UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO

EL REGISTRO ADMINISTRATIVO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO GARCIA DE HEVIA DEL ESTADO TACHIRA

Trabajo de Grado para optar al título de Especialista en Derecho registral.

Línea de Investigación: Estado y Derecho Administrativo

Autora: Elizabeth Parra R.
Tutora: Francy Becerra

San Cristóbal, febrero de 2017.

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de Tutora del Trabajo Especial de Grado presentado por la ciudadana ELIZABETH PARRA RODRIGUEZ, para optar al Título de ESPECIALISTA EN DERECHO REGISTRAL, cuyo título es EL REGISTRO ADMINISTRATIVO CATASTRAL EN EL MUNICIPIO GARCIA DE HEVIA DEL ESTADO TACHIRA, aprobado por el Consejo General de Postgrado, en su reunión de fecha 30 de Marzo de 2015, según acta Nº 131.

Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

FRANCY COROMOTO BECERRA CHACON

C.I. V-5.656.538.

INDICE GENERAL

Páginas preliminares…….. ii
Introducción…….. 1

CAPÍTULOS

I EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DEL CATASTRO……..... 4
- Registros Administrativos..... 4
- El Catastro……..... 6
- Elementos del Catastro…….. 9
- Fines del Catastro y Riqueza Inmobiliaria…….. 11
- Orígenes del Catastro en el mundo…….. 13
- Orígenes del Catastro en Venezuela 18
- Instituciones relacionadas con el Registro Administrativo del Catastro……. 24
- El Poder Público Municipal y las Oficinas Municipales de Catastro……. 34
- Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro……. 36

II DIAGNÓSTICO DEL CATASTRO EN EL MUNICIPIO GARCÍA DE HEVIA…..... 40
- Aspectos Generales e Identificadores del Municipio García de Hevia……..……... 40
- Ubicación de la Unidad de Catastro…….. 45
- Acciones realizadas por la Unidad de Catastro bajo el Convenio Alcaldía-IGVSB……. 52

III PROPUESTA DE SISTEMA CATASTRAL PARA EL MUNICIPIO GARCÍA DE HEVIA……..... 63
- Introducción a la Formación y Conservación del Catastro……..... 63
- Descripción del Procedimiento para la Formación y Conservación del Catastro……..……..…….. 77

CONCLUSIONES……... 102
RECOMENDACIONES……..... 107
REFERENCIAS…… 108

LISTA DE CUADROS

CUADRO

1 Parámetros para establecer el Código Catastral …..…… 38

2 Etapas para la Revisión del Catastro…….. 58

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO

1 Organigrama Estructural de la Dirección de Catastro……. 46

2 Procedimiento de Sectorización Catastral……94

UNIVERSIDAD CATOLICA DEL TACHIRA
VICERECTORADO ACADEMICO
DECANATO DE INVESTIGACION Y POSTGRADO

El Registro Administrativo catastral en el Municipio García de Hevia del Estado Táchira.

Autora: Parra, Elizabeth.
Tutora: Becerra, Francy
Año: 2017

RESUMEN

El presente trabajo se inscribe en la modalidad de la investigación documental. El tema en estudio se refiere al Registro administrativo catastral en el Municipio García de Hevia del Estado Táchira, como fuente de información registral que servirá de sustento para la planificación y ordenación territorial, el cual la implantación en el Municipio García de Hevia ha sido tardía debido a que la formación del catastro se caracteriza por ser exigente desde el punto de vista técnico y lento en la generación de datos finales, lo que ha impedido adaptarse la Ordenanza Municipal a los requerimientos del Instituto Venezolano Geográfico Simón Bolívar. Se tuvo por objetivo general el siguiente: Caracterizar el Registro administrativo catastral en el Municipio García de Hevia. Los objetivos específicos fueron: Definir el Registro Administrativo del catastro. Examinar y diagnosticar el catastro en el Municipio García de Hevia del estado Táchira. Describir y plantear como debe ser el Régimen del catastro a nivel municipal. Se revisó lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional y La Ley de Registro Público y del Notariado en relación con la formación y conservación del Catastro y la vinculación de éste con el Registro Público. Se explicó el procedimiento para la formación del catastro, el cual permitió determinar que no está implantado el Registro catastral en el Municipio García de Hevia del Estado Táchira y por subsiguiente no se ha adaptado las Ordenanzas Municipales a las especificaciones en materia catastral dictadas por el Instituto Geográfico Simón Bolívar como ente rector.

Descriptores: Registro administrativo, archivos y Registros, catastro, Normas técnicas para la Formación del Catastro.

INTRODUCCION

El Catastro integral es el inventario por medio del cual se georeferencia, determina y califica en forma técnica todos los bienes inmuebles urbanos y rurales, públicos y privados de la jurisdicción municipal, tomando en cuenta los aspectos físicos, jurídicos y valorativos de éstos, a los fines de formar una base de datos actualizada y actualizable, para que sirva de plataforma confiable en la toma oportuna de decisiones.

El Catastro definido como herramienta para garantizar la ordenación del espacio con fines de desarrollo, dispone hoy día de normativas legales integradas y consolidadas en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, la cual consagra la concurrencia de competencias entre el Poder Nacional y el Poder Municipal, en lo que atañe a la materia catastral en ámbitos urbanos y rurales.

Sin embargo, La Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, establece que para ejecutar el Catastro, los Municipios deben adoptar las Normas Técnicas y el Código Catastral establecidos por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, no obstante el Municipio García de Hevia del Estado Táchira no ha adoptado dichas normas para ejecutar el Catastro.

De esta manera se estaría violando las normas constitucionales y legales en la materia tal como lo establece la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional de fecha 28 de julio del 2000 y la Resolución Nº 54 de fecha veintiocho de mayo del año dos mil dos, publicado en Gaceta Oficial Nº 5.590; normas técnicas para la formación y conservación del catastro nacional del ministerio del ambiente y de los recursos naturales dictadas a través del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, las cuales aseguran la uniformidad del Régimen Catastral en todo el territorio Nacional.

De persistir esta violación el Municipio García de Hevia se vería afectado porque genera un desconocimiento de la descripción física, jurídica, económica y fiscal de los inmuebles urbanos existentes, tanto la propiedad como las superficies donde se ubican tierras privadas, propias del municipio, ejidos baldías, en fin no garantiza el régimen impositivo predial dentro del municipio ni el valor actual de las propiedades existentes y por ende la riqueza inmobiliaria del municipio García de Hevia, creando inseguridad jurídica en la libertad contractual y violación al principio de legalidad de los actos o negocios jurídicos, bienes y derechos reales.

Como alternativa a este problema surge la gestión de la Alcaldía del Municipio García de Hevia de actualizar el catastro basado en las normas legales y con los métodos apropiados establecidos en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro nacional vigente y desarrollar así las de Ordenanzas respectivas como son: Ordenanzas sobre la gestión del servicio de catastro integral, Tabla de Valores de la Tierra Urbana, valores de la Construcción, de mensura y deslinde, Ejidos y terrenos de propiedad municipal y la Ordenanzas de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos.

Con base en lo anterior surgen las siguientes preguntas de investigación: ¿Cómo es el registro administrativo del catastro? ¿Cómo debe ser el régimen del Catastro a nivel municipal? ¿Cómo funciona el Catastro en el Municipio García de Hevia?

Esta investigación se justifica por cuanto generaría la implantación del Sistema Integral de Gestión de catastro a nivel municipal a través de la creación de las ordenanzas en el Municipio García de Hevia del estado Táchira; con la aplicación de las normas constitucionales y legales dictadas por el Instituto Venezolano Geográfico Simón Bolívar, se formaría el catastro que debe regir a todos los municipios uniformemente, logrando así un

sistema eficiente, permitirá conocer la descripción territorial de los municipios y la planificación en la gestión pública.

En cuanto a los objetivos de la presente investigación tenemos como objetivo General: Caracterizar el Registro administrativo Catastral en el Municipio García de Hevia del Estado Táchira, y los Objetivos Específicos son: 1**-**Definir el registro administrativo del catastro 2-Examinar y Diagnosticar el Catastro en el Municipio García de Hevia del estado Táchira.3-Describir y plantear como debe ser el régimen del Catastro a nivel Municipal.

El método empleado para la presente investigación es documental. El presente trabajo está dividido en tres capítulos: Capitulo I. El registro administrativo del catastro. Capítulo II Diagnostico del catastro en el Municipio García de Hevia del estado Táchira. Capítulo III Propuesta de sistema catastral para el Municipio García de Hevia.

CAPÌTULO I

EL REGISTRO ADMINISTRATIVO DEL CATASTRO

Registros Administrativos

Definición

Son variados los conceptos que explican el contenido de los Registros administrativos, según INEGI[1] (2012) los registros administrativos son:

> Serie de datos sobre un tipo de sujeto, acción, hecho o evento, obtenidos mediante un proceso de captación, con base en un formato específico ya sea impreso o en medios computacionales, y que realiza una institución pública, bajo un marco de funciones y facultades formalmente establecidas en instrumentos jurídicos, reglamentarios o programáticos.

De esta forma podemos decir que los registros administrativos resultan de necesidades fiscales, tributarias u otras, creado con la finalidad de viabilizar la administración de los programas de gobierno o para fiscalizar el cumplimento de obligaciones legales de la sociedad. Echegoyen[2] (2003).

La Ley Orgánica de la Administración Pública[3]establece en el Titulo VII de los archivos y registros de la Administración Pública, en su Capítulo I establece el Sistema Nacional de Archivo, y a su vez establece el Órgano de archivo. Así el Artículo 144 establece:

---

[1] Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía INEGI (2012) (México). Proceso estándar para el aprovechamiento de registros administrativos / Instituto Nacional de Estadística y Geografía.p.1.

[2]Graciela Echegoyen (compiladora). (2003) Registros administrativos, calidad de los datos y credibilidad pública: presentación y debate de los temas sustantivos de la segunda reunión de la Conferencia Estadística de las Américas de la CEPAL. Serie estudios estadísticos y prospectivos 21, p. 10. CEPAL, División de Estadística y Proyecciones Económicas. Santiago de Chile, diciembre de 2003. INEGI P.1

[3] Ley Orgánica de la Administración Pública. (2014) Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 6147 (Extraordinaria), 17-11- 2014.

> A los efectos del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica se entiende por órgano de archivo, al ente o unidad administrativa del Estado que tiene bajo su responsabilidad la custodia, organización, conservación, valoración, desincorporación y transferencia de documentos oficiales sea cual fuere su fecha, forma y soporte material, pertenecientes al Estado o aquellos que se derivan de la prestación de un servicio público.

