamentales para el usuario de ese programa:

- *Los usuarios deben tener derecho a utilizar el programa, sin restricciones, donde quiera, como quiera y para lo que quiera.*

En el software propietarios el usuario está limitado a utilizar el pro-

# Actividades REI en Catastro

## RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

grama para determinados objetivos (prohibido usar este programa de forma comercial) o en un número determinado de máquinas.

El software libre tiene la ventaja de que pueden usarlo cuantos usuarios sean necesarios, mientras que en las licencias de software comerciales se contrata para un número fijo de usuarios, que por el precio tiende a ser el mínimo imprescindible. De esta forma es difícil generalizar el uso en unas organizaciones como nuestros Catastros.

• *Los usuarios deben tener derecho a estudiar cómo funciona el programa y, si lo desean, a adaptarlo a sus necesidades específicas.*

Por lo general, el software privativo se distribuye en forma de ejecutables (equivalentes a los ficheros ".exe" en entornos windows) sin que le acompañe el código fuente correspondiente. El código fuente de un programa es su forma entendible y modificable por un programador.

El software libre nos brinda las fuentes (código del programa para ser modificado), es como conocer las instrucciones y representa una gran ventaja ya que es posible sin problema hacer los cambios que se necesiten para adaptarlos a nuestra gestión catastral.

• *Los usuarios deben tener derecho a distribuir copias a cualquier persona que deseen.*

Realizar copias de programas privativos es algo ilegal en la mayoría de los países. Sin embargo es perfectamente legal copiar el Software libre

El Software Libre puede ser copiado sin necesidad de grandes

recursos (con una unidad de grabación basta) y la característica peculiar de que la copia no pierde calidad respecto al original.

• *Los usuarios deben tener derecho a mejorar el programa, publicar y distribuir sus mejoras al público (o a quien deseen) de modo que más personas salgan beneficiadas de los cambios.*

Obviamente, el usuario de software privativo no puede mejorar los programas que utiliza: aunque quisiera y supiera hacerlo, por lo general no tiene acceso al código fuente. Y aunque lo tuviera (puede distribuirse el código fuente y no obstante no ser Software Libre) sería ilegal modificar ese código fuente. Sin embargo, el Software Libre siempre se distribuye con su código fuente, y además es totalmente legal modificarlo y adaptarlo a las necesidades catastrales.

El autor de un programa de software tiene unos derechos adquiridos simplemente por el hecho de crearlo, pero las libertades de los usuarios se recogen expresamente en las licencias de Software Libre que deben incorporar autorización para usar, copiar, modificar y distribuir el programa original o sus derivados.

Es necesario aclarar que Open Source (código, fuente abierta) y Software Libre son esencialmente lo mismo, pero mientras que el **movimiento del Código Abierto** permite tomar una aplicación de código **abierto**, modificarla y no exige publicar el código fuente de estas modificaciones, el **movimiento de Software Libre** exige explícitamente que cualquier mejora que se realice y se publique debe ir acompañada de su correspondiente código fuente.

Esta diferencia, que puede parecer pequeña, tiene grandes connotaciones. El **Software Libre**, al obligar a publicar el código fuente de los trabajos derivados, no permite a terceros tomar un programa, aplicarle modificaciones y apropiarse de la versión modificada. De este modo, se garantiza que cualquier trabajo derivado de un proyecto de **Software Libre** continuará siendo libre.

Cuáles podemos decir que son las **ventajas de utilizar SOFTWARE LIBRE**:

### 1. Económicas

El bajo o nulo coste de los productos libres permiten proporcionar a los Catastros servicios y ampliar sus infraestructuras sin que se vean mermados sus intentos de crecimiento por no poder hacer frente al pago de grandes cantidades en licencias.

### 2. Libertad de uso y redistribución:

Las licencias de Software Libre existentes permiten la instalación del software tantas veces y en tantas máquinas como el usuario desee.

### 3. Independencia tecnológica:

El acceso al código fuente permite el desarrollo de nuevos productos sin la necesidad de desarrollar todo el proceso partiendo de cero.

### 4. Fomento de la libre competencia al basarse en servicios y no licencias

Uno de los modelos de negocio que genera el Software Libre es la contratación de servicios de atención al cliente. Este sistema permite que las compañías que den el servi-

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

cio compitan en igualdad de condiciones al no poseer la propiedad del producto del cual dan el servicio.

## 5. Soporte y compatibilidad a largo plazo:

Este punto, más que una ventaja del Software Libre es una desventaja del Software Propietario, por lo que la elección de Software Libre evita este problema. Al vendedor, una vez que ha alcanzado el máximo de ventas que puede realizar de un producto, no le interesa que sus clientes continúen con el. La opción es sacar un nuevo producto, producir software que emplee nuevas tecnologías solo para éste y no dar soporte para la resolución de fallos al anterior, tratando de hacerlo obsoleto por todos los medios, pese a que este pudiera cubrir perfectamente las necesidades de muchos de sus usuarios.

## 6. Formatos estándar:

Los formatos estándar permiten una interoperatividad más alta entre sistemas, evitando incompatibilidades.

## 7. Sistemas sin puertas traseras y más seguros:

El acceso al código fuente permite que tanto hackers como empresas de seguridad de todo el mundo puedan auditar los programas, por lo que la existencia de puertas traseras es ilógica ya que se pondría en evidencia y contraviene el interés de la comunidad que es la que lo genera.

## 8. Métodos simples y unificados de gestión de software:

La utilización de Software Libre permite pensar en procedimientos ajustables a las necesidades de la

Organización, y replicables para un número indeterminado de situaciones que pueden presentarse.

## Ventajas del SOFTWARE PROPIETARIO

### 1. Generalmente son más sofisticados, de mayor calidad y de eficacia probada:

El desarrollador de Software Propietario, generalmente, da un mejor acabado a las aplicaciones en cuestiones, tanto de estética, como de uso de la aplicación. Aunque muchas aplicaciones de Software Libre tienen un excelente acabado, aquí se nota de forma especial el cuidado y el esfuerzo del desarrollador de Software Propietario. Al fin y al cabo gana dinero directamente con su producto y debe demostrar porqué su producto es una mejor opción.

### 2. Soporte técnico y garantía de poderse usar en todo tipo de hardware:

Aunque siendo justos, habría que decir que dicho soporte por parte de los fabricantes se limita generalmente al sistema operativo actual. Las siguientes versiones de sistemas operativos no se suelen soportar, a fin de vender nuevos dispositivos.

