

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

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



MINISTERIO DE LAS CIUDADES

Ministro de Estado

MARCIO FORTES DE ALMEIDA

Secretario Ejecutivo

RODRIGO JOSÉ PEREIRA-LEITE FIGUEIREDO

Director de Desarrollo Institucional

ELCIONE MACEDO

Gerencia de Capacitación

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

ALESSANDRO ANDRADE SILVA

CLEIDSON DOS SANTOS

ELISANGELA CARAVALHO DA SILVA

EVERTON SUDRE FERREIRA

REGINALDO DE MOURA MORAIS

THIAGO LIMA

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY

Director del Programa para América Latina y el Caribe

MARTIM O. SMOLKA

Teaching Faculty/Course Developers

CLAUDIA M. DE CESARE

DIEGO ALFONSO ERBA

CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Presidenta

MARIA FERNANDA RAMOS COELHO

Vice-Presidente de Gobierno

JORGE FONTES HEREDA

Superintendencia Nacional de Asistencia Técnica y Desarrollo Sustentable

MARCIA KUMMER

Gerencia Nacional de Asistencia Técnica

MARIA TERESA PERES DE SOUZA

Organización

DIEGO ALFONSO ERBA

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

Autores y colaboradores

ANDREA FLÁVIA TENÓRIO CARNEIRO

CARLOS ETOR AVERBECK

CINTIA ESTEFANIA FERNANDES

CLAUDIA M. DE CESARE

DIEGO ALFONSO ERBA

EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

FRANCISCO HENRIQUE DE OLIVEIRA

JURGEN WILHELMPHILIPS

Ilustración y adaptación

HEMETERIO RUFINO CARDOSO NETO

Revisión y edición de la versión en español

LAURA MULLAHY

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

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







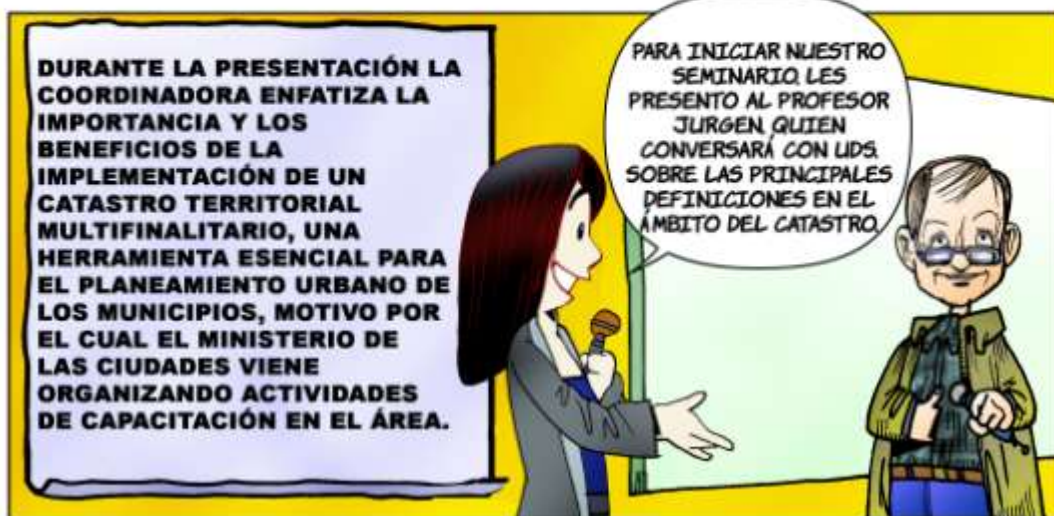
AL DÍA SIGUIENTE













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



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



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



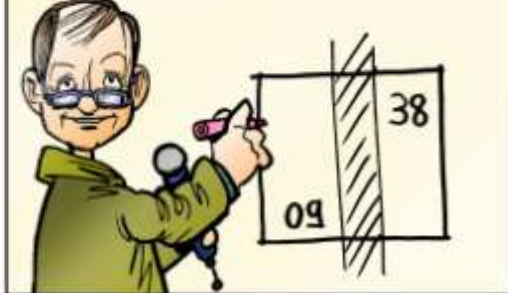
EXACTAMENTE, JOSÉ. ESA ES LA BASE DE REFERENCIA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. VEAN TAMBIÉN LA IMPORTANCIA DE TENER CLARA LA SITUACIÓN JURÍDICA ÚNICA PARA CADA PARCELA.