De esta manera es Deber u obligación del Estado crear, organizar, preservar y ejercer el control de sus archivos y propiciar su modernización y equipamiento para que cumplan la función probatoria supletoria, verificadora, técnica y testimonial; Su Objetivo[4] es el de conservar y disponer de la documentación de manera organizada, útil, confiable y oportuna, de forma tal que sea recuperable para uso del mismo, en servicio de las personas y como fuente de la historia. La finalidad de los archivos y registros administrativos es valorar, seleccionar, desincorporar y transferir a los archivos intermedios o al Archivo General de la Nación, según sea el caso, los documentos, expedientes, gacetas y demás publicaciones que deban ser archivadas conforme al reglamento respectivo.

Según la Ley Orgánica de la Administración Pública[5] de todo documento, escrito o comunicación que las personas presenten ante los órganos o entes administrativos se llevara un Registro, pudiendo estos crear otros registros auxiliares con el fin de facilitar la presentación de sus escritos que sean presentados o que se reciba en cualquier unidad administrativa .El archivo de los escritos y comunicaciones deberá efectuarse de manera tal que se mantengan todos los documentos relacionados con determinado asunto en un mismo expediente, pudiendo auxiliarse de medios electrónicos.

Sus asientos se anotarán respetando el orden temporal de recepción o salida de los escritos y comunicaciones, e indicarán la fecha de la recepción o salida. Concluido el trámite de registro, los escritos y comunicaciones serán

[4] Ibídem, Art 145,146, 147.
[5] Ibídem, Art 163,164, 165.

cursados sin dilación a sus destinatarios y a las unidades administrativas correspondientes desde el registro en que hubiesen sido recibidas. Dicha ley establece la obligación de instalarse un soporte informático, que garantice el sistema informático con el registro general de anotaciones muy poco utilizado por los órganos administrativos municipales.

El Catastro

Etimología, nociones, objeto, importancia.

Etimología

La etimología de la palabra catastro se origina del griego "*katastikhon*, que significa lista o registro, está a su vez se compone de dos raíces, "*kata"* que significa hacia abajo y de *"stikhos"* que significa línea. De esta raíz se origina la palabra latina *"capitastrum"* que es la raíz latina de la palabra Catastro.

No existe una única definición de la palabra catastro y cada país o institución puede tener una de acuerdo al objetivo que pretende alcanzar, por ejemplo si es un catastro con finalidad fiscal, hará énfasis en la relación predio y valor del mismo con fines impositivos; si la finalidad es la jurídica, hará énfasis en la relación predio, el titular catastral y el tipo de propiedad de la finca.[6]

Nociones del Catastro

Para Franco (1970) el Catastro "es el inventario general de la riqueza territorial, obtenido mediante la determinación descriptiva y gráfica y la

[6]POSADAS, A. et. al., (2012) *Análisis comparativo entre un levantamiento catastral en área rural por el método directo e indirecto*. Trabajo de graduación presentado a la junta directiva de la facultad de ingeniería universidad de san Carlos de Guatemala, Guatemala, p.

estimación de todos los inmuebles del Estado, según su división y las diferencias de cultivo, para fines financieros y jurídicos[7]".

De esta manera por su significado más estricto, se puede afirmar que el Catastro es un registro oficial que consiste normalmente en una serie de mapas, en los que cada parcela aparece como una unidad reconocible, acompañada de otra documentación que contiene la información necesaria para describir e identificar la finca física, jurídica y económicamente.

Para el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar[8] el catastro como fuente de información territorial comprende un conjunto de datos sobre la propiedad inmobiliaria, producto de la aplicación meticulosa de procedimientos técnicos que involucran una inspección en cada inmueble del territorio nacional, la identificación y medición de linderos del terreno y la caracterización y medición de las bienhechurías existentes.

En su conjunto esta base de datos fundamentales sirve de sustento para la aplicación de programas de dotación de infraestructura de servicios públicos, nuevos desarrollos, aplicación de políticas fiscales, y en general, para la planificación y gestión del territorio. No obstante, la formación del catastro se caracteriza por ser exigente desde el punto de vista técnico, lento en la generación de datos finales, demandante de cuantiosos recursos económicos, y además, por tener asegurado un inevitable proceso de desactualización.

Respecto de la importancia del catastro como herramienta al servicio del desarrollo de un país, es importante reflexionar sobre la necesaria producción de información para la toma de decisiones, bien sea en el nivel

[7]FRANCO, J M.(1970) *El Registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et jus. Investigación. Mérida Venezuela ULA, p. 127

[8] INSTITUTO GEOGRAFICO de VENEZUELA SIMON BOLIVAR. Proyecto Programa Nacional de Catastro. Etapa I 2006-2008. [base de datos en línea].Fecha de la consulta 16 mayo de 2026 .Disponible en : http://www.igvsb.gob.ve/areas_tecnicas.html

gubernamental o en el privado. El catastro, en tal sentido, funge como soporte de muchos proyectos relacionados con la expansión de las áreas urbanas o con el uso intensivo de las mismas, al extender su influencia a temas tales como las finanzas de las organizaciones municipales, el ordenamiento territorial, la distribución poblacional atendiendo parámetros socioeconómicos o la titularidad y uso de la tierra.

De igual manera, es pertinente revisar de manera sucinta las diversas actividades que conlleva el catastro. Así las cosas, se pueden distinguir tres momentos, a saber, la formación, la actualización y la conservación catastral. La formación catastral, es el proceso mediante el cual se levanta y procesa la información de los terrenos, predios o propiedades de determinada organización política, sobre la base de parámetros establecidos relacionados con los aspectos físico, jurídico (relacionado con la tenencia y la propiedad y sus limitaciones) fiscal y económico.

La información catastral se procesa mediante documentos cartográficos que permitan la mensura del área, la elaboración del plano del conjunto del municipio o unidad territorial de menor rango. Todo esto implica el logro de objetivos como:

- El deslinde, el perímetro urbano y la nomenclatura catastral.
- Identificación de los inmuebles relacionándolos con el propietario o poseedor.
- Ubicación y numeración del inmueble dentro del sistema catastral municipal.
- Determinación de las zonas físicas y estudio del mercado inmobiliario para determinar un valor referencial de los terrenos y edificaciones que sirva de base para los cálculos de la tabla de valores de la tierra y construcción.

- Plano catastral de la propiedad con identificación de sus colindantes.

La actualización catastral implica renovar o confirmar los datos obtenidos durante el proceso de actualización, lo que presupone una revisión periódica de todos los aspectos a los que atañe el catastro. Ello se corresponde con una necesaria toma de decisiones en el plano normativo, que definan los mecanismos de actualización así como los períodos y procesos pertinentes. La conservación catastral prevé mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble y asegurar la debida conexión entre el registro y el catastro, designando de manera técnica los inmuebles en los documentos públicos.

Elementos del catastro

Con respecto a los elementos del catastro, Franco (1970)[9] señala que la institución del catastro vista las definiciones anteriores, cuenta con tres elementos primordiales: El elemento físico, el jurídico y el económico o fiscal.

Elemento físico

Un sistema registral que comprenda la propiedad inmobiliaria debe inventariar la riqueza predial de cualquier nación, los levantamientos catastrales han de representar y describir las parcelas de modo que se distingan de las demás. El método tradicional de efectuar un levantamiento catastral ha sido realizarlo en el terreno, tal como hizo la Oficina Colonial Británica en el Pakistán, la India y Birmania, cuando estas eran colonias del imperio Británico. Posteriormente se iniciaron los levantamientos fotogramétricos, que se han venido aplicando en Europa desde la década del veinte (Italia, Francia, España, Suiza); con posterioridad en Afganistán,

[9] FRANCO, J M.(1970) *El Registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et jus. Investigación. Mérida Venezuela ULA, p . 128*,* 129*,* 137,138.

Filipinas y Jordania, y recientemente en Puerto Rico, Haití, Chile y Venezuela.

Elemento Jurídico o Legal.

En el catastro se refleja la relación que existe entre la parte y la parcela de tierra registrada aun cuando esta relación ni quita ni pone derechos en la mayoría de los casos. Sin embargo, todo depende de la naturaleza de los Registros Públicos con que cuenta la Nación y de las concordancias que se haya establecido entre la institución catastral y la registral. Los registros catastrales suelen ser, en un principio, meras listas de fundos, que en las cartas aparecen bajo una nomenclatura codificada, que se explica (nombre, clases de fundo, extensión, limites, etc.) en documentos separados. No obstante, puede ser algo más que eso, y de hecho y de derecho lo es bajo los sistemas catastrales alemán y australiano.

Lo que el catastro parcelario es el aspecto físico de la tierra, el Registro Público es a su aspecto jurídico. El catastro supone la existencia de un mero registro físico, que actúa como índice a los mapas y como instrumento adecuado para reportar datos estadísticos y económicos. El Registro Público da noticia de la situación jurídica. Sin embargo, Los Registros públicos pueden ser de diversa validez o eficacia, según trascribe o inscriben documentos y títulos. Un documento es un instrumento escrito que recoja una transacción que afecta o pretende afectar a un derecho, que se registra en interés de las personas.

Sólo bajo los sistemas de registración más perfectos (el alemán y el austríaco), el registro físico está en concordancia con el registro jurídico (sistema alemán), o en uno y otro se han subsumido y como consecuencia aparece un certificado expedido por el Registrador en el que se manifiestan ambos elementos: el físico y el jurídico (sistema austriaco o del Acta Torrens).

Elemento económico o fiscal:

Con relación a este aspecto del catastro, considera González[10] que:

> El elemento económico es aquel que se refiere a la valoración de los distintos elementos contentivos del elemento físico, en síntesis es asignar un precio a las hectáreas de las distintas clases de suelos, a las construcciones, a las plantaciones frutales, a los bosques etc, con el objeto de llegar a determinar el monto del avalúo de la propiedad o su valor catastral como también se designa.
>
> Es ésta parte del catastro la que más interesa a los países que basan su impuesto territorial o predial en la información catastral, y es debido a ello que la obtención de informaciones físicas deben estar en concordancia con los requerimientos que la administración de impuesto formule, por cuanto al no considerarse alguno de los antecedentes básicos para la determinación del valor del predio, obligaría una nueva visita a la propiedad, con el objeto de levantar esa información, encareciéndose y retardando la aplicación del tributo.