### 3. Menor necesidad de técnicos especializados:

El mejor acabado de la mayoría de sistemas de software propietario permite una simplificación del tratamiento de dichos sistemas, dando acceso a su uso y administración, a técnicos que requieren una menor formación, reduciendo costes de mantenimiento.

Esto ciertamente es una ventaja de cara a la implantación de dichos sistemas, aunque no hay que olvi-

dar que el menor conocimiento del sistema redonda en la imposibilidad de rodear las herramientas de simple manejo para solventar errores o ampliar las posibilidades de las mismas.

## UNA ENCRUCIJADA A LA HORA DE DECIDIR LA MEJOR OPCIÓN

Cuando todo un sistema está basado en un SIG comercial las licencias te atan y obligan, pero por supuesto la decisión de migrar es complicada y en muchos casos costosa, por eso es necesario profundizar en el tema.

Actualmente muchas organizaciones catastrales, como es el caso de la Dirección General del Catastro español han basado los sistemas en software comercial, que se conocen bien, ya que las casas comerciales documentan bien sus productos, asesoran, mantienen actualizadas sus aplicaciones y forman adecuadamente a sus usuarios. Sin embargo en situaciones de crisis como las actuales los gobiernos están planteándose nuevos entornos basados en software libre, pero en muchas ocasiones no se conocen adecuadamente sus posibilidades, pues hasta ahora no existía mucho información y menos aún desarrollo de aplicaciones adaptadas a los entornos catastrales.

En las aportaciones de nuestros expertos al foro nos han manifestado las iniciativas gubernamentales de algunos países como Ecuador y Venezuela para la implantación de Software Libre, pero aún en bastantes casos, como ha ocurrido en Perú, se ha promocionado desde los centros educativos el uso de programas comerciales, capacitando a los expertos en aplicaciones comerciales de probada efectividad.

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

Igualmente en Europa la propia comisión OSOR.EU: Open Source Observatory and Repository Europea tiende a promover la difusión de buenas prácticas y fomentar el desarrollo de soluciones telemáticas innovadoras y basadas en Software Libre en las administraciones públicas

Y mas en concreto, las iniciativas sobre Software Libre en la información geográfica son muy abundantes destacando:

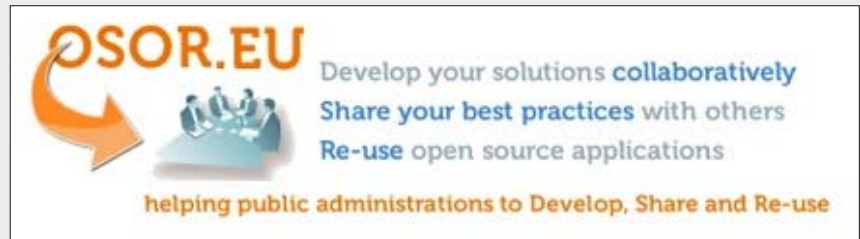
La fundación para el Código Abierto Geoespacial ha sido creada para apoyar y construir el software geoespacial de la más alta calidad. El objetivo de la fundación es animar el uso y desarrollo colaborativo de proyectos liderados por esta comunidad. En su página Web <http://www.osgeo.org/> se encuentra información de interés.

## IMPLEMENTACIÓN DE UN SIG CATASTRAL BASÁNDONOS EN SOFTWARE LIBRE

Como iréis viendo si entráis en el movimiento de Software Libre, la cantidad de iniciativas en marcha, la mayoría colaborativas alrededor del Software Libre son innumerables.

Sin embargo echamos de menos aplicaciones específicas para Catastro desarrolladas sobre Software Libre.

Como han aportado nuestros compañeros al foro la herramienta SIG, ya sea libre o propietaria, sola no se puede hacer mucho. En este aspecto, consideran fundamental trabajar muy bien con las interfaces internas/externas o requerimientos funcionales, de manera de integrar adecuadamente las tecnologías IG dentro de la estrategia de la Organización.



Además como todos conocéis, un SIG se constituye con la integración de hardware, software, datos y personal entre otros.

Las tareas de implementación de los sistemas se refieren a: diseñar los modelos de datos, la cartografía, integrar datos literales y gráficos, entrenar al personal y luego desarrollar el SIG personalizado, si es el caso.

Por SIG personalizado se entiende como aquella aplicación para que el SIG tenga un objetivo específico, en nuestro caso una gestión catastral integrada.

Como ya hemos comentado, el Software Libre como nos brinda las fuentes nos ofrece en este respecto una gran ventaja ya que permite, sin problema, hacer los cambios necesarios.

Respecto a los ejemplos de implementación, no se trata en este primer artículo de recoger experiencias ya que nuestro objetivo es promover la publicación de artículos a partir de situaciones concretas que nos pueden enriquecer en el conocimiento de esta temática.

Como podéis ver en las conclusiones del foro existen ya experiencias en Perú, Argentina, Ecuador, Colombia, Venezuela etc...

En concreto, en Colombia, por ejemplo el IGAC (Instituto Geográfico



co Agustín Codazzi) cuenta con la Licencia del Software Comercial ArcGis en el cual se desarrollo la mayoría de la Gestión Catastral requerida a nivel espacial. Como uno de los principales usuarios del Catastro son los municipios y no muchos cuentan con licencia de ArcGis, actualmente se esta trabajando con desarrollos en ArcGis explorer, visor free de ESRI con el cual se complementan los denominados sic@m (Sistema de Información Catastral Municipal) el cual tras un proceso de actualización catastral municipal cuenta con la información espacial y alfanumérica de cada predio a nivel económico, físico y jurídico.

O, como Leonardo Ruiz, de Venezuela, que nos reseñó lo que a su entender son las cuatro opciones que existen para desarrollar en la actualidad un sistema catastral bajo diferentes plataformas, recurriendo al Software Libre:

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

1. SOFTWARE CATASTRAL  
DESARROLLADO PARTIENDO  
DE NADA

2. SOFTWARE CATASTRAL  
DESARROLLADO PARTIENDO  
DE UN SIG

3. SOFTWARE CATASTRAL  
DESARROLLADO PARA WEB

4. SOFTWARE CATASTRAL  
MOBIL DESARROLLADO PARA  
PDA o SMARTPHONE: que si bien  
se trata de la opción menos difundida  
poco a poco va tomando más  
impulso por su practicidad y funcio-  
nalidad dentro de un sistema de  
Catastro para las salidas de campo  
(inspección, levantamiento de  
datos, etc.).

