



Plantilla Catastral 2003

El establecimiento de una plantilla catastral es uno de los objetivos del Grupo de Trabajo No.3 "Catastro" del Comité Permanente en Infraestructura de Sistemas de Información Geográfica de Asia y el Pacífico - PCGIAP¹.

Los objetivos principales son, por un lado, entender el papel que el catastro juega en las infraestructuras de datos espaciales (IDE) tanto regionales como nacionales y, por el otro, comparar los mejores estándares internacionales para usarlos como base en la mejora de los catastros, los cuales son un componente principal de las IDE.

El Grupo de Trabajo No.3 de PCGIAP celebró en Junio de 2003 un taller para la discusión y finalización de la Plantilla Catastral 2003. El evento se realizó en Japón y contó con la participación de un grupo de 25 países. Durante el taller fue posible analizar los diferentes sistemas de catastro naciones, con el objetivo de identificar similitudes y diferencias en áreas tales como las políticas nacionales de tierras, leyes y regulaciones, tenencia de tierra, organización institucional, infraestructura de datos espaciales (IDE), tecnologías, además de recursos humanos e infraestructura educacional.

La labor del Grupo de Trabajo No. 3 "Catastro" de PCGIAP está desarrollada con la cooperación de la Comisión Número 7 "Catastro y Manejo de Tierras" de la Federación Internacional de Topógrafos (Internacional Federation of Surveyors – FIG institución que cuenta con extensa experiencia en estudios comparativos de catastro. Los países miembros de esta comisión perteneciente a FIG completaron las Plantillas de Catastro, las cuales a su vez fueron presentadas en la Reunión anual realizada en Polonia durante el mes de Septiembre de 2003.

La plantilla se ha mantenido simple con el objetivo de atraer el máximo número de participantes. Los resultados de la Plantilla Catastral serán adquiridos, compilados y publicados y todos los participantes y contribuyentes recibirán un completo reporte final, el cual es esperado sirva para desarrollar políticas en búsqueda de la mejora del sistema catastral de los diferentes países comparados.

Con el objetivo de poder comunicar los resultados del estudio, y así convertirse estos en una herramienta de análisis para su país, muy cordialmente le solicitamos los siguientes datos generales. Dado que el estudio es realizado por organizaciones internacionales, sería de gran ayuda que en lo posible las respuestas a este cuestionario fueran contestadas en inglés.

País estado o provincia para el cual los indicadores son validos:
Persona a contactar:
Afiliación, Organización:
Función o Posición:
Dirección postal:
Dirección electrónica (email):

¹ PCGIAP corresponde a la sigla en inglés de "Permanent Committee on GIS Infrastructure for Asia & the Pacific - PCGIAP"

I. Informe sobre el País

En esta primera parte solicitamos la descripción del sistema de catastro nacional de acuerdo con la estructura adjunta. Por favor limitar esta sección a aproximadamente una página de texto para cada uno de los cinco temas enumerados con las letras A,B,C,D y E, y a no más de 15 líneas para los sub-temas.

Debido a nuestro interés en recolectar información comparable, apreciaríamos dejar los títulos de la forma como son presentados y llenar la información en el espacio correspondiente. Si Ud. considera que más títulos o subtítulos son requeridos, estos pueden ser agregados a su conveniencia, sin embargo apreciaríamos se mantuviera el límite de páginas. De la misma forma, hacemos énfasis nuevamente en contestar en inglés el mayor número de secciones posible con el objetivo de facilitar la interacción con los diferentes expertos internacionales.

A. Contexto Nacional

(Aproximadamente 1-1 1/2 páginas)

Contexto Geográfico

Descripción del contexto geográfico (población, tamaño físico del país, áreas con ocupación urbana, agricultura, montañas, bosques y forestas, así mismo como elementos geográficos sobresalientes).

→

Contexto Histórico

Descripción de la historia del país con respecto a periodos relevantes tales como colonización y desarrollo político.

→

Estructura Política y Administrativa actuales

Descripción de la estructura política y administrativa actuales tales como sistema de gobierno, número de provincia, estados o departamentos, etc.

→

Marco Histórico Para El Sistema Catastral

Descripción del origen y desarrollo del sistema catastral y los objetivos con los que fue diseñado.