Por tal razón, es relevante el estudio del catastro como base para la obtención de recursos públicos por la vía impositiva, sentada en la viabilidad técnica y economía de medios para determinar los valores de los predios, que se constituyen en la base imponible de los tributos municipales aplicables, a la par que conforman una información de gran relevancia y significación dentro del sistema registral, con especial relevancia en lo económico, por constituir el sustento jurídico de la propiedad y demás derechos reales susceptibles de ser constituidos sobre los predios urbanos y rurales.

Fines del Catastro y Riqueza Inmobiliaria

Con relación a sus fines expresa Franco:

[10] GONZALEZ, S. (1979). *Catastro y Desarrollo Rural*. Intervención grabada en el I Seminario de Catastro rural en Venezuela. IICA. Caracas, pág. 8

> Para sus fines también se puede decir que Catastro es la Institución que tiene por objeto la determinación y representación de la propiedad territorial en sus diversos aspecto, con el fin de lograr que sirva eficazmente para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, con especialidad para el equitativo reparto del impuesto territorial, y, en cuanto sea posible, para la movilización del valor de propiedad. En buena técnica, el Catastro comprende pues: a)=Un conjunto de operaciones técnicas encaminadas a identificar y ubicar los inmuebles (operaciones topográficas, planimétricas, geodéticas, trigonométricas, y consiguiente levantamiento grafico de planos, mapas y cartas) de la geografía nacional; y b)= Un conjunto de operaciones periciales, encaminadas a determinar la situación jurídica de los inmuebles, el valor de los mismos, producción presente y potencial, calidad de las tierras, clase de cultivos, etc[11].

El catastro Urbano al que aspira nuestra legislación es multifinalitario y se establece con carácter de regularidad y permanencia y es fuente de información pública, al respecto se explica su contenido:

> Un sistema catastral es multifinalitario cuando la información reunida permite la solución de diferentes problemas, o sea, cuando el sistema maneja eficientemente diferentes encuestas fijas y periódicas para diferentes fines específicos (p.e Impuestos, nóminas, contabilidades), así como encuestas especiales para otros fines. Estas encuestas abarcan la determinación precisa de problemas urbanos, económicos, ambientales, sociales, legales y fiscales en áreas específicas para poder llegar a decisiones adecuadas de planteamiento, inversión, implantación, operación y administración[12].

Es de información pública porque proporciona la descripción física, jurídica, económica y fiscal de los predios rurales o urbanos que se encuentran ubicados dentro del territorio nacional y da a conocer la

[11] FRANCO, J M.(1970) *El Registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et jus. Investigación. Mérida Venezuela ULA, p 127.

[12]LEAL, Arturo. (2012). E*l planeamiento de nuevos sistemas de información catastral*. [libro en línea], fecha de la consulta: 21 de agosto de 2016. Disponible en: 1file:///D:/Downloads/Sc4.1%20El%20Planeamiento%20de%20nuevos%20Sistemas%20de%20Informacion%20Cata%20(1).pdf

existencia y consistencia de la propiedad en la descripción física, da igualmente a conocer las superficies prediales, en las cuales se ubicaran todas las tierras baldías, tierras ejidales, tierras propias de los municipios , tierras de los institutos autónomos, tierras de las comunidades de indios, tierras del dominio público , tierras del dominio privado de los entes públicos, tierras de la propiedad particular , entre otros.

Mediante la descripción económica se da a conocer, el valor actual de las propiedades a objeto de apreciar el valor de la riqueza rustica del país, con miras a establecer en el futuro, el régimen impositivo predial. La riqueza inmobiliaria juega un papel de primer orden por cuanto de ella depende en buena parte el porvenir económico y social de la nación; y en la medida como el Estado pretenda controlar esa riqueza, dependerá la bondad de los beneficios que de ella puedan derivarse para la comunidad nacional.

Es indudable que, para que exista orden y paz sobre el manejo de esta riqueza, se requiere que el territorio sufra una racional ordenación fundamentada jurídicamente. Se hace necesaria la determinación jurídica de la tenencia y propiedad de la tierra y así asegurar la propiedad por parte de los miembros de la sociedad conjuntamente con planes de desarrollo para el medio rural para que la productividad de la riqueza inmobiliaria pueda ser objetiva a mediano plano e igualmente habrá mejor fundamento de obras de infraestructura por parte de los organismos del estado.

Orígenes del catastro en el mundo

Según Linares[13], los progenitores de la humanidad en los albores de la historia, comenzaron a organizarse en grupos, tribus o clanes, se vieron en la necesidad de afrontar los problemas, que les deparaba el medio ambiente

[13] LINARES, M. (2008). *Metodología para Elaborar Catastro Rural en Zonas Consideradas Áreas bajo Régimen de Administración Especial* (Abrae). Trabajo de Grado no publicado, Universidad del Zulia.

que habitaban. De esta manera nacieron los oficios, o sea la actividad del ser humano, con cierta habilidad para resolver determinadas cuestiones. Y así fue como surgieron personas hábiles en aquellas cuestiones concernientes a la medición, delimitación y posterior marcación de líneas que fijaran confines o términos a las tierras ocupadas para el laboreo o pastoreo de los integrantes de cada comunidad.

De esta manera, se ha expresado que, posiblemente 5000 o 6000 años A.C. al asentarse y establecerse los primeros núcleos poblacionales, se encontraron problemas de índole geométrico, cuya resolución debió estar en manos de personas que se ocupaban de las mediciones. Luego comenzaron a desarrollar cálculos matemáticos dirigidos a relacionar posiciones terrestres con figuras observables en la bóveda celeste, originando las primeras anotaciones geodésico-astronómicas, que superaron en gran medida las visiones mítico religiosas sobre los astros celestes, que los relacionaban con dioses de apariencia humana y virtudes y debilidades terrestres.

A la vez, al desarrollarse la administración de bienes económicos y de registrarse las riquezas patrimoniales por razones impositivas, surgieron los primeros catastros y por ende los primeros tasadores, como también surgieron los dibujantes que confeccionaron los croquis, mapas o cartas de las tierras conquistadas., fue así que se fue perfilando, lo que sería finalmente la profesión de agrimensor, como aquel práctico que se encargaba de la delimitación de superficies, la medición de áreas de terrenos y la rectificaciones de límites.

A través de la historia, puede decirse que se han encontrado vestigios de la actividad catastral en casi todas las grandes culturas de la antigüedad resaltando sus orígenes más remotos como lo son los Agrimensores egipcios; La referencia directa más antigua según Lagarda :

> …se debe a Heródoto (1400 AC) quien menciona que en Egipto trabajaban unos técnicos llamados "estiradores de cuerdas", los que utilizaban cuerdas de longitudes conocidas con las que se encargaban de replantear los límites de las propiedades después de las crecidas del Nilo, asignando a cada agricultor el área que le correspondía tal cual había sido relevada previo a la crecida, lo cual permitía mantener el funcionamiento del motor principal de la economía como era la agricultura, lo cual era muy importante en un país fuertemente centralizado como Egipto.
>
> Las anotaciones respecto de las áreas que le correspondían a los agricultores no sólo servían para el replanteo de sus propiedades sino para el cobro de un gravamen proporcional a la producción potencial de la parcela, al combinar el área de la parcela con la cantidad de limo depositada sobre ella, estimada a partir de los nilómetros o medidores de altura de las aguas del Nilo. Se confunde, así como en tantos otros lados, la historia del catastro con la historia fiscal[14].

De esta manera la historia deduce que los egipcios eran conocedores de las leyes básicas de la geometría, esto está documentado en un papiro que se conserva en Museo Británico de Londres, donde se observan la formulación de algunos teoremas de la geometría plana y cálculos sobre medidas de cuerpos geométricos, sobre todo destinados al cálculo de la porción de tierras que era objeto de las inundaciones periódicas del río Nilo, fenómeno que determinó en gran manera la agricultura egipcia y, con ocasión de ello, la naturaleza del giro económico y las relaciones de producción de su sociedad.

A principios del Siglo XVIII, en España los desarrollos catastrales estuvieron ligados a los cambios introducidos por Felipe V en la administración de la Corona de Aragón, por lo que se eliminaron las Haciendas autóctonas de cada Reino (excepto el Reino de Castilla). Las nuevas contribuciones se basarían en un único impuesto, de carácter directo y repartido entre los contribuyentes de acuerdo a su riqueza (como capacidad tributaria), planteándose la necesidad de obtener una información

[14]Lagarda, I. (2007).*El Catastro*. México. Ayuntamiento de Hermosillo, p.15

sistemática sobre la riqueza que poseía cada pueblo y cada vecino, para la que no existía otro procedimiento que levantar un catastro.

La realización más importante de esa reforma fiscal borbónica fue el llamado Catastro de Patiño. El Superintendente de Cataluña, Juan Patiño dictó las Normas Generales para la aplicación del Catastro en Cataluña el 15 de octubre de 1716, pasando a ser ese Catastro de Cataluña la referencia obligada de los Catastros Españoles y de manera muy especial en el intento de reforma global del sistema de la Corona de Castilla del Marqués de la Ensenada (1749-1756). El nuevo impuesto implantado en Cataluña, se llamaría catastro en relación directa con el documento que le servía de base. Se generó así el catastro real, como en relación directa con el catastro personal y el catastro ganancial.

Siguiendo la historia según Pinzón y Font[15] en Europa el uso del término catastro está fuertemente influenciado por la decisión de Napoleón de establecer un catastro fiscal en Francia a principios del siglo XIX. Es desde ese momento que la palabra catastro ha venido sistemáticamente teniendo un significado asociado a la clasificación y valoración del territorio, bajo el control de un gobierno central. De acuerdo con Larsson (1991) citados por los autores, la palabra catastro tiene distintos significados como tipos de especificaciones de registros del territorio tanto para valores del territorio como información relacionada con la propiedad de la misma por lo general soportada con mapas.