Un aspecto fundamental a con-  
siderar es la **Capacitación de los  
usuarios**:

La utilización de un Software  
Libre debe ser sencilla e intuitiva  
que permita que los usuarios que  
posean conceptos básicos de SIG  
aprendan muy rápido a manejar,  
operar y usar el producto, y que los  
usuarios puedan fácilmente apreciar  
toda su funcionalidad para poderla  
aplicar correctamente a la gestión  
catastral.

El Software Propietario en gene-  
ral ha permitido durante años tener  
un soporte técnico, por ello en los  
últimos años los creadores de Soft-  
ware Libre y la comunidad que lo  
promueve están haciendo verdade-  
ros esfuerzos por desarrollar consul-  
torías y cursos por Internet abiertos  
a todos, que pueden ser la solución  
a este aspecto tan fundamental.

## COMPATIBILIDAD DEL SOFTWARE LIBRE CON LOS COMERCIALES

Tanto los Software Libres como  
los propietarios están basados en  
los estándares Open Geospatial  
Consortium:

[http://es.wikipedia.org/wiki/Open\\_Geospatial\\_Consortium](http://es.wikipedia.org/wiki/Open_Geospatial_Consortium).

Esta Organización es la que ha  
definido los principales standard de  
información geográfica que han per-  
mitido el desarrollo espectacular de  
la información geográfica.

Todos los Software libres que  
estamos comentando han adopta-  
do, como no podía ser de otra  
forma, los estándares del Open Gis  
Consortium para garantizar la inte-  
roperabilidad.

Gracias a ello se puede definir un  
sistema donde ambas soluciones  
pueden co-existir en la gestión cata-  
stral sin tener necesidad de adquirir  
tantas licencias porque son pocos los  
usuarios que hacen uso de herra-  
mientas tan sofisticadas y poderosas  
como por ejemplo ArcGIS de ESRI.

Además hay que tener en cuen-  
ta que los usuarios finales utilizarán  
las herramientas informáticas de  
gestión catastral que se derivan de  
estos productos, pero no necesita-  
ran ser expertos en la utilización de  
complicados Sistemas de Informa-  
ción Geográfica.

Actualmente las empresas de  
Software Propietario están empe-  
zando a ofrecer también herra-  
mientas de uso libre, como por ejemplo  
ArcGIS explorer, visor free de  
ESRI...

O Autodesk, dueño de Auto-  
CAD, patrocina un Software Libre  
para publicación de mapas en inter-  
net, llamado "Mapguide Open Sour-  
ce"; entre otros.

## INTERNET Y LAS NUEVAS IMPLEMENTACIONES

El Software Libre debe permitir-  
nos igualmente el intercambio de  
ficheros vía Internet y generar fiche-  
ros XML, GML o KML.

El Software Libre se ha desarro-  
llado ya en el entorno de Internet y



sus aplicaciones están totalmente  
enfocadas al trabajo en red, en este  
aspecto son mucho mas flexibles y  
ligeras que los productos conven-  
cionales propietarios.

El Software Libre permiten con  
mucha facilidad implementar siste-  
mas para acceder a la base de  
datos espacial desde equipos por-  
tátiles como teléfonos móviles  
(celulares o smartphones) y desde  
los Tablets PC (ipad y otros) con lo  
cual el acceso y actualización de la  
información geográfica se hace  
desde el mismo campo y pueden  
constituirse en herramientas funda-  
mentales en el trabajo catastral.

Los desarrollos en 3D o 4D  
(3D+ tiempo) están también siendo  
abordadas por los creadores de  
Software Libre y abren una puerta a  
un nuevo concepto de Catastro  
mas detallado y documentado.

# Actividades REI en Catastro

## RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

### EL APOYO DE LOS GOBIERNOS

Como podéis encontrar en las conclusiones del foro, nuestros expertos recalcan el importante papel de los gobiernos en el fomento de la utilización de Software Libre en las administraciones públicas, como forma de asegurar la soberanía tecnológica, independencia de proveedores y, por supuesto, reducción de costos, que ya no es una opción sino una necesidad.

Una posibilidad, que sugiere en experto catastral de Perú es que el Estado financie el desarrollo de Software Libre Catastral y lo distribuya gratuitamente a los diferentes Gobiernos Regionales, Provinciales y Locales, porque actualmente solo desarrollan Catastro los gobiernos locales que tienen ingresos económicos medianos o altos; y que nunca llegan a los municipios con menos presupuestos.

Y por ejemplo un experto Argentino nos explica que en su

país, al igual que en otros, los Catastros son provinciales, a diferencia de España. Cada Catastro invierte en sus sistemas, por lo que se paga uno por provincia. Esto es muy lamentable, y resulta muy complicado seguir una política de estandarización de los sistemas para todo el país. Tal vez, con

tomar decisiones en conjunto se podrán lograr mejores costos y estandarizarnos.

Por último, aunque sin decantarnos por un programa o por otro, para que conozcáis los Software Libres actualmente mas demandados os hemos querido incluir la lista publicada por Osor.UE

Proyectos más descargados	
(130,662)	<a href="#">gvSIG desktop</a>
(79,119)	<a href="#">SEXTANTE</a>
(43,271)	<a href="#">WollMux</a>
(10,397)	<a href="#">Interfaçage AgréGée v1.8 2009-2010</a>
(8,755)	<a href="#">gvSIG-mobile</a>
(7,858)	<a href="#">gvSIG-Network-Analysis</a>
(5,900)	<a href="#">NavTable</a>
(4,722)	<a href="#">ECHO Offline eSingleForm</a>
(3,409)	<a href="#">lesoll</a>
(2,889)	<a href="#">gvSIG-3d</a>

### BIBLIOGRAFÍA

#### Libros

- Floss in Cadastre and Land Registration Opportunities and Risks
- Fig, Fao 2010