→

B. Marco Institucional

(Aproximadamente 1-1 1/2 páginas)

Organizaciones Gubernamentales

Nombre de las respectivas agencias o instituciones encargadas del registro de tierras y la medición catastral, incluyendo los ministerios a los cuales pertenecen y a que nivel jerárquico se encuentran (local, provincial, departamental o Nacional)

→

Participación del Sector Privado

Descripción de la participación del sector privado en el registro de tierras y en las mediciones catastrales.

→

Organizaciones Profesionales y Asociaciones

Descripción de las organizaciones y asociaciones profesionales existentes para topógrafos y profesionales relacionados con el sistema de catastro, incluyendo el número aproximado de miembros.

→

Licenciamiento

Descripción, si existe, del sistema de licenciamiento existente para los topógrafos catastrales que trabajan en el sistema catastral y cuales son los requisitos para la licencia tales como título universitario, experiencia profesional o exámenes aprobatorios.

→

Educación

Descripción del sistema educativo para los topógrafos relacionados con el sistema de catastro, el número de universidades que ofrecen carreras en topografía y profesiones afín y el promedio de estudiantes graduados cada año.

→

C. Sistema catastral

(Aproximadamente 1-1 ½ páginas)

Propósito del sistema catastral

Descripción del sistema catastral en cuanto su rol legal (transferencia de tierras, Mercado de predios y tierras), fiscal (valoración de tierras, impuestos a la posesión de predios, etc.) y otros posibles roles tales como planeamiento o gobierno local.

→

Tipos de sistemas catastrales

En este sub-tema se debe explicar si existe un solo sistema catastral cubriendo todo el total del territorio (catastro comprensivo) o si por lo contrario existen varios tipos de catastro para diferentes propósitos tales como propiedad privada, tierras estatales, zonas urbanas vs. zonas rurales, zonas forestales y parques naturales, casas, apartamentos y propiedad horizontal y zonas limítrofes nacionales. En este contexto, sería importante destacar si existen problemas con asentamientos ilegales o informales.

→

Concepto de catastro

Descripción del concepto catastral, por ejemplo cuales son las unidades principales en el sistema catastral que son medidas y registradas, y a que nivel se realizan estas actividades (nacional, estatal, provincial, etc.). En esta sección es importante incluir la definición de términos tales como parcela, predio, propiedad, títulos legales, etc. Para este sub-tema se puede hacer referencia a los tres escenarios planteados en la pregunta 2.3 de la página 6 de esta plantilla.

→

Contenido del Sistema Catastral

Descripción de los principales componentes catastrales, o que clase de registros están siendo operados y mantenidos en sus sistema (ej libro de tierras, registro de tierras, registro de parcelas, mediciones topográficas catastrales, etc.), y cual es el contenido de la información y el nivel de sistematización con computadores.

→

D. Mapas catastrales

(Aproximadamente 1 ½2 páginas incluyendo el ejemplo del mapa catastral)

Mapa catastral

Descripción del mapa catastral, su contenido y, si es aplicable, su modelo de datos (Ej. Capas de información adicionales)

→

Ejemplo del mapa catastral

Por favor incluir una copia representativa del mapa catastral de su país o provincia. Esta puede ser adjuntada ya sea en forma física (hoja tamaño A4 o carta) o en un archivo (.jpg o .pdf.)

→

Role de la capa (layer) catastral en la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE)

Descripción de como la capa (layer) del mapa catastral es usada a nivel nacional, estatal y provincial en el sistema de información de tierras y si existe algún otro uso de esta capa tales como en el mapeo de servicios públicos u otros mapas similares. Por favor explicar si existe alguna integración de la capa catastral con otras capas con fines tales como e-government (gobierno electrónico), participación cívica o desarrollo sostenible.

→

E. Cuestiones a reformar

(Aproximadamente ½ página)

Problemas en el sistema de catastro

¿Cuales son los tres problemas más importantes que el sistema de catastro afronta actualmente? Esto puede incluir problemas tales como disputa de límites, falsificación de títulos, demoras en los trámites, etc.

→

Iniciativas actuales

¿Cuales son las iniciativas o proyectos actuales que se han venido aplicando para resolver los problemas del sistema de catastro mencionados en el sub-tema anterior?

→

Referencias

Por favor especifique posibles fuentes de información relevantes en caso de requerirse mayor profundidad en alguno de los temas tratados (sólo llenar cuando se considere necesario).