Los autores citan una definición de Catastro adoptada por un grupo de expertos ad-hoc de Naciones Unidas en el año 1985 en levantamientos catastrales:

[15]Pinzón J, y Font J. (2008). *Una aproximación al Catastro de Colombia.* Revista electrónica Dialnet [revista en línea],fecha de la consulta:08 de agosto de 2016, Disponible enhttps://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=341

> El Catastro es un inventario público de datos de la propiedad ordenados metódicamente de un país o distrito basado en el levantamiento de sus límites: tales propiedades están sistemáticamente identificados con identificadores únicos. Los linderos de la propiedad y el identificador de la parcela están normalmente mostrados en mapas a escala grande." Steudler,2014 En los 90s la Federación Internacional de Geómetras FIG, estableció la "Declaración de Catastro" para resaltar la importancia del catastro como un sistema de información territorial para el desarrollo social y económico. El catastro se definió desde una perspectiva internacional: "El Catastro es un sistema de información del territorio actualizado y basado en las parcelas que contiene información de interés del territorio(ej: derechos, restricciones y responsabilidades).Usualmente incluye una descripción geométrica de los predios unidos con otros registros que describen la naturaleza de los intereses de propiedad o el control de estos intereses, y frecuentemente contiene el valor de la parcela y sus mejoras. Puede ser establecido con fines fiscales (ej: valoración y tributación equitativa),propósitos legales (traspasos) para asistir en la gerencia del territorio y su uso (ej: Planeación y otros propósitos administrativos) y articularlo con el desarrollo sostenible y la protección del medio ambiente" (FIG, 1995).citado por los autores.

Actualmente no hay una metodología que permita comparar distintos sistemas catastrales, por lo menos que haya tenido un amplio consenso y haya sido aceptada internacionalmente, las razones son muchas, sin embargo destacan principalmente que los catastros están en continua evolución y principalmente que ellos representan diferentes sociedades con diferentes realidades y percepciones sobre el territorio (Steudler et al, 2004).

El catastro austriaco es un ejemplo de lo complejo y heterogéneo que es el catastro, en su gestión participan tres Ministerios: Economía, Justicia y Finanzas desempeñando distintas labores en cada uno de los departamentos. En España el catastro, excepto en el país Vasco y Navarra, es competencia del gobierno nacional, en cabeza de la Dirección General del catastro, la cual está adscrita al Ministerio de Economía. Es un verdadero Registro Administrativo, cuya misión es describir los bienes inmuebles, un inventario de inmuebles.

En Bolivia, Paraguay y Perú el catastro urbano lo administra los municipios y el rural el gobierno central, en otros como Chile, Venezuela, y Bolivia sus catastrales rurales son de tipo temático, haciendo especial énfasis en sus recursos naturales. En Argentina el registro del territorio y los levantamientos catastrales está adscrito a diferentes Ministerios según la Providencia por ejemplo Buenos Aires a Economía. En México existe un sistema de catastro particular con diferentes propósitos siendo primordial el fiscal y sus actividades son competencia exclusiva del gobierno central.

Orígenes del Catastro en Venezuela

En cuanto a sus orígenes según Álvarez[16]desde principios del siglo XIX hacia el año 1811 en Venezuela, el libertador Simón Bolívar, reconoció la importancia y la necesidad de obtener indicadores poblacionales y de terrenos que permitieran recaudar los fondos necesarios para adquirir la información necesaria para las acciones independentistas. El 28 de septiembre de 1821 el Libertador promulgó un decreto que trataba sobre la enajenación de tierras baldías y la creación de Oficinas de Agrimensura, aboliendo el método composición de tierras del régimen español Años después, el 3 de agosto de 1824, se promulgó una ley que permitía adjudicar los terrenos baldíos a las tribus indígenas que abandonaran su vida errante y se redujeran en formales parroquias.

Según el Diccionario de Historia de Venezuela[17], después de la Disolución de la Gran Colombia en 1830 y de la consecuente separación de Venezuela el 14 de octubre del mismo año, el Congreso Constituyente decretó la

[16]ALVAREZ, A. (2005). *Estudio para la implantación de un sistema de información que apoye el proceso de levantamiento y registro catastral de los inmuebles cumpliendo con la ley de geografía cartográfica y de catastro nacional a la empresa GEOSCIVAM C.A.* Venezuela. Trabajo especial de grado no publicado.

[17]VENEZUELA. (1997). *Diccionario de historia de Venezuela*. Fundación POLAR. [base de datos en línea]. Fecha de la consulta 10 de julio de 2016. Disponible en: http://www.cervantesvirtual.com/bib/portal/venezuela/cartografia.shtml

elaboración de mapas y planos. En 1832, por otro decreto, se creó la Comisión de Planos o Comisión Cartográfica, quedando como encargado el coronel Agustín Codazzi quien realizó varios estudios topográficos, elaboró mapas del territorio nacional y publicó su famoso Atlas de Venezuela en el año de 1840.

Sobre la evolución del catastro Franco[18]expresa que en el año 1848, se promulgó la primera norma legal relacionada con el catastro en Venezuela: la Ley Sobre Terrenos Baldíos, cuyo Art. 1° afirmaba: "se procederá a la averiguación formal de todas las tierras baldías que existan en las provincias de las repúblicas, a su deslinde de los correspondientes ejidos, antiguos resguardos indígenas, corporaciones y personas particulares, así como a la mensura, formación de planos y justiprecio de ellos en los términos de la ley".

Como vemos contenía la averiguación de tierras baldías, su deslinde, mensura, justiprecio y enajenación. Esto determina un primer desarrollo de nociones y necesidades catastrales, si bien las mismas sólo recaían sobre los terrenos baldíos, a los fines de establecer un régimen de precisión y seguridad con relación a los mismos. En los años siguientes surgieron otras leyes sobre Terrenos Baldíos. En 1904, se crea el primer catastro rural en Venezuela, siendo nuevamente ordenado en las leyes sucesivas de tierras baldías y ejidos de fechas 1918 y 1936.

Ahora bien, según Homes[19]en el año 1936 se pone en funcionamiento la Oficina Nacional de Catastro, regida por la Ley de Tierras Baldías y Ejidos, pero es en el año 1960 que se promulga la Ley de Reforma Agraria y el catastro rural se inicia, se define el objeto y su función. No obstante los primeros catorce años de funcionamiento fue pasivo por falta de recursos

[18] FRANCO, J. (1970) El registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et Jus*. Investigación. Mérida Venezuela ULA.

[19] HOMES.P.(1979). *El programa de catastro rural en Venezuela*. Intervención grabada en el I seminario de catastro rural. Fundación C.I.A.R.A. Instituto Agrario Nacional I.A.N. Instituto Interamericano de cooperación para la agricultura. I.I.C.A. Caracas.

humanos y financieros así como de formación técnica y profesional de un país que merced a los gobiernos dictatoriales de que había sido objeto, entró con retraso al siglo XX. Para ésta época estuvo adscrita la Oficina Nacional de Catastro al Ministerio de Agricultura y Cría.

Siguiendo la historia para Franco[20]en 1960 la Oficina Nacional de Catastro de Tierras y Aguas se crea con ocasión de promulgarse la tercera Ley de Reforma Agraria dependiente del Ministerio de agricultura y cría MAC para trabajar en estrecha cooperación con el Instituto Agrario Nacional IAN y con la Dirección de cartografía Nacional del Ministerio de Obras Públicas MOP. Su principal función fue formar el catastro por medio de identificación en fotografías aéreas, levantamientos parciales, restituciones en fotoplanos y ortofotoplanos, la cual debía efectuar la inscripción de los inmuebles y realizar el estudio de titulación. Los fines de esta labor fueron determinar los baldíos para su utilización en la Reforma Agraria.

Siguiendo a Homes[21]La ley de Reforma Agraria establecía en su artículo 54, los objetivos del catastro rural en aquella época, cuales eran el examen y análisis de los títulos de propiedad de los predios rurales, la verificación sobre extensiones y linderos de las fincas, así como conocer las tierras incultas y ociosas, el artículo 37 del Reglamento de dicha ley definía el catastro rural, el cual comprende tres aspectos: el físico, el jurídico y el avaluatorio y se hacía referencia a la formación del catastro en dos fases: una fase de avance o preparatorio y otra denominada definitivo. El conocimiento de la titularidad de las tierras se hacía en este instrumento jurídico a los fines sociales de reforma agraria, como instrumento de reivindicaciones de los trabajadores rurales, que labraban las tierras de los

[20]FRANCO, J. (1970) *El registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia.*Justitia et Jus. Investigación. Mérida Venezuela ULA
[21]HOMES, P.(1979). *El programa de catastro rural en Venezuela*. Intervención grabada en el I seminario de catastro rural. Fundación C.I.A.R.A. Instituto Agrario Nacional I.A.N. Instituto Interamericano de cooperación para la agricultura. I.I.C.A. Caracas

latifundistas en condiciones similares a las de la esclavitud o la servidumbre medieval.

Ya en dicho reglamento se adelantaba como se debía realizar el catastro físico determinando la extensión de los linderos de los predios rurales aspectos jurídicos y aspectos físicos. Por otra parte dicho reglamento explicaba la forma en que se realizaría el catastro definitivo haciendo el avalúo de las tierras y estudiando a fondo la situación jurídica para obtener la cedula catastral.

Para el año 1974 se da un nuevo enfoque al Programa Nacional de Catastro, debido a que había sido descuidado, no había recibido los recursos necesarios, es así como a partir de esta fecha el Ejecutivo nacional aporta recursos presupuestarios e inicia una política de formación del personal y adquiere materiales y equipos necesarios para llevar adelante el programa, pero un problema que se presentaba era la no disponibilidad de vistas aéreas y bases cartográficas para el trabajo de campo, siendo establecido en el artículo 33 del reglamento en comento que la Dirección de cartografía Nacional debía proveer a la Oficina Nacional de catastro todos los materiales.

Dicha entrega fue casi imposible por esa dependencia de una oficina con la otra; disponían de muy pocos equipos para efectuar vuelos y producir fotoplanos y ortofotoplanos y tomas aéreas, y es donde a partir del año 1975 se toma la decisión de contratar empresas SERAVENCA, TRANARG, C A. entre otras) para obtener todo el material de vistas aéreas y bases cartográficas para cumplir las fases exigidas en la ley.

El producto final de toda esta fase del catastro fue la elaboración de las cartas catastrales a pesar de que no estuvieron a la par con la identificación predial, en definitiva se obtuvo para la época bases cartográficas de las zonas de mayor importancia agrícola, como fueron los estados Portuguesa,

Barinas, Altos Llanos occidentales, parte de Guárico, parte de Anzoátegui, y parte de Apure.

Ya para el año 1979, se realizaron trabajos de identificación predial, uso actual y uso potencial de la tierra dentro del Programa Nacional de Catastro aprovechando la información que existía en el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables, por considera que el uso de la tierra era el reflejo del potencial de los suelos para la producción. Por otra parte, El artículo 53 de la Ley de Reforma Agraria estableció la obligación de registrar los predios rurales y se dio cumplimiento también al Decreto 976 donde se ratificaba la obligación y el compromiso del Registro de la propiedad rural.