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



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



















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

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



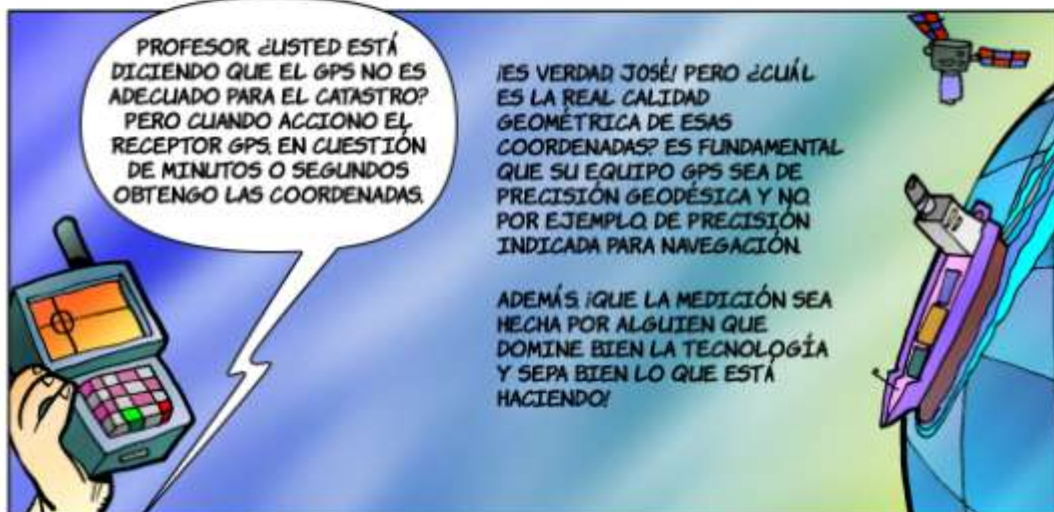
SI LAS AEROFOTOGRAFÍAS NO PERMITEN IDENTIFICAR CLARAMENTE LOS LÍMITES DE LAS PARCELAS, LAS IMÁGENES DE SATELITE - AUN LAS DE ALTA RESOLUCIÓN ESPACIAL - TAMPOCO SON ÚTILES PARA LA PRODUCCIÓN DE CARTOGRAFÍA CATASTRAL. ESAS IMÁGENES SON IMPORTANTES Y TIENEN SU APLICACIÓN. POR EJEMPLO, EN EL PLANEAMIENTO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



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

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









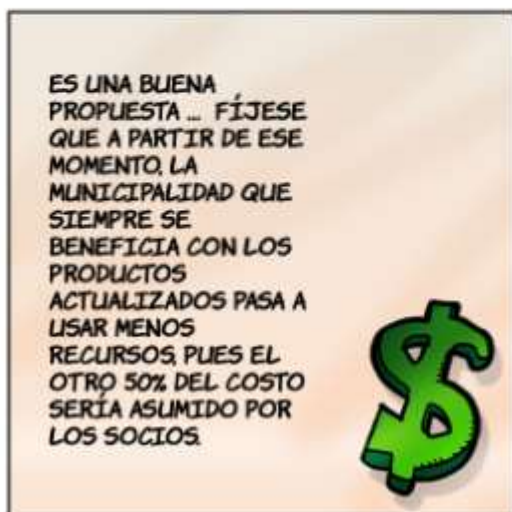














BUENA PREGUNTA UNA VEZ MÁS, LA RESPUESTA ES A TRAVÉS DE LA COLABORACIÓN INSTITUCIONAL.

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



ITBI

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



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



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

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



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





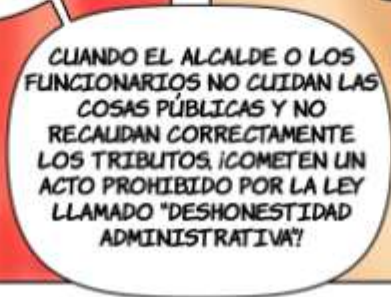
















BUENO, JOSÉ, ESO DEPENDE DE ALGUNAS COSAS: TODOS LOS MUNICIPIOS DEBEN COBRAR CORRECTAMENTE LOS IMPUESTOS QUE SON DE SU COMPETENCIA PUES EXISTE LA LEY DE RESPONSABILIDAD FISCAL QUE DETERMINA QUE QUIEN NO COBRA LOS IMPUESTOS NO DEBE RECIBIR TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO NACIONAL.



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



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



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



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



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