#### Páginas Web

- <http://www.gvsig.org/web/community/events/jornadas-lac/2010/ponencias>
- <http://gvsig-desktop.forge.osor.eu/downloads/pub/events/gvSIG-Conference/6th-gvSIG-Conference/magazine/Magazine-6th-gvSIG-Conference.pdf>
- [http://www.estia.unileon.es/archivos/geomatica/5Jornada\\_ITA\\_Softwar\\_LibreSIG.pdf](http://www.estia.unileon.es/archivos/geomatica/5Jornada_ITA_Softwar_LibreSIG.pdf)
- <http://somoslibres.org/modules.php?name=News&file=article&sid=4334>
- [http://www.zaragoza.es/ciudad/noticias/detalleM\\_Noticia?id=121733](http://www.zaragoza.es/ciudad/noticias/detalleM_Noticia?id=121733)
- [http://gvsig-desktop.forge.osor.eu/downloads/pub/events/gvSIG-Conference/5th-gvSIG-Conference/Articles/Article-gvSIG\\_Administracion\\_Local.pdf](http://gvsig-desktop.forge.osor.eu/downloads/pub/events/gvSIG-Conference/5th-gvSIG-Conference/Articles/Article-gvSIG_Administracion_Local.pdf)
- <http://gvsig-desktop.forge.osor.eu/downloads/pub/events/gvSIG-Conference/6th-gvSIG-Conference/articles/Article-6j-WGEdit.pdf>
- [http://www.tecnimap.es/sites/default/files/webform/117%20Comunicacion\\_Clasif\\_Vias\\_Ayto-Castellon.pdf](http://www.tecnimap.es/sites/default/files/webform/117%20Comunicacion_Clasif_Vias_Ayto-Castellon.pdf)



# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

## FORO TEMÁTICO. Del 25 de abril al 8 de mayo de 2011

### Interacción Catastro–Ciudadano: modalidades y alcances



Coordinador:

**EDGARDO RAMÍREZ**

#### Material de apoyo (libros, artículos, documentos y link): 15

Normativa y Artículos de consulta en página Web:

Red de Expertos en Catastro CEDDET, Gestor Documental:

-Categoría: Legislación; Carpeta: Nuevo texto consolidado de la ley del Catastro Español, Título II y IV.

Categoría: Documentación Temática; Carpeta: Usos del Catastro: El Catastro al servicio de la protección del medio (UE)

Categoría: Experiencias; Carpeta: Generales: Microsoft Oficina Virtual España.doc; Gestión Información y decisiones Territoriales (Chile).

-Categoría: Revistas; Carpeta: Revista Digital REI Catastro; Documento: N° 6 Revista Digital REI Catastro. Artículo:

Unión Europea: "Por qué el Catastro español ha sido reconocido por el grupo de la Comisión Europea que desarrolla la Directiva INSPIRE como mejor práctica mundial en acceso público. Amalia Velasco Martín-Varé"; N° 7 Revista Digital REI Catastro. Sección: Firma Invitada. Ignacio Duran Boo.

Adjunto a la Dirección General de Catastro de España. "Potenciando la reutilización de la información catastral por las Administraciones públicas, empresas y ciudadanos".

Red de expertos en Catastro CEDDET, Herramientas, Actualidad:

- Instalará Catastro más módulos para dar descuento a adultos. Ciudad Juárez (México)

- GUAICAIPURO, BOLIVIA. Alcaldía entrega cédulas catastrales (Bolivia)

- Utilizarán firma electrónica en trámites y procesos municipales. Zapopan (México)

- El ministerio de Economía español ofrece en Internet información de 75 millones de inmuebles (España)

- Instituto Agustín Codazzi realiza la actualización catastral de Riohacha (Colombia)

- Catastro revisó el valor de los edificios. Tucumán. (Argentina).

- Venezuela. Nueva actividad catastral optimiza ordenamiento territorial. (Venezuela)

- Bogotá. En servicio, ventanilla única de registro. (Colombia)

- Avances en reducción de tiempos y eficiencia en servicios catastrales. Mérida. (México)

- 65 mil planos catastrales del Uruguay estarán disponibles (Uruguay)

- Ampliaron sus viviendas, no lo reportaron, y ahora los caza CIUDAD DE JUAREZ (México)

- GUAICAIPURO, BOLIVIA. Alcaldía entrega cédulas catastrales (Bolivia)

- Utilizarán firma electrónica en trámites y procesos municipales. Zapopan (México)

- El ministerio de Economía español ofrece en Internet información de 75 millones de inmuebles (España)

- Instituto Agustín Codazzi realiza la actualización catastral de Riohacha (Colombia)

- Catastro revisó el valor de los edificios. Tucumán. (Argentina).

- Venezuela. Nueva actividad catastral optimiza ordenamiento territorial. (Venezuela)

- Bogotá. En servicio, ventanilla única de registro. (Colombia)

- Avances en reducción de tiempos y eficiencia en servicios catastrales. Mérida. (México)

- 65 mil planos catastrales del Uruguay estarán disponibles (Uruguay)

- Ampliaron sus viviendas, no lo reportaron, y ahora los caza CIUDAD DE JUAREZ (México)

**Número de intervenciones:** 49

**Número de países con intervenciones:** 7

**Número de visitas:** 410

## 1. OBJETIVOS

Compartir experiencias en materia de interacción entre las organizaciones públicas catastrales y el ciudadano, a partir de aspectos tales como: el acceso a la información; las modalidades de servicios (presencial o remota); Actualización a partir de la acción del ciudadano y las formas de recepción por parte de los Catastros; Difusión de la actividad catastral, entre otros.

El ciudadano requiere de una comunicación sostenida con el

Organismo Catastral, no sólo para obtener información territorial que le permitirá desarrollar sus actividades o proyectar nuevas, sino también para cumplir con obligaciones que conllevan el uso y disfrute de ese territorio.

## 2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Reflexionar sobre la relación de reciprocidad entre Catastro y el Ciudadano.

- Definir parámetros de calidad del servicio catastral

- Destacar la importancia de la capacitación o formación del funcionario catastral

- Destacar la necesidad de una organización y optimización de los procesos catastrales

- Comprender la necesidad de modernizar y usar herramientas tecnológicas, como apoyo para una interacción eficiente.

- Visualizar las modalidades y alcances de la interacción: presencial y remota.

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

## CONCLUSIONES

En este foro hemos tratado la relación entre el Catastro, o la organización Catastral, y el Ciudadano, considerado como el actor social que interactúa en esto de reconocer el territorio, definir sus características físicas, jurídicas y económicas y requerir la información registrada en los Catastros.