El 7 de junio de 1989 se creó el Servicio Autónomo de Geografía y Cartografía Nacional SAGECAN inmediatamente este órgano se planteó el reto de actualizar la cartografía existente, generar la base cartográfica al sur del Orinoco y completar su proceso de transición hacia la era digital, buscando su autofinanciamiento parcial en la venta de productos y servicios. Con el tiempo surgió la necesidad de transformar el SAGECAN en un instituto autónomo también en el área de las geociencias, de manera que la competencia formal en la materia se ejerciese en el marco de una nueva regulación, es por ello que se crea el Instituto Geográfico de Venezuela "Simón Bolívar" IGVSB, quien sustituyó a SAGECAN con la promulgación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional en el año 2000, siendo adscrito al Ministerio del Medio Ambiente y de los Recursos Renovables MARN con el rango de Dirección General Sectorial, en aquel entonces actualmente adscrito al Ministerio del Poder Popular de Planificación.

En el año 2001 se promulga la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, dando origen al Instituto Nacional de Tierras INTI, que sustituye al Instituto Agrario Nacional IAN como nuevo ente rector del sector agrario; Posteriormente en el año 2005 se produce una modificación de la Ley de Tierras y Desarrollo

Agrario según Gaceta Oficial Extraordinaria 5771 de fecha 18 de mayo, eliminándose el artículo 21 en su concepción original establecida en la Ley que se promulgó con la información recopilada se procedió a desarrollar un modelo de levantamiento de información catastral, ajustado a los procedimientos y normas vigentes del Instituto Geográfico de Venezuela "Simón Bolívar" IGVSB, que establece para los levantamientos parcelarios la obligatoriedad de partir de vértices de coordenadas conocidas, en un punto cercano o dentro de la poligonal del Asentamiento.

Ahora bien con respecto a este Instituto creado afirma Castellano[22]:

> Con la promulgación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional y la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario, se definieron las herramientas y normas generales para el levantamiento de información físico-espacial con fines catastrales en el ámbito rural, que ante el desconocimiento manifiesto por parte del personal técnico del INTI, determinó el diseño y propuesta de un modelo de levantamiento de la información física catastral para el ámbito rural, en concordancia con lo establecido en las leyes anteriormente mencionadas. El modelo propuesto para el levantamiento predial involucró el uso de equipo GPS diferencial de una frecuencia marca Ashtech modelo Promark 2, con sus respectivos accesorios (antena, cable interfaz, trípode y software para el postproceso de los datos), la data obtenida se corrigió con el software postproceso Ashtech Solution 2.7 serial 111A010. A los fines de validar institucionalmente las coordenadas obtenidas, ésta deberá ser remitida al IGVSB para su certificación, paralelamente la información podrá ser utilizada por las comunidades vinculadas a los vértices GPS, así como por las instituciones públicas y privadas vinculadas con tareas de catastro físico y valoración parcelaria.

La nueva legislación busca en realidad la visión actual del catastro que propende la integración y consolidación de la actividad catastral liderada por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar como ente rector, y las Oficinas Municipales de Catastro OMC, como unidades orgánicas encargadas de su ejecución. Dos años más tarde, el 28 de mayo de 2002, se

[22] CASTELLANO, V,(2011). *Modelo de levantamiento de información física catastral para el Instituto Regional de tierras* Trujillo Venezuela.

aprobaron las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro NTFCC que reafirman la nueva visión integradora; El nuevo enfoque abarca de manera conjunta el levantamiento catastral de los inmuebles urbanos y rurales; y se erradica la visión fraccionada del catastro para dar paso a una visión integral que tiene como propósito primordial la generación del equilibrio territorial de los municipios.

En marzo del año 2016 se inició una consulta pública en todo el país, para lograr una reforma a las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro NTFCC. Su función vendría a ser regular el proceso y asegurar la uniformidad de la actividad catastral dentro del territorio nacional. Dicha consulta además orientará a los ciudadanos sobre la definición del ámbito urbano, los levantamientos parcelarios del catastro inmobiliario, la demarcación de manzanas, el establecimiento de la red geodésica y la sectorización catastral, finalmente no han sido aprobadas las reformas.

Instituciones relacionadas con el registro administrativo del Catastro

El Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar

El artículo 44 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional[23]crea el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB, ente rector en materia catastral para todo el país, es un instituto autónomo adscrito al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales MARN, con personalidad jurídica y patrimonio propio distinto e independiente del Fisco Nacional. Es misión del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB dirigir, coordinar y ejecutar las políticas y los planes nacionales en materia de geografía, geodesia, geofísica, cartografía, percepción remota, catastro y suelos, por medio de la generación de información oficial de alta

[23] Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. (2000).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* Nº 37.002, 28-07-2000.

calidad, precisa y oportuna para satisfacer a los usuarios como valor fundamental de la organización y con la finalidad de apoyar el desarrollo integral del país.

La visión del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB es constituirse en la institución tecnológica de vanguardia, reconocida nacional e internacionalmente como una organización pionera, vital y estratégica del Estado Venezolano; que hace posible con su información geográfica el desarrollo sustentable, sustitutivo del modelo petrolero, que promueve el redescubrimiento y la utilización de la invalorable riqueza territorial, con el trabajo creador de toda la sociedad.

Son parte del Instituto sus tres gerencias Generales, la Gerencia general de geografía realiza la actualización verificación y representación oficial de límites nacionales, estadales y municipales, así como la operación y actualización del Centro de Información y Documentación Geográfica para usuarios; En la Gerencia General de la cartografía, la elaboración y actualización de la cartografía a nivel nacional, regional, estadal y municipal, junto con el desarrollo y mantenimiento de las Bases de Datos Geoespaciales Nacionales; y finalmente en la Gerencia General de Catastro, la promoción y coordinación del proceso de formación y conservación del catastro en los municipios, el seguimiento y control de las actividades catastrales municipales, el desarrollo y mantenimiento del Sistema Nacional de Catastro, y el resguardo y custodia de los materiales producidos, así como del acervo histórico catastral del país.

Entre los servicios que ofrece se encuentran el procesamiento de Información Geodésica Satelital y Convencional y cartografía digital; para lo cual cuenta con una plataforma tecnológica adecuada a las necesidades de los usuarios y al mercado cartográfico nacional.

Según el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (2016)[24]

> El Programa Nacional de Catastro ha sido diseñado en concordancia con el Proyecto Nacional Simón Bolívar para el desarrollo económico y social de la Nación. Su creación surge de la necesidad de establecer un nuevo orden territorial que permita corregir el caos generado por la anarquía y avanzar en la democratización de la información geográfica, cartográfica y catastral, fortaleciendo las instancias del poder popular para el levantamiento de la información y su uso en la planificación y formulación de los proyectos de la gestión pública.

La meta que se planteó el Instituto, fue incorporar el concepto de catastro integral que permite al municipio su desarrollo en los ámbitos urbano y rural. La participación de varios entes no solo a nivel municipal sino a nivel nacional y estadal en la coordinación de la ejecución del catastro, tanto inmobiliario como de infraestructura de servicios, ese es su objetivo primordial, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional LGCCN y las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional NTFCCN vigentes.

El programa Nacional de Catastro estuvo estrechamente vinculado a los cinco ejes de equilibrio contemplados en las Líneas Generales del Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación 2001 –2007, especialmente con el Territorial, cuyo objetivo contemplaba la ocupación y consolidación del territorio, fortaleciendo el proceso de descentralización. Las políticas que estableció el estado venezolano en el año 2005 según Berné, Valero y Camargo (2005) fueron:

> Integración de un Sistema Nacional de Catastro que facilite:
> - La disponibilidad del inventario de la riqueza territorial a nivel local, estatal y nacional.
> - La efectiva vinculación entre el Catastro y Registro Inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y régimen de la propiedad inmobiliaria.

[24] VENEZUELA.INSTITUTO GEOGRAFICO VENEZOLANO SIMON BOLIVAR. (IGVSB).programa Nacional de catastro [base de datos en línea].fecha de la consulta: 12 de julio de 2015.Disponible en: http://www.igvsb.gob.ve/areas_tecnicas.html.

- La disponibilidad de la información descriptiva y gráfica sobre la riqueza inmobiliaria a partir de la incorporación de tecnología de la información.
- Desarrollo de un Catastro integral y multipropósito como base del Sistema de Información Territorial[25].

El Plan Nacional del Catastro define su alcance hacia una consolidación de la cultura de Catastro en la sociedad venezolana, con la premisa fundamental de crear organización, disciplina y métodos de gestión del territorio a través del desarrollo de las unidades orgánicas catastrales y así como determinar el inventario de riqueza inmobiliaria y territorial. Este Plan está definido por cinco programas, que son:

- Fortalecimiento de la Gestión Catastral.
- Promoción y divulgación del Catastro Nacional.
- Formación y Conservación del Catastro.
- Sistema de Información Nacional del Catastro.
- Sistema Nacional de Información Territorial.

Según la Gerencia General de Catastro[26]existieron otros organismos que se les otorgo por ley competencia en materia de catastro de inmuebles urbanos como FUNDACOMUN y PDVSA, Ministerio para la Vivienda y Hábitat, Ministerio de Participación popular y Desarrollo Social MINPADES, encargado junto al Ministerio del Ambiente y de los recursos Naturales Renovables MARNR para demarcar las tierras.

En este sentido, debido a la dispersa información de diversos entes del ejecutivo Nacional por un lado y por el otro los municipios, y la falta de disponibilidad de recursos para formar el catastro, se propuso una nueva

[25] BERNE,J. L., RIBERA,C.F., y CAMARGO, S.J.(2005).*La actividad catastral en Venezuela*. http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct55/03-catastro_55.pdf

[26] VENEZUELA. INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR.(IGVSB).Proyecto: Sistema Nacional de Catastro Etapa I: 2006-2008.[Base de datos en línea].Fecha de la consulta: 07 de febrero de 2008. Disponible en: http://64.233.169.104/search?q=cache:2Qfar4nYyTYJ: www.igvsb.gob.ve/site2007/pdf/cat006.pdf.

visión del Sistema Nacional de Catastro integrando el esfuerzo de los diversos entes del Estado que como se dijo participaron en la producción del información catastral.