→

II. Cuestionario

1. Principios catastrales

Esta sección se refiere a las características básicas del sistema catastral. Por favor marque su respuesta en las casillas provistas (o reemplace el con una X).

Registro de Escrituras o de Títulos

- 1.1 ¿Es su sistemas de catastro basado en escrituras o en registro de títulos?
- Registro de escrituras
 - Registro de títulos
 - Otro:

Registro de propiedad de tierras

- 1.2 ¿Es por ley obligatorio o opcional registrar la propiedad de tierras?
- Obligatorio
 - Opcional
 - Otro:
- 1.3 Si lo considera necesario, por favor comente sobre las prácticas actuales y sus consecuencias legales.

Enfoque para el establecimiento de los registros catastrales

- 1.4 ¿Es requerido para los propietarios de predios registrar sistemáticamente su posesión de tierras, o solo es necesaria cuando algún evento determinado ocurre (como por ejemplo venta)?
- Sistemáticamente
 - Esporádicamente
 - Los dos anteriores
 - Todos los predios ya se encuentran registrados
 - Otro:

2. Estadísticas catastrales

Esta sección se refiere a las estadísticas catastrales básicas. Es comprensible que algunas de las estadísticas no estén disponibles, sin embargo apreciaríamos que todas las preguntas fueran contestadas aunque esto demande algún tipo de estimación. **Para nosotros, siempre es más valioso tener una respuesta estimada, que tener nada como respuesta.**

Población

2.1 Cual es el número total de habitantes del país, departamento o estado?

.....

2.2 Por favor estime la distribución de la población en cuanto a zonas urbanas y rurales.

Urbanas:	%
Rurales:	%

Total:	...100...	%

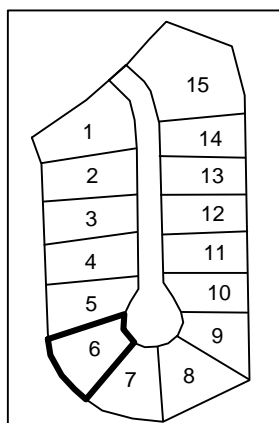
Número y distribución de predios

En esta sección es de nuestro interés el número y distribución del **identificador o código único para la menor unidad de tierra posible**, el cual frecuentemente es conocido como predio (esto para un contexto bidimensional). Sin embargo, el uso e interpretación del término “predio” es diferente entre países y comúnmente es confundido con términos tales como propiedad, parcela o unidad de tierra. Por consiguiente, a continuación presentamos una corta explicación a lo que nos referimos en este cuestionario cuando hablamos del término “predio”.

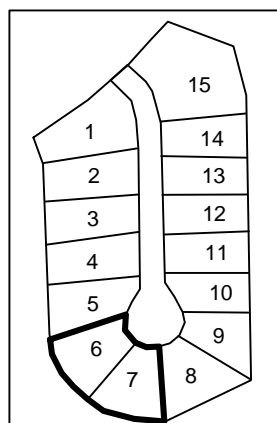
Se pueden identificar tres posibles escenarios.

- (i) En varias jurisdicciones el menor identificador único (y que usualmente es catastralmente medido o mapeado) es conocido como “predio”;
- (ii) En otros países, mientras que el menor identificador único es llamado también predio (y el cual posiblemente es medido o mapeado), la oficina de registro solamente registra unidades singulares de propiedad llamadas comúnmente “propiedades”, las cuales pueden incluir uno o más predios;
- (iii) En otras situaciones, existen varias propiedades o unidades de propiedad las cuales son catastralmente medidas o mapeadas en un solo predio definido legalmente.

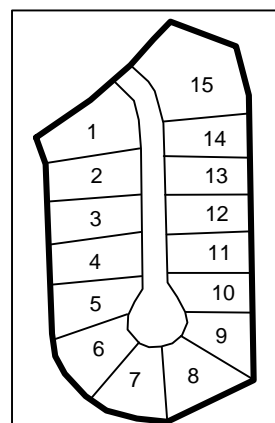
Los siguientes diagramas ilustran estos tres escenarios. **Mientras que las unidades medidas o registradas (representadas con la línea más gruesa) difieren en cada uno de los escenarios, el número total de identificadores o códigos para la menor unidad de tierra siempre es 15 para todos los casos.**



Escenario (i)



Escenario (ii)



Escenario (iii)

2.3 Por favor estime el número total de identificadores o códigos para la menor unidad de tierra en su país, estado o provincia, el cual usualmente es llamado *predio* (incluyendo áreas urbanas y rurales).