En el inicio del debate Leonardo Ruiz, de Venezuela, nos compartió un video que muestra la peripecias de un ciudadano cuando se presenta ante la Administración Pública en búsqueda de información Catastral. En las aportaciones encontrarán el video que mas allá de mostrar, lo que podríamos calificar como maltrato, nos muestra que en el contexto de las Administraciones Públicas la actividad catastral no está lo suficientemente difundida, y ese es un buen punto de partida para analizar este tema de la interacción.

Esta temática nos ubica en una instancia insoslayable a la hora de pensar las características que debe sostener un Catastro del futuro. En mí deja la sensación de reconocer en el Ciudadano como el par que necesita toda organización Catastral para ser una institución de excelencia.

Como fruto de las distintas aportaciones surgieron subtemas que hacen a la cuestión de la relación del Catastro y el Ciudadano y que refieren a aspectos necesarios de la tal mentada interacción.

### *Servicios bajo parámetros de Calidad*

El cliente ciudadano ha tomado gran importancia dentro de la gestión pública y mas específicamente dentro de la gestión catastral, tal es el caso que las entidades catastrales han entrado en procesos de

transformación, en los que uno de sus objetivos primordiales es la interacción con el ciudadano, en este sentido podemos ver desarrollos como son los servicios virtuales, en donde la simplificación de trámites ha tomado parte.

Sandra nos comenta que en su país es de obligatorio cumplimiento el establecimiento de un Sistema de Gestión de Calidad, que busque la satisfacción de estas necesidades en términos de eficacia, eficiencia, efectividad y calidad en la prestación del servicio que se presta.

Víctor G refiere que es necesaria la calidad y oportunidad del dato recopilado y su contrapartida hacia la ciudadanía, para sus diversos usos y requerimientos. Y agrega que otro aspecto de la interacción, relacionado con la viabilidad y sustentabilidad de la información del Catastro en el tiempo, es la estructura de un lenguaje de fácil entendimiento, que a su vez permita actualizar de manera permanente la información. Realiza una distinción entre el usuario que consulta y al que opera información consultada.

Cita el artículo 1º de la Ley 20285, conocida como Ley de Transparencia y concluye que el principal cambio es asignar como un derecho el acceso a la información pública.

El ciudadano es el eje central del Catastro, así lo sostiene Fabián, y agrega que no cabe pensar un Catastro que no tenga puesto allí sus objetivos y finalidades. Realiza una conclusión interesante al expresar que en la medida que el ciudadano se encuentre identificado con la pertinencia de la información catastral, el Catastro cobrará mayor fortaleza como instrumento primario de planificación y gestión del Territorio.

Sobre los servicios que debe asegurar el Catastro, Fabián comenta que, como mínimo la información de su predio, al propietario de la información. El Catastro es solo un repositorio de los datos que son de propiedad del ciudadano. A los demás ciudadanos debe proporcionar información del territorio NO protegida.

Froilán también destaca el tema de la calidad de la información que el Catastro debe generar y administrar. Comenta su experiencia como vocal del Tribunal Registral.

Jerónimo se pregunta como objetivo final: ¿Qué deseamos tener?. Y nos deja como respuesta que, un Catastro completo, multifuncional y accesible al menor costo de gestión que sea posible. Eso es un Catastro en Internet. Siempre será más económico a medio y largo plazo mantener una infraestructura informática que una red de oficinas con mucho personal para atender al ciudadano. En este aspecto son fundamentales normas como la Ley de Transparencia que menciona Víctor.

Finalmente Lorena nos deja algunos parámetros mínimos de calidad que considera necesarios:

- Reducir y unificar los productos, procesos y datos.
- Mejorar los aspectos de seguridad.
- Proteger los intereses de los ciudadanos y
- Abaratar costos generales

### *Costo del servicio Catastral*

¿La información y certificación que expide el Catastro debe tener algún costo para el ciudadano?

Fabián nos comenta que en Medellín piensan que los servicios vía WEB deben ser gratuitos, y los servicios NO WEB cobrarse para

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

garantizar la sostenibilidad del sistema. Hugo Ricarte, en principio comparte la gratuidad, pero aclara que es necesario obtener financiamiento para el mantenimiento del Catastro.

Por su parte Víctor G. sostiene que esa labor de servicio público, no debe ser sinónimo de gratuidad, más bien, la calidad del servicio brindado por esa entidad, es lo que debería ser más relevante para el ciudadano privado y público.

Sin embargo Jerónimo manifiesta que se trata de lograr que el ciudadano emplee los servicios Web, de modo que en estas primeras fases es necesario que sean gratuitos. Probablemente ahorramos más de lo que dejamos de ingresar a corto plazo; es una decisión estratégica. Y agrega un aspecto más que interesante que es la posibilidad de cobrar por aquella información o servicio que tiene un mayor valor añadido.

## *Servicio Público. Punto de partida*

Otro aspecto traído al foro de discusión es la necesidad de considerar la actividad Catastral como un "servicio público" y así procurar una adecuada interacción con el ciudadano.

Froilán sostiene que la desinformación de los "servidores públicos" es el común denominador en los municipios y locales de los gobiernos regionales, que no han podido aún entender el verdadero sentido de ser un servidor público. Por su parte Jerónimo nos habla de la necesidad de un cambio cultural en la función pública. Agrega que en las sociedades democráticas los funcionarios son "servidores públicos", siendo el objetivo principal atender a los ciudadanos.

Jerónimo nos da algunos indicadores prácticos para una adecuada interrelación con el ciudadano:

- Contar con canales de atención diversos y bien definidos: electrónico, telefónico y presencial.
- Contar con personal específico para la atención al público, permanentemente capacitado y con un supervisor responsable directo del servicio.
- Contar con un espacio diferenciado dentro de la oficina catastral. Es muy importante que todas las personas a la vista del público sean personal de atención. Evitar la existencia de mesas vacías.
- Eliminar barreras físicas entre funcionarios y ciudadanos. Las ventanillas son especialmente odiosas.
- Contar con un sistema de gestión de turnos, para que no se formen colas. Se reduce muchísimo la tensión.
- También es muy deseable tener un control automático de los tiempos de espera.