El Proyecto en cuestión incluía para el año 2006[27]: Capacitación, Asistencia Técnica con asesores estadales del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en cada Estado, Instalación de la Red Geodésica municipal en cada municipio, y el desarrollo de una solución en software libre para el manejo de la información. Fue formulado en tres etapas y se alineo con el proyecto de cubrimiento cartográfico 1:10.000-1:2500 al Norte del rio Orinoco:

Etapa I 2006-2008: Anzoátegui, Apure, Barinas, Cojedes, Guárico, Lara, Mérida, Monagas, Portuguesa, Táchira y Trujillo (173 municipios).Etapa II 2009-2011: Distrito Capital, Aragua, Carabobo, Falcón, Miranda, Nueva Esparta, Sucre, Vargas, Yaracuy y Zulia (142 Municipios).Etapa III 2012-2014: Amazonas, Bolívar, Delta Amacuro. (22 municipios).

Para la época se adelantaron acciones con el Ministerio del Poder Popular para las Comunas y Movimientos Sociales MINEP con la incorporación del catastro como área de formación de la misión vuelvan caras donde se formaron inspectores y auxiliares de levantamientos parcelarios en cada Municipio provenientes de las misiones y las mesas técnicas del Poder Popular. La institución con mayor actividad catastral en el año 2005 fue el Instituto Nacional de Tierras INTI, facultado a través de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario para realizar el registro agrario de tierras y la oficina Nacional para la regularización y tenencia de la Tierra Urbana la cual con base al Decreto 1666, realizo junto con los Comités de Tierras urbanas CTU y conjuntamente con algunas Oficinas de Catastro de los municipios los

[27]Ibídem p.4

levantamientos catastrales de áreas urbanas no consolidadas para efectos de regularización de la tierra.

En el año 2015, se crea en la Estructura Organizativa del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB las unidades administrativas en los tres niveles de: Apoyo, nivel sustantivo y operacional desconcentrado territorialmente[28] en busca de la efectiva organización de los órganos de la Administración Pública. El Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar [29] IGVSB, presente tres nuevos conceptos vinculados a una nueva manera de enfocar al catastro municipal**:**

1.- Municipalización del Plan de la Patria, definido como el conjunto de acciones dirigidas a la implantación del catastro (discusión, adaptación y socialización de las ordenanzas) en sincronía con la Constitución de Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el Plan de la Patria y todas las novedosas Leyes que, asumen una nueva manera de agregación territorial y el empoderamiento del Poder Popular en instancias de Gobierno municipal e inclusive Nacional.

2.- Territorialización del Plan de la Patria: Actividades dirigidas a materializar sentidas aspiraciones del Poder Popular, como lo ha sido el proceso de regularización de la tierra urbana.

3.- Institucionalización del Plan de la Patria: Es el esfuerzo colectivo que, realizaran todas y todos los servidores del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar para asumir el nuevo rol de nuestra institución en el proceso de profundización de la revolución venezolano.

---

[28] Decreto sobre Organización General de la Administración Pública Nacional. (Decreto Nº 1612). (2015,febrero 19) Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Extraordinaria Nº 6173, Febrero, 2015.

[29]VENEZUELA .INSTITUTO GEOGRAFICO DE VEBEZUELA GERENCIA GENERAL DE CATASTRO *Una herramienta para la construcción del estado comunal. Municipalización del Plan de la Patria CARACAS.2015.*

El Registro Público en Venezuela.

Los inicios del Registro Público se remontan al siglo XIX así Franco expresa:

> El sistema Registral venezolano tuvo su origen en la Pragmática Española de 31 de enero de 1768, redactada por Campomanes y Floridablanca. Implantada años después en las colonias americanas de la corona, creó los oficios de anotación de hipotecas con el fin de proteger a los compradores e interesados en bienes hipotecados de la posible ocultación y oscuridad de las cargas[30].

Según el Servicio Autónomo de Registros y Notarías SAREN en su Reseña Histórica expresa al respecto,

> En 1825 el Congreso de la República de la Gran Colombia dicta una Ley Orgánica del Poder Judicial el 11 de mayo. En 1826 el Congreso de Colombia incorpora a la Hacienda Nacional, este oficio de anotador de hipotecas, con el fin de aumentar las rentas nacionales al establecer impuestos a los particulares con motivos de sus contratos y actos civiles.
>
> En 1826 se prohibió a los escribanos so pena de la pérdida del oficio, otorgar escritura alguna sin que se acreditase el Derecho de Registro establecido y se ordenó insertar en las escrituras las boletas en que constase el pago del impuesto respectivo. Después de 1830 en que se separó Venezuela de la Gran Colombia, se mantuvieron las instituciones de las escribanías y de anotación de hipotecas y registros. En 1836 se crea el primer Código de Procedimiento Judicial de Venezuela, se ordenaba que con excepción del otorgamiento de poderes y de registros, los escribanos y jueces donde no los había, continuarían otorgando los documentos hasta que se establecieran las Oficinas de Registros a los cuales pasarían las funciones de los escribanos. El 24 de mayo de 1836, se ordenó organizar en cada provincia una Oficina Principal de Registro[31].

[30]FRANCO, José M.(1970) *El Registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et jus. Investigación. Mérida Venezuela ULA.

[31] VENEZUELA.SERVICIO AUTONOMO DE REGISTROS Y NOTARIAS. (SAREN).*Reseña Histórica*.[Base de datos en Línea]. Fecha de la consulta: 21 de Agosto de 2016. Disponible en http://www.saren.gob.ve/?page_id=17.

Esas son las bases del sistema de Registro Público y se han preservado hasta la presente fecha, pues ni los distintos Códigos civiles ni las diferentes leyes de Registro Público han modificado las bases del sistema. De manera que la institución del registro de la propiedad aparece a mediados del siglo XIX con la finalidad exclusiva de lograr la protección del tráfico de los inmuebles mediante la publicidad registral de sus asientos garantizando así a los terceros que los derechos que se adquieren están dotados de exactitud y solo están limitados por las cargas, servidumbres y restricciones que figuran en el mismo.

El Gobierno Nacional de 1950, creó el Ministerio de Justicia mediante Decreto Nº 40 contenido en la Gaceta Oficial Nº 23.418, confiriéndole una serie de funciones entre ellas la de Registro Público, años más tarde hasta 1996 paso a funcionar como Dirección General Sectorial de Registros y Notarías. La Institución registral inmobiliaria fue establecida por el Titulo XXII, del Libro III del Código Civil[32], en su artículo 1920 el cual señala cuales actos deben someterse a la formalidad registral, además de lo establecido en las leyes especiales.

El derogado Decreto Nº1554 con Fuerza de Ley de Registro Público y del notariado al referirse a la creación del Registro Inmobiliario señalo:

> El registro inmobiliario tiene por objeto dar seguridad jurídica y publicidad registral a la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos a los atributos del dominio y demás derechos reales que afectan los bienes inmuebles. Para que su inscripción surta efectos oponibles frente a terceros, los derechos inmobiliarios deberán inscribirse en la jurisdicción registral que corresponda al inmueble[33].

[32] Código Civil (1982).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela,* 2990 (Extraordinaria), 26-07-1982.
[33]Ley de Registro y Notariado (2001). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela,* 37.333, 27-11-2001.

La Ley de Registros y del Notariado vigente[34]establece “el Registro Público tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos o negocios jurídicos relativos al dominio y demás derechos reales que afecten bienes inmuebles”.

En Venezuela la reciente legislación registral inmobiliaria adopto el sistema de registro real[35], cuyo elemento básico es la cosa objeto de derecho, así cada inmueble se encuentra matriculado con un numero de orden y le corresponde una ficha, hoja o matricula especial, donde se hace constar cual es el estado de su dominio o gravámenes, así como las diversas trasmisiones de la titularidad de los derechos.

Ahora bien, hasta antes de la promulgación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, publicada en la Gaceta Oficial Nº 37.002 de fecha 28 de Julio de 2000, los Registros Públicos operan con absoluta autonomía de las Alcaldías Municipales, separados legal, estructural, funcional y operacionalmente de la actividad catastral de aquellos. En consecuencia, las transacciones que afectaban la propiedad inmobiliaria, y con ello el mercado inmobiliario, podían, eventualmente, quedar a salvo de la supervisión técnica del catastro municipal.

Pero es allí donde surge la Ley de Registro Público y del Notariado de fecha 22 de diciembre de 2006 en su artículo 46 reproducido idénticamente en la nueva Ley promulgada en el año 2014, la vinculación del catastro con el registro Inmobiliario cuando establece:

> El Catastro Municipal será fuente de información registral inmobiliaria y estará vinculado al registro público, a los fines de establecer la identidad entre los títulos, su relación entre el objeto y el sujeto de los mismos, y el aspecto físico de los inmuebles,

[34] Ley de Registros y del Notariado (2014).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, 6156(Extraordinaria), 19-10-2014.
[35]Ibídem, articulo 35, 36 y 37.

> mediante el uso del código catastral, en los términos contemplados en la ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.

Así las cosas, se hace evidente para Diez[36], el nexo entre el registro de la propiedad inmobiliaria y el sistema y régimen catastral:

> El nexo entre el Registro de la Propiedad Inmueble y el Catastro es el inmueble. Ambos, uno cargando el acento en el aspecto jurídico (el Registro) y otro en el físico (el Catastro), deben ofrecer una información completa y fiable de la realidad jurídico-inmobiliaria de la propiedad inmueble de nuestro país, y es ineludible su coordinación, bajo peligro de generar distorsiones continuadas en la información que brindan a los propietarios de los inmuebles y a los usuarios en general.
>
> El Catastro y el Registro son instituciones complementarias que no tienen por qué competir en la información que brindan sobre los bienes inmuebles, sino más bien coordinar y sumar esfuerzos. Lo que se pretende, en definitiva, es proporcionar una identificación rigurosa y fiable de los inmuebles, función que corresponde al Catastro, sobre cuya base se inscriban o realicen los actos que afecten a los derechos reales sobre los inmuebles, función atribuida al Registro.
>
> La titularidad sobre la propiedad que recoge el Catastro debe estar avalada jurídicamente por el Registro pero, previa o simultáneamente, el Catastro debe dar fe de los inmuebles cuyas características coincidan con la realidad física y su valoración económica no genere ocultamiento respecto al valor real de las transacciones.

De manera que se requiere una coordinación perfecta entre Catastro y Registro Público, que además de garantizar la exactitud registral del asiento (seguridad jurídica del tráfico inmobiliario), provea un instrumento base, que asegure la permanente y automática actualización del contenido catastral, según lo establecido en la ley de Geografía, Cartografía y catastro nacional.