.....

El número total debe incluir todas las tierras nacionales o pertenecientes al estado, sin importar si se encuentran registradas o no, o si son de posesión informal.

2.4 ¿Cual es el número total aproximado de unidad de condominios o propiedad horizontal registrados? Este número es adicional al número total de predios indicados en la pregunta 2.3.

.....

2.5 Para zonas **URBANAS**, por favor estime la distribución de la menor porción de tierra o terreno (predios) así: (i) el porcentaje que son legalmente registrados y catastralmente medidos o mapeados (ii) el porcentaje que son legalmente ocupados pero no registrados o medidos y (iii) el porcentaje que son informalmente ocupados sin ningún título legal (esto puede incluir ocupaciones ilegales o invasiones).

Si esta estimación es muy compleja usando predios, alternativamente se puede basar la respuesta en el número total de ocupantes que estos diferentes tipos de predios poseen.

Legalmente registrados y medidos o mapeados: %
Legalmente ocupados pero no registrados ni medidos: %
Informalmente ocupados sin título legal: %
<hr/>	
Total:	...100... %

2.6 Para zonas **RURALES**, por favor estime la distribución de la menor porción de tierra o terreno (predios) así: (i) el porcentaje que son legalmente registrados y catastralmente medidos o mapeados (ii) el porcentaje que son legalmente ocupados pero no registrados o medidos y (iii) el porcentaje que son informalmente ocupados sin ningún título legal (esto puede incluir ocupaciones ilegales o invasiones).

Si esta estimación es muy compleja usando predios, alternativamente se puede basar la respuesta en el número total de ocupantes que estos diferentes tipos de predios poseen.

Legalmente registrados y medidos o mapeados: %
Legalmente ocupados pero no registrados ni medidos: %
Informalmente ocupados sin título legal: %
<hr/>	
Total:	...100... %

Número de profesionales

Por favor estime el número total de profesionales que se encuentran activos en el sistema de catastro y que porción de su tiempo se encuentra dedicado a resolver los asuntos catastrales (en contraste al tiempo dedicado a otros asuntos).

2.7 Número total de profesionales en topografía que se encuentran activos en el sistema de catastro.

.....

2.8 Proporción del tiempo que estos profesionales dedican a las cuestiones de catastro:

.....%

2.9 Número total de abogados o similares activos en el sistema catastral o el Mercado de bienes.

.....

2.10 Proporción del tiempo que estos abogados o similares dedican a las cuestiones del sistema catastral o el Mercado de bienes:

.....%

Comentarios y sugerencias

Por favor identifique los mejores aspectos de este cuestionario.

Por favor indique que partes del cuestionario pueden ser mejoradas.

Glosario de términos usados

Mapa catastral: Es un mapa que muestra los límites de los predios y también frecuentemente los límites de los edificios, los identificadores de predios, y en algunos casos estos elementos se encuentran referenciados a monumentos esquineros. Los mapas catastrales también pueden mostrar límites de entidades topográficas. (UN-FIG, 1999)

Catastro: La Federación Internacional de Topógrafos (International Federation of Surveyors - FIG) define catastro así: "Un catastro es un sistema de información de tierras actualizado, normalmente basado en predios y que contiene registros de los intereses en tierras (ej: derechos, restricciones y responsabilidades). Usualmente, este sistema incluye una descripción geométrica de predios relacionada con otros registros que describen la naturaleza del interés, la propiedad o control de esos intereses y frecuentemente el valor de los predios y sus mejoras. Este sistema puede ser establecido con propósitos fiscales (Ej. valuación y tributación equitativa), propósitos legales, para asistir en el manejo de las tierras y su uso (ej. Para planeación y otros propósitos administrativos) y para permitir desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente. (FIG, 1995)

La guía para la administración de tierras de UNECE destacó que los países usan el término catastro de una forma diferente, lo cual causa frecuentemente confusiones. (UNECE, 1996)

Sistema catastral: Es el sistema que incluye el catastro, el registro de títulos y los procesos asociados con la transferencia de tierras, subdivisión y adjudicación comúnmente llamada administración de tierras.