Finalmente nos comparte la siguiente experiencia: en Granada, se atienden presencialmente entre 45.000 y 50.000 personas al año. Con una presencia media de 6 funcionarios de atención al público más un supervisor a tiempo completo y con un sistema automático de gestión de colas, el tiempo medio de espera está en 8 minutos. Hace sólo 4 años eran 30 minutos. No ha habido que poner más medios, sino más organización y formación.

Hugo Gatica, refiriéndose a la actitud del agente catastral, sostiene que el parámetro fundamental es el tiempo: llegar a horario e irse puntualmente. Afirmo que la implantación de un plan de objetivos ayudaría a que el tiempo fuera un parámetro más a considerar y no "EL PARÁMETRO".

## *Organización y optimización de procesos*

En toda relación es necesario que el Organismo Público tenga un funcionamiento organizado y tienda a la mejora permanente, de cara a optimizar la prestación de servicios y permitir la interacción como conducta de reciprocidad.

En este sentido Víctor sostiene que una revisión de la estructura operacional de la organización y de sus procesos internos, es más importante que contar con mayor personal y recursos. Froilán comparte este concepto y agrega que la especialización y la autonomía económica, organizativa y funcional, serán la clave para tener profesionales de calidad que brinden servicio de calidad. Cuenta una experiencia al respecto.

Milagros Yovana que comenta en SUNARP han tomado en cuenta la importancia de la interacción a partir de plantear una mejor organización en los tiempos de atención al usuario, esto es debido a que el personal encargado de la orientación al público se encuentra capacitado.

Froilán sostiene que la dación de leyes o reglamentos no es suficiente. Que hay que poner la mira en el aspecto humano y organizativo de las entidades encargadas de brindar el servicio catastral.

Un aspecto importante, tendiente a asegurar un adecuado marco de interacción, está dado por la capacitación permanente de quienes prestan servicios catastral, máxime en estos tiempos donde comienza a destacarse el uso de las nuevas tecnologías de la información y comunicación

En este sentido Hugo Ricarte nos cuenta que en su provincia se realizó una capacitación de autoridades municipales desde el Poder

# Actividades REI en Catastro

## RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

Legislativo para conformar un mejor Catastro y atención al ciudadano. Hugo Gatica afirma que el cambio cultural debería basarse en un plan de capacitación acorde al nuevo perfil que se desee dar a las oficinas públicas. Comenta también su experiencia en este tema.

### *Interacción entre Organismos*

Es posible pensar en el mejor de los escenarios de interacción entre Catastro y el Ciudadano, si no consideramos el contexto en el cual se desarrolla la actividad catastral. Nos referimos al resto de los Organismos públicos que también se vinculan con el Catastro.

En este sentido Froilán nos refiere al funcionamiento inter, multi o transdisciplinario que deben tener cada uno de los niveles de la organización en un Estado, sin recelos, con funciones DELIMITADAS Y DEFINIDAS, sin superposiciones. Comenta que en el caso peruano, la Ley de Procedimiento Administrativo General permite que una entidad suscriba un convenio de cooperación y colaboración interinstitucional.

Para Víctor G también es importante la relación entre organismos relacionados con el Catastro, para brindar permanentemente mayor valor agregado al dato catastral. Hugo Ricarte refiere a la relación entre: el Registro de la Propiedad Inmueble, la Dirección General de Rentas y de existir una Dirección General de Informática.

### *Apoyo tecnológico*

Respecto de las modalidades de interacción, debemos destacar al menos dos que se diferencian significativamente. Por un lado la modalidad remota, o telemática y por otro la presencial, a la cual nos referiremos luego.

Sin dudas cuando nos referimos a la modalidad remota, estamos hablando del apoyo tecnológico necesario para llevarla a cabo.

Jerónimo, coincidiendo con Froilán, afirma que, en primer lugar, una información catastral digital y accesible por Internet permite que potencialmente todos los ciudadanos puedan servirse por sí mismos. Agrega que el apoyo tecnológico es básico. La clave del sistema es que la información catastral y administrativa ha de ser rápida y ordenadamente accesible y para ello ha de estar integrada en un sistema informático.

Por su parte Hugo Gatica sostiene que la tecnología aporta herramientas de valía para lograr el objetivo de atender más y mejor en menos tiempo pero, le parece que con el avance del tiempo y una vez afianzados los conceptos brindados por la capacitación permanente, se debería tender a una presencia física cada vez menor en las oficinas del Catastro, tanto por el beneficio que ello implica para los ciudadanos como para la administración.

Víctor también coincide con los aspectos tecnológicos. Sin embargo cree que es un error caer en la tentación de pensar que la solución está en la tecnología. Comenta que en Chile coexisten diversas organizaciones vinculadas en la gestión del Catastro y la gran falla ha sido no aunar esfuerzos para sistematizar y uniformar los códigos para que el ciudadano pueda entregarnos información de su propiedad, sin tener que recurrir a cada una de estas instancias.

En la Provincia de Buenos Aires y como modo de transparentar los procesos y optimizar los tiempos se ha implementado un sistema de seguimiento de trámites que permite al ciudadano seguir el estado de

su requerimiento de información o gestión vía internet, de modo que puede medir el desempeño de la Organización catastral.

Jerónimo afirma que hoy en día para prestar el servicio catastral la tecnología es necesaria. El Catastro es una base de datos más o menos completa o exacta y es imprescindible que sea accesible. La información vía Web es gratuita, la presencial, se paga. El principio general es que se difunde todo, salvo la información protegida por Ley. Concluye sosteniendo que sólo si difundimos podemos mejorar, con la ayuda del ciudadano y de otras instituciones.

Víctor Hugo sostiene que cuando hablamos de modalidades en la interacción con los ciudadanos, por un lado la interacción puntual de la administración de un Catastro digital por medio de la Internet con un ciudadano que tiene como resultado un proceso y un producto limpio y por otro la interacción de la administración de un Catastro analógico donde los procesos tienden a "viciarse" con el factor humano y que obtienen productos en la misma proporción a los "vicios" a los que son sometidos. Concluye que esta situación conlleva a una gran brecha entre ambas modalidades que se relacionan con la inversión económica para mejorar los Catastros.

A la pregunta ¿Qué sucederá cuando ya dejen de existir los servicios no Web y la atención presencial quede acotada al asesoramiento al ciudadano?, Hugo Ricarte responde que no cree que los servicios no Web dejen de existir. Agrega que siempre habrá que hacer alguna atención personalizada y preparar al ciudadano para el uso de los servicios WEB.