La vinculación del catastro al Registro Público contempla no solo formalidades para el registro de acuerdo con ciertas normas catastrales, sino

[36] DIEZ, Lilia (2001) *El catastro y su conexión con el Registro de la propiedad inmueble*. [Libro en línea], fecha de la consulta: 20 de agosto de 2016 Disponible en: http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH014a.dir/doc.pdf

también la integración entre las bases de datos catastrales y las que se generen de las actividades del mismo, con compatibilidad suficiente para garantizar el intercambio y verificación de las informaciones en ellas contenidas.

El capítulo III de la Ley de Geografía y Cartografía y catastro nacional establece el vínculo del Catastro con el Registro Público y la conformación de un sistema integrado que garantice el intercambio y verificación de la información, todo mediante el uso del Código catastral, requisito ya exigido por la Ley de Registro público en los requisitos mínimos de las inscripciones que se hagan en el Registro público[37].

Actualmente, existe una falta de actualización de la información territorial, debido a la escasa comunicación entre las Direcciones de Catastro y el Registro Público, y la dificultad o imposibilidad de los Municipios para verificar la autenticidad de todas las transacciones inmobiliarias, para ello la ley de Geografía Cartografía y Catastro nacional estableció que hasta tanto no se implante el sistema integrado los registradores subalternos exigirán la presentación de la cedula catastral y del mapa catastral con la individualización del inmueble, o en su defecto el plano de mensura.[38]

El Poder Público Municipal y las Oficinas Municipales de catastro.

La ley del Poder Público Municipal de 1989, estableció la creación de los Municipios en cada estado y de allí derivo la estructura organizacional que creo las oficinas Municipales de Catastro, debiendo asumir el compromiso para su funcionamiento por parte de los niveles legislativos nacionales y estadales, para la creación del basamento

[37]Ley de Registros y del Notariado (2014).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* Nº 6156. Extraordinaria, 19-10-2014.
[38]Ley de Geografía, Cartografía y Catastro nacional. (2000). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nº37.002 28-07-2000.

jurídico de dicha organización territorial, así como la generación de las previsiones presupuestarias y materiales para su puesta en marcha.

Ahora bien, en fecha de más reciente data, la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional establece el relanzamiento de los municipios como unidad orgánica catastral responsable de ejecutar el catastro de conformidad con las políticas y planes nacionales; En este sentido señala la ley en comento en su artículo 55 "A fin de dar cumplimiento a los objetivos de esta Ley, los municipios establecerán oficinas de catastro encargadas de la formación y conservación del catastro en su ámbito territorial". Además El artículo 56 le establece una serie de competencias a la Oficinas Municipales de Catastro a los fines de garantizar la uniformidad del régimen catastral y su consolidación a nivel nacional de la información territorial, entre otras tenemos que las Oficinas Municipales de Catastro OMC deben "realizar la inscripción inmobiliaria en su respectivo ámbito territorial, de conformidad con la Ley, las ordenanzas municipales correspondientes y sus reglamentos"[39].

Siguiendo este orden de ideas, el artículo 27 de la ley en comento, establece que "el catastro se formará por municipios y abarcará principalmente la investigación y determinación de las tierras baldías, los ejidos, las tierras pertenecientes a entidades públicas y las tierras de propiedad particular o colectiva"

De manera que el municipio es la unidad orgánica territorial encargada de la Ordenación Territorial y del servicio del Catastro, así lo prevé la Ley del Poder Público Municipal[40] siendo competencia propia de los municipios en el literal a del numeral 2 del artículo 56; es por ello que cada Municipio debe garantizar la seguridad jurídica del régimen de propiedad y ocupación de los

[39]Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. (2000).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* Nº 37.002, 28-07-2000.
[40] Ley Orgánica del Poder Público Municipal (2010).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* Nº6015, 28-12-2010.

inmuebles que posee, lo cual deberá alimentar el inventario de la riqueza inmobiliaria y territorial del país.

En consecuencia, el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar para hacer efectiva tan colosal actividad establece una serie de Normas Técnicas para la Formación y conservación del Catastro[41] las cuales les impone a los Municipios a través de las Oficinas Municipales de catastro las actividades a seguir para la implantación del catastro dirigiendo todas las acciones para su formación e implantación.

Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional.

Este conjunto normativo fue publicado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar de conformidad con Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.590 de fecha 10 de junio de 2002. Su objeto es regular la formación y conservación del catastro a los fines de asegurar la uniformidad del régimen catastral en el territorio nacional. Su artículo 23 determina su carácter obligatorio, así como la complementariedad de las mismas con los procedimientos, especificaciones técnicas, instructivos y demás instrumentos que deberá publicar el mencionado instituto.

De igual manera, los artículos 2 y 3 de las normas citadas, establecen lo que habrá de entenderse por formación y conservación del catastro, a saber:

> Artículo 2
>
> La formación del catastro comprende el levantamiento, procesamiento y generación de la base de datos descriptiva y gráfica de los inmuebles de un municipio, la cual deberá reflejar el aspecto físico, jurídico y valorativo de los mismos.
>
> Artículo 3

[41] Normas Técnicas para la Formación Y Conservación del catastro Nacional. (2002).*Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*, Extraordinaria 5.590 ,10-06-2002.

> La conservación del catastro comprende en proceso de actualización del mismo, el cual deberá efectuarse en períodos no mayores del cuatro (4) años, registrándose las modificaciones físicas, jurídicas y valorativas de los inmuebles de un municipio, que se sucedan en el tiempo.[42]

También es relacionado por la norma en comento que los municipios deberán, a los fines de la formación de su catastro, el establecimiento de una red geodésica en su territorio, debiendo conformar la oficina municipal de catastro respectiva, el inventario de los materiales cartográficos y aerofotogramétricos disponibles en su territorio, con la finalidad de determinar la conveniencia de su empleo.

Está dispuesto en estas especificaciones técnicas que en el ámbito urbano la base cartográfica a emplear para los levantamientos catastrales sea la escala de 1:1000, de manera preferente, pudiendo utilizarse escalas entre 1:500 y 1:1250 en función de la estructura parcelaria existente. En el aspecto rural, se recomienda la utilización de escalas entre 1:250000 y 1:5000, en función de la densidad y tamaño de los predios o parcelas.

La norma que se viene refiriendo determina que la oficina municipal de catastro deberá sectorizar el territorio municipal, de acuerdo a criterios de homogeneidad en cuanto a características físicas del área, usos y tipos de construcción. Los municipios que ya posean dicha sectorización de su territorio con fines catastrales podrán conservarla, pero deberán propender a su integración progresiva con el sistema de codificación catastral establecido. A tal efecto, los municipios deben definir las poligonales de los centros urbanos de su territorio. En el caso de no existan las determinadas poligonales, las oficinas catastrales definirán las mismas con carácter provisional, a los fines de desarrollar el proceso catastral.

[42] Normas Técnicas para la Formación Y Conservación del catastro Nacional. (2002). Op. Cit.

Otro aspecto de especial relevancia que es desarrollado por esta norma, se relaciona con el código catastral que deberá ser asignado a cada inmueble, el cual es una combinación de dígitos y letras que de manera oficial, exclusiva e inequívoca identificará a un inmueble, individualizándolo en el espacio geográfico nacional. El mismo debe estar representado en la ficha catastral, en el mapa catastral, en la cédula catastral y en el certificado de empadronamiento de acuerdo con los parámetros siguientes:

CAMPO	Nº DE CARACTERES	DESCRIPCIÒN
Efed Entidad Federal	2	Campo constituido por dos dígitos que definen la ubicación del inmueble a nivel de entidad federal, de acuerdo a la codificación del Instituto Nacional de Estadística.
Mun Municipio	2	Campo constituido por dos dígitos que definen la ubicación del inmueble a nivel de municipio, de acuerdo a la codificación del Instituto Nacional de Estadística.
Prr Parroquia	2	Campo constituido por dos dígitos que definen la ubicación del inmueble a nivel de parroquia, de acuerdo a la codificación del Instituto Nacional de Estadística.
Amb Àmbito	3	Campo constituido por una letra y dos dígitos que definen la ubicación del inmueble dentro del ámbito urbano o rural del municipio
Sec Sector	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la ubicación del inmueble dentro de un sector urbano o rural del municipio.
SSec Subsector	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la ubicación del inmueble dentro de un subsector del ámbito rural del municipio.
Man Manzana	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la ubicación del inmueble en una manzana del ámbito urbano del municipio.
Par Parcela	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la ubicación de la parcela dentro del contexto de una manzana o sub-sector.
Sbp Subparcela	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la ubicación del inmueble en una porción de la parcela.
Niv Nivel	3	Campo constituido por tres dígitos que definen el piso o planta donde está ubicada la unidad catastral.
Und Unidad	3	Campo constituido por tres dígitos que definen la división mínima de construcción objeto de levantamiento.

Cuadro 1. Parámetros para establecer el Código Catastral. Fuente: Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional (2002).

De esta manera, el levantamiento de la información catastral permitirá su identificación, delimitación y descripción física de cada inmueble. A los efectos de llevar a cabo tal tarea, las oficinas municipales de catastro deberán utilizar una ficha catastral diseñada de conformidad con las especificaciones dictadas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Por tanto, la concepción esta ficha catastral se corresponde con el instrumento básico para el proceso de formación y conservación del catastro y su conformación básica comprende una serie de campos de datos que sirven de soporte para la estructuración del Sistema Nacional de Catastro.

Dentro de las labores que estas normas imponen a las oficinas de catastro, como presupuestos necesarios para la construcción del Sistema Nacional de Catastro, se encuentran la de realizar una investigación jurídico catastral para determinar la suficiencia de los derechos invocados por los propietarios y ocupantes, en la documentación aportada para la inscripción de los inmuebles. De igual manera, la determinación del valor catastral de los inmuebles, mediante el método de avalúo masivo, que consiste en un procedimiento de comparación con las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la planta de valores de la tierra y planta de valores de la construcción. Estas normas buscaran estandarizar los levantamientos catastrales y son de estricto cumplimiento

.

CAPITULO II

DIAGNÓSTICO DEL CATASTRO EN EL MUNICIPIO GARCIA DE HEVIA DEL ESTADO TACHIRA

Aspectos Generales e Identificadores del Municipio García de Hevia

Existen una serie de datos y referentes que son propios de cada región y localidad, con base en los cuales se puede determinar con suficiente claridad los elementos diferenciadores. Los mismos se relacionan con los elementos históricos y culturales que han prescrito su idiosincrasia, así como aspectos económicos y de asentamiento geográfico. Por cuanto los mismos son impostergables para el conocimiento de las condiciones en las cuales se ha desarrollado el catastro, con sus limitaciones y alcances físicos y temporales, se procede a revisarlos de seguido.

Historia de La Fría Municipio García de Hevia.