Registro de escrituras: En un sistema de registro oficial de escrituras, una copia de la escritura relevante, por ejemplo una escritura de transferencia, es depositada en el registro de escrituras. Después, la correspondiente entrada es realizada en el registro la cual incluye la hora, fecha, partes y tipo de transacción, de acuerdo a los requisitos particulares de cada jurisdicción. El documento generalmente requiere ser revisado por una notaría o un abogado autorizado para asegurar la veracidad de la transacción y de la entrada.

Esta referencia a la transacción, junto con la escritura soportante, entrega evidencia de los derechos del vendedor para poder vender la propiedad. El sistema de escrituras es limitado en cuanto a que no entrega garantía del título. Tampoco entrega la claridad, certeza o garantías requeridas en un sistema ideal. Lo único que típicamente entrega es acceso a la cadena de transacciones que puede ser usada para probar posesión.

Los sistemas de registro de escrituras pueden ser mejorados mediante un sistema de seguros de títulos. Esta es una práctica usual en algunos estados de los Estados Unidos en donde compañías de seguros se han desarrollado como oficinas de registro de escrituras privadas que aseguran a los compradores contra pérdidas como resultado de títulos defectuosos. (UNECE, 1996)

Registro de tierras: La federación Internacional de Topógrafos (The International Federation of Surveyors - FIG) define el registro de tierras como:

"el registro de tierras es el registro oficial legalmente reconocido del interés en tierras y es usualmente parte del sistema catastral. Desde una perspectiva legal, son claramente distinguibles las diferencias entre un sistema de registro de escrituras, en donde los documentos archivados en el registro son la evidencia del título, y un sistema de registro de títulos, en donde el registro por si mismo sirve como principal evidencia. El registro de títulos es considerado normalmente un sistema más avanzado de registro, el cual requiere más inversión inicial para su introducción pero al mismo tiempo concede en principio mayor seguridad de tenencia e información más confiable. El sistema de registro de tierras normalmente resulta en un costo menor en las transacciones que el registro de escrituras, resultando en una mejor promoción del mercado de tierras, situación que hace que el mismo sea más eficaz." (FIG, 2000).

Registro esporádico: Registro esporádico esta basado en una acción o varias acciones del dueño de la propiedad con el objetivo de atraerlo al sistema de registro. La acción más común que causa registro esporádico es la venta de la propiedad. Esto fue, por ejemplo, usada en Inglaterra y Gales en 1925 como herramienta principal para obligar el registro de propiedades en ciertas áreas.

Registro esporádico posee las ventajas de ser menos costoso que un registro sistemático de tierras y que además tiende a ser dirigido principalmente a las propiedades económicamente más activas. Tiene como desventaja que toma mucho más tiempo conseguir el cubrimiento completo de todos los títulos dentro de la jurisdicción. (FIG, 1995)

Registro sistemático: El registro sistemático de propiedades es un enfoque en el que los predios son adjudicados, medidos y registrados de una forma sistemática (zona por zona). El sistema de registro sistemático es relativamente costoso en términos monetarios debido al extenso número de predios que requiere analizar, aunque el costo unitario de registro de cada predio puede ser significativamente menor que con el sistema de registro esporádico debido a economías de escala.

El Registro sistemático posee como ventaja la producción de un sistema de información de tierras más comprensivo dentro de un marco de tiempo determinado. De la misma forma, este registro sistemático provee más rápidamente mejoras en los derechos sobre los predios, y por consiguiente genera un impacto positivo en el desarrollo general debido al incremento en la seguridad de la propiedad y la reducción en el costo de las transacciones. (FIG, 1995)

Registro de títulos: De forma general, dentro de un sistema de registro de títulos existen dos partes del registro. La primera parte es un mapa en donde cada predio es demarcado e identificado mediante un identificador único de predios. La segunda parte es un texto en donde se guardan detalles sobre los títulos, el propietario y derechos o restricciones asociadas con la propiedad del predio (tales como hipotecas). Una transferencia simple de la propiedad resulta en el cambio del nombre registrado. Una división de la tierra o alteración en los límites requiere hacer correcciones en el plano y la expedición de un nuevo documento o certificado. El registro oficial del título es definitivo. (UNECE, 1996)