Isabel comenta que el Organismo de Formalización de la Propie-

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

dad Informal (COFOPRI) diseñó y desarrolló el SIGCAT (Sistema de Información Geográfica de Catastro y Titulación) de los centros urbanos y predios formalizados por el Organismo en la que el servicio en línea se da de manera libre al ciudadano en general. También la base gráfica y de datos que se desarrolló nutre a las diversas Instituciones como es el Registro de Predios, el Instituto Geográfico, Municipios, Ministerios etc. También comenta que brindan servicios especiales a Empresas Privadas. Concluye que de deben aprovechar las ventajas tecnológicas que día a día se desarrollan.

En este contexto multicanal Amalia nos comenta que el servicio disponible en la Sede Electrónica del Catastro (SEC) ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)) supuso la incorporación a los canales de difusión tradicional, de un nuevo y potentísimo canal: INTERNET, que ha permitido introducir el Catastro en los hogares de los ciudadanos gratuitamente, las 24 horas del día y que ha convertido al PC personal en la oficina catastral más próxima al ciudadano. Agrega que en las distintas Gerencias del Catastro existe una línea telefónica de conexión inmediata y gratuita con la Línea Directa del Catastro y terminales de la [www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es) para la utilización por los ciudadanos que lo precisen. Además a través de la Línea Directa, los ciudadanos pueden dar a conocer sus quejas y sugerencias, u obtener información sobre el contenido de la página Web del Catastro ([www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)) y sobre la sedecatastro.

También refiere que, como un paso más hacia un Catastro 100% inclusivo, se han establecido, en colaboración con otras administraciones sobre todo de carácter local, los puntos de información catastral



Página web [www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)

(PIC), que ya he comentado, por todo el territorio español, que acercan la oficina del Catastro por internet a los ciudadanos que no disponen de Internet.

### Atención presencial

En la modalidad presencial de interacción aparecen algunos aspectos interesantes que combinan el modo tradicional de asistencia al ciudadano, con el uso de herramientas tecnológicas.

Jerónimo sostiene que dado que el objetivo final es que el ciudadano obtenga la información (o incluso que realice los trámites con el Catastro) por sí mismo, la atención presencial en parte se convierte en un asesoramiento para el uso del servicio Web. Ese asesoramiento se puede prestar en cualquier oficina pública y en cualquier servicio privado, de modo que multiplicamos por infinito la capacidad de atención al ciudadano. A largo plazo, el efecto de este cambio sobre las oficinas catastrales es que reducen drásticamente la carga de trabajo en atención directa al ciudadano, reducen también la presión y pueden dedicar más medios a la actualización y mantenimiento de la base de datos.

Amalia comenta que la Dirección General del Catastro de España es consciente de que no todos los ciudadanos disponen de un ordenador con conexión a Internet, y que incluso si disponen de éste, aún no todos tienen el DNI electrónico o la firma digital necesarios para acceder a ciertos servicios de la Sede Electrónica del Catastro (SEC). Por ello ha creado una red de 5.500 Puntos de Información catastral (PIC) distribuidos por el territorio.

Lorena afirma que el ciudadano común relaciona al Catastro con "impuestos" y realmente lo ven como el "cuco" de la gestión pública dentro del Municipio. Sostiene que los servicios de Catastro deben ser lo más prácticos y técnicos posibles. Tiene que ser oportuno, transparente y amigable. Considera que hay que conocer a la clase de ciudadano a servir. Existen aún personas que no se familiarizan con la tecnología y prefieren acercarse a una "ventanilla", de la misma manera están quienes realizan consultas, movimientos, etc. a través de estos canales informáticos por el asunto de "ahorro de tiempo y molestias"; es decir, no se puede pensar en que todos los ciudadanos tengan necesidades o intereses iguales.

# 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 el número anterior de esta publicación tuvimos oportunidad de compartir la tarea que se viene realizando en el Grupo y que tiene por objetivo fundamental disponer de una tabla que nos sirva como "diccionario de conceptos" y así comprender las variadas formas de nombrar un mismo objeto, circunstancia o situación referida a la temática catastral.

Sucede que incluso los conceptos tan básicos y primarios como: parcela o predio; referencia catastral o nomenclatura catastral, etc., se nominan de forma diferente en los distintos países, o se utilizan los mismos términos para expresar distintos conceptos.

En esta oportunidad y, como manera difundir lo hecho hasta aquí, compartimos algunas definiciones de las tantas que se han acercado al Grupo de trabajo.

1

**Bien Inmueble (Ecuador):** Son todas aquellas cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro y que se encuentran adheridas a la tierra, ejemplo: construcciones, edificios, etc. (José René López)

**Bien inmueble (Argentina):**

*Bien Inmueble por su naturaleza:* las cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el

suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad: todo lo que está incorporado al suelo de una manera orgánica, y todo lo que se encuentra bajo el suelo sin el hecho del hombre;

*Bien Inmueble por accesión:* los edificios, mejoras y/o toda construcción de carácter permanente que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad (Edgardo Ramírez).

**Bien Inmueble (España):** A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. Tendrán también la consideración de bienes inmuebles: Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen espe-

cial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto y, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en "pro indiviso" adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente. En el ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, salvo que se den los supuestos previstos en las letras anteriores. (Amalia Velasco).

2

**Predio (Ecuador):** Puede ser urbano y Rural. Es un terreno delimitado por linderos y dimensiones. Puede tener o no título de propiedad (José René López).

**Predio (Chile):** Denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público. (Victor Grandon)

**Parcela (Ecuador):** Es un trozo de tierra que define una propiedad individualizada y perfectamente demarcada. (José René López).

**Lote (Ecuador):** Unidad territorial mínima que conforma el polígono manzanero, delimitado por otros lotes o parcelas o por vías públicas, en el área urbana. En el área rural, pueden coexistir extensiones mínimas territoriales colindantes con otras de similares o diferentes

# Actividades REI en Catastro

RELATORIO DE FOROS Y OTRAS ACTIVIDADES

superficies, con vías públicas, accidentes naturales; en este ámbito se incluyen lotes que por sus grandes dimensiones llegan a tener características de Polígono y hasta de Sector catastral (Libia Lucia Naranjo).

**Lote (Chile):** Superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma (Víctor Grandon).

**Parcela (Argentina):** Denomínase parcela a la representación de la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindado por una poligonal de límites correspondiente a uno o más títulos jurídicos o a una posesión ejercida, cuya existencia y elementos esenciales consten en un documento cartográfico, registrado en el organismo catastral. (Edgardo Ramírez – Fuente: Ley Nacional de Catastro.)

**Parcela (España):** “Un área individual de superficie de la tierra, sujeta a derechos reales de propiedad homogéneos y de titularidad única”. (Amalia Velasco)

### 3

#### Referencia catastral (España)

La referencia catastral es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles.

Consiste en un código que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única y permanente referencia catastral.

La referencia catastral está formada por veinte caracteres. (Amalia Velasco)

**Clave catastral (Ecuador):** Es el código establecido, sea este alfabético, numérico o alfanumérico, para identificar un inmueble en el Catastro (Libia Lucia Naranjo).

### 4

**Ficha catastral (Ecuador):** Es el documento emitido por la oficina de Catastro que contiene en forma sintetizada la información del inmueble, resultado del procesamiento de los datos constantes en la Ficha Predial. Esta información se refiere a la identificación catastral, dirección, identificación del titular de dominio, áreas y avalúos de terreno y construcción, datos de escritura de adquisición del bien inmueble (Libia Lucia Naranjo).

**Certificado Catastral (Argentina):** Es el documento a través del cual el organismo catastral publicita el estado de hecho de la cosa inmueble, en sus aspectos físico, jurídico y económico, conjunta e inseparablemente considerados (Edgardo Ramírez)

**Certificado Catastral (España):** documento acreditativo de los datos físicos, jurídicos y económicos que figuren en Catastro sobre los Bienes Inmuebles Rústicos y Urbanos (incluyendo referencia catastral, valor catastral y datos del titular y colindantes).

Cuando en el documento que se expide se incluyen los mismos datos menos los datos protegidos, o sea el valor catastral y los datos personales del titular o los colindantes, se denomina **Consulta Catastral**.

### 5

**Cedula Catastral (Argentina):** Es el documento registral donde se asentarán las constancias catastrales. Es el instrumento a través del cual se refleja el acto de relevamiento parcelario, dando nacimiento a la parcela catastral (Edgardo Ramírez).

Seguramente existen otros ejemplos de términos catastrales que se utilizan en nuestros países. Los animamos a seguir participando y así ayudar a completar el Glosario.

## 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...



**AMALIA VELASCO**  
Coordinadora Temática Catastro



**EDGARDO RAMIREZ**  
Coordinador Temático América Latina



**HUGO GATICA**  
Redactor Jefe Revista Digital



**CRISTINA MOURIZ**  
Coordinadora Área Catastro.  
Fundación CEDET

## EVENTOS Y CONVOCATORIAS

### *Encuentro sobre modernización tecnológica del Catastro. IV Asamblea General del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica (CPCI)*

**Bogotá, Colombia. Del 12 al 15 de abril de 2011**

Bajo el título "**La Modernización Tecnológica del Catastro**", la Presidencia del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica (CPCI), celebró su IV reunión anual, en la ciudad de Bogotá (Colombia), los días 12 al 15 de abril de 2011 que contó con la participación de 17 entidades pertenecientes a 13 países, además de entidades multinacionales que participan en el CPCI como observadores, como es el caso de la Organización de los Estados Americanos.

El programa de la actividad contó con dos partes diferenciadas. En la primera de ellas, se debatieron distintas acciones relacionadas con el propio funcionamiento del CPCI así como con los próximos proyectos que se van a desarrollar y con la renovación de los cargos del Comité Directivo del CPCI para el periodo 2011-2013. El cual quedó constituido de la siguiente manera:

<b>PRESIDENCIA: COSTA RICA</b>	
	Registro Inmobiliario del Registro Nacional. Contacto: Marlon Aguilar Chaves. <a href="http://www.registronacional.go.cr/">http://www.registronacional.go.cr/</a>
<b>VICEPRESIDENCIA: COLOMBIA</b>	
	IGAC, Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contacto: Iván Darío Gómez Guzmán. <a href="http://www.igac.gov.co/">http://www.igac.gov.co/</a>
<b>VOCALÍA POR EUROPA: ESPAÑA</b>	
	Dirección General del Catastro. Contacto: Ignacio Durán Boo. <a href="http://www.catastro.meh.es">http://www.catastro.meh.es</a>
<b>VOCALÍA CENTROAMERICA: PANAMÁ</b>	
	ANATI, Autoridad Nacional de Administración de Tierras. Contacto: Alejandro Castellero <a href="http://www.pronatpanama.org.pa/">http://www.pronatpanama.org.pa/</a>
<b>VOCALÍA DE SURAMÉRICA: URUGUAY</b>	
	Dirección Nacional de Catastro Contacto: Sylvia Amado Aparicio <a href="http://www.catastro.gub.uy/">http://www.catastro.gub.uy/</a>

También se procedió a ratificar como miembros del CPCI otras 11 instituciones, y ya son 63 las organizaciones que conforman el Comité Permanente, representantes en 21 países diferentes.

En la segunda parte del encuentro, se presentaron diversas ponencias por parte de distintos miembros asistentes en el mismo, relacionadas con la temática del encuentro, la modernización tecnológica de los Catastros iberoamericanos. También se expusieron los resultados de la tercera edición de la encuesta, promovida por el IGAC, Data Catastro, publicación ésta en formato digital que permite comparar, analizar y dar a conocer las mejores prácticas que las instituciones miembros del CPCI han emprendido dentro de su gestión.

El material de la actividad disponible en:

<http://www.catastrolatino.org/actividades.asp>





## Números anteriores

Pulse en la imagen para descargarse Revista en formato .pdf



Número 1  
2º Semestre 2007



Número 2  
1er Semestre 2008



Número 3  
2º Semestre 2008



Número 4  
1er Semestre 2009



Número 5  
2º Semestre 2009



Número 6  
1er Semestre 2010



Número 7  
2º Semestre 2010

# Revista de la Red de Expertos Iberoamericanos en Catastro

## Número 8 1er Semestre de 2011

[www.ceddet.org](http://www.ceddet.org)  
[www.catastrolatino.org](http://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](mailto:redes@ceddet.org)

Publicación elaborada con el patrocinio de:



VICEPRESIDENCIA PARA  
AMÉRICA LATINA Y  
EL CARIBE DEL  
BANCO MUNDIAL