El Municipio en que se encuentra asentada la población de La Fría debe su nombre a Juan José García de Hevia, capitán general del movimiento comunero, oriundo de La Grita y muerto en Portachuelo (Mérida) en 1809. El Cronista de la ciudad Don Luís Orlando Soto refirió que no aparecía ningún personaje a quien atribuirle la Fundación de esta población (revista Karira noviembre de 1999).

De esta manera y a su entender La Fría nació como consecuencia de la construcción y puesta en marcha del Gran Ferrocarril del Táchira el 10 de marzo de 1896. Antes del advenimiento de este importante medio de transporte La Fría era una aldea de Seboruco llamada Santísima Trinidad. No obstante el Historiador Horacio Moreno en sus apuntes extraídos del

Archivo Histórico de La Grita, aparece un Sr. Antonio Basilio Molina, quien compró las tierras el 14 de febrero de 1794, lo que hoy ocupa el Municipio García de Hevia al ilustre Cabildo de la Real Renta de Correos de la Parroquia de Bailadores con asiento en La Grita.

Actualmente las tierras que ocupan el Municipio García de Hevia son producto de la venta que le hicieron en el año de 1893 a Miguel Bennedeti y Juan Guglielmi Cardi, siendo los actuales propietarios Deogracia Guglielmi, Félix Domingo Guglielmi Juan Gerardo Guglielmi quienes han venido a través del tiempo realizando ventas de sus tierras a los habitantes del municipio.

Geografía del Municipio García de Hevia

A este respecto debe indicarse que la altura del municipio es de unos 127 msnm, y la superficie de éste es de 910 km². En la temperatura, en el municipio fluctúa entre los 23 a 38 °C, en cuanto al clima, domina el clima Tropical Lluvioso de Selva. La vegetación municipal, es de Bosque Húmedo Tropical y en la hidrografía, en el municipio se encuentran algunos ríos como el Grita, el Orope y el Carira ente entre otros.

Demografía del municipio García de Hevia

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda del año 2011 el municipio García de Hevia posee una población de 48.476 habitantes que representan un 4,15% de la población total del estado Táchira y de los cuales 24.564 son hombres (50,67%) y 23.912 mujeres.

Economía del Municipio García de Hevia

En cuanto a su economía principalmente se encuentran empresas dedicadas a la metalurgia, procesadoras de alimentos, producción avícola y bovina, derivados de la leche, empresas de servicios, explotación de mina de

granzón, comercios de ventas al detal, ventas de repuestos, clínicas, ópticas, farmacias y economía informal.[43]

División Política Territorial

El artículo 16 de la Ley de Reforma Parcial de la división Político Territorial del estado Táchira[44] delimita el municipio García de Hevia así:

NORTE: Con el estado Zulia; **ESTE**: con los municipios panamericano y San judas Tadeo; **SUR**: con los Municipios Seboruco y Ayacucho; **OESTE:** con el municipio Ayacucho, la República de Colombia y el estado Zulia. A su vez está formado por dos (2) Parroquias, siendo La Fría Capital de este municipio y se delimita así: 1)=POR EL NORTE: Limita con la parroquia José Antonio Páez, partiendo de un punto de coordenadas U.T.M. N.922.300m. E.792.000m. ubicado en el caño Los mellizos, de donde se pare en línea recta en dirección ESTE pasando por el Kilómetro 14 de la carretera que conduce de La Fría a Orope y de allí hasta la desembocadura del caño real en el rio jabillo.

2.)=POR EL ESTE: Limita con Coloncito y el Municipio San judas Tadeo, partiendo del punto de confluencia de aguas, antes señalado, se continua aguas arriba por el rio Jabillo hasta el puente sobre el rio en la carretera Panamericana de coordenadas, U.T.M. N.918.700m. E. 816.500m, y lindando ahora con el municipio San Judas Tadeo, continua por esta vía troncal en dirección SUR-OESTE. Hasta el puente sobre el Rio Carira, punto identificado con las coordenadas U.T.M. N916.300m E.813.200m y por este Rio ascendiendo en su curso de aguas hasta la desembocadura del Rio Frio.

[43]Disponible en: Gelvez.com.ve/la fría/demografía.html. fecha de la consulta: 15 de septiembre de 2016

[44] Ley de reforma Parcial de la Ley de División Político territorial del estado Táchira. Gaceta oficial del estado Táchira Extraordinaria Nº 444 de fecha 26 de enero de 1998.

3.)=POR EL SUR: Limita con el Municipio Antonio Rómulo Costa y la parroquia Rivas Berti del municipio Ayacucho , desde el punto de confluencia de aguas descritos y siguiendo en línea recta al SUR-ESTE, hasta el puente sobre l Quebrada La Blanca en la carretera que conduce de La Fría a las Mesas, sitio denominado Piedra de Moler, identificado con las coordenadas U.T.M. N.904.550m. E. 807.600m y desde aquí en línea recta a la desembocadura de la Quebrada San Sebastián en el Rio Grita, para proseguir desde este punto y limitando ahora con la Parroquia Rivas Berti. En línea recta al OESTE, hasta la desembocadura del Caño Méndez en el Rio Lobaterita.

4-)= POR EL OESTE: Limita con la parroquia Rivas Berti, del municipio Ayacucho y Boca del Grita, siguiendo aguas abajo por el Rio Lobaterita, hasta el sitio en la carretera Tres Islas-Boca de grita, donde el rio se divide en dos brazos U.T.M. N 917.600m, E 717.600m., E 793.100m.,limita ahora con la parroquia Boca de Grita, por una línea recta hasta el nacimiento del Caño Los Mellizos, y por este caño aguas abajo hasta el punto U.T.M. N922.300m E.. 792.000 sitio de partida.

La Parroquia boca de Grita se delimita así:

1.)=POR EL ESTE: Limita con la Parroquia Páez y La Fría con la parroquia Páez Desde la desembocadura de Caño Grande en el Rio Zulia, sitio denominado Vuelta del Mono, continua aguas arriba por este caño hasta su naciente y de aquí en línea recta hacia el SUR a encontrarse un punto sobre el Caño de Los Mellizos, U.T.M. N 922.300m. E. 792.000m.,para seguir por este mismo Caño, aguas arriba, limitando ahora con la Fría, hasta el nacimiento de este Caño los Mellizos, y de aquí siguiendo en línea recta al SUR- ESTE hasta el punto de la carretera Tres islas-Boca de grita, donde el Rio Grita se divide en dos brazos e identificado por el U.T.M. N. 917.600m E. 793.100m.

2.)= POR EL SUR: Limita con la Parroquia Rivas Berti del municipio Ayacucho, desde el punto antes citado, bifurcación de aguas del Rio grita, aguas abajo hasta la desembocadura del Rio Guaramito.

3.)=POR EL OESTE Y EL NORTE: Limita con la República de Colombia y el Estado Zulia, en el límite internacional desde el punto citado en la confluencia de los Ríos Grita y Guaramito, siguiendo por el Rio Grita aguas abajo, hasta la desembocadura en el Rio Zulia y por este Rio, lindando ahora con el estado Zulia, aguas abajo hasta la Boca de Caño Grande en el sitio denominado Vuelta del Mono, punto de partida.

La parroquia JOSE ANTONIO PAEZ: se delimita así:

1.)= POR EL NORTE: en limites generales con el Estado Zulia a partir de la desembocadura del Rio Orope en el Rio Zulia, sitio denominado Boca de Orope y desde este punto siguiendo en línea recta y en sentido NORESTE, hasta el sitio donde se cruza la cabecera mas occidental del Caño El Burro, con el camellón que desde la carretera Orope El Guayabo conduce hasta el kilómetro 68 de la antigua vía del Gran Ferrocarril del Táchira, U.T.M.N. 945.110m .E. 134.620m, desde aquí se continua el lindero por el mismo Caño El Burro, aguas abajo hasta encontrar un punto donde este Caño es cruzado por la antigua vía del Gran Ferrocarril del Táchira entre los kilómetros 67 y 66 a cuatrocientos cincuenta metros (450mts.) aproximadamente al NORTE del kilómetro 67 U.T.M. N 945.970m., E.135.460m siguiendo el limite desde este punto por una línea recta, atravesando los predios localizados donde estuvo ubicado la Ciénaga de Morotuto o Umuquena en sentido ESTE-NOR-ESTE, hasta la desembocadura del Caño Oropito en el Rio Jabillo en predios de la Hacienda La Herradura, llamada antes Morotuto, U.T.M. N 948.900m. E.148.640 m.

2)=POR EL ESTE: Limita con coloncito, Desde el sitio señalado en el rio jabillo, siguiendo aguas arriba hasta la desembocadura del Caño Real.

3)=POR EL SUR: limita con La Fría desde la Boca del Caño Real en el rio jabillo, para continuar en línea recta en sentido OESTE, Pasando por el kilómetro 14 de la carretera que conduce de La Fría a Orope hasta llegar a un punto sobre el Caño Los Mellizos, U.T.M. N 922.300 m E. 792.000 m.

4)=POR EL OESTE: Limita con la Parroquia Boca de Grita y con el Estado Zulia. Con la Parroquia Boca de Grita, desde el punto señalado antes sobre el Caño los Mellizos, parte en línea recta en sentido NORTE, hasta encontrar la cabecera de caño grande y siguiendo por este, aguas abajo hasta su desembocadura en el Rio Zulia para continuar lindando con el Estado Zulia, por el Rio Zulia, aguas abajo hasta la Boca del Rio Orope, punto de partida.El municipio García de Hevia del estado Táchira fue creado como Municipio en fecha 21 de marzo de 1973.

Ubicación de la Unidad de catastro

Las Alcaldías fueron creadas por mandato de la Ley Orgánica del Régimen Municipal[45]. Esta norma a su vez señaló en su artículo 108 que el Municipio formará el catastro de los inmuebles comprendidos dentro de las zonas urbanas, y es allí donde se crean dentro de la estructura de las mismas las Unidades de Catastro. Dicha unidad es dependiente de la Dirección de Recaudación y Tributos Municipales según el Manual de Descripción de cargos de la Alcaldía del Municipio García de Hevia aprobado por el Alcalde Willington Vivas Bayter[46]. A continuación se presenta el Organigrama.

[45]Ley Orgánica de Régimen Municipal. (1989). Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 4.109 del 15 de junio de 1989.
[46] Manual descriptivo de cargos de la Alcaldía de García de Hevia Primera Edición Abril 2008.

Estructura organizativa de la Unidad de catastro

Organigrama estructural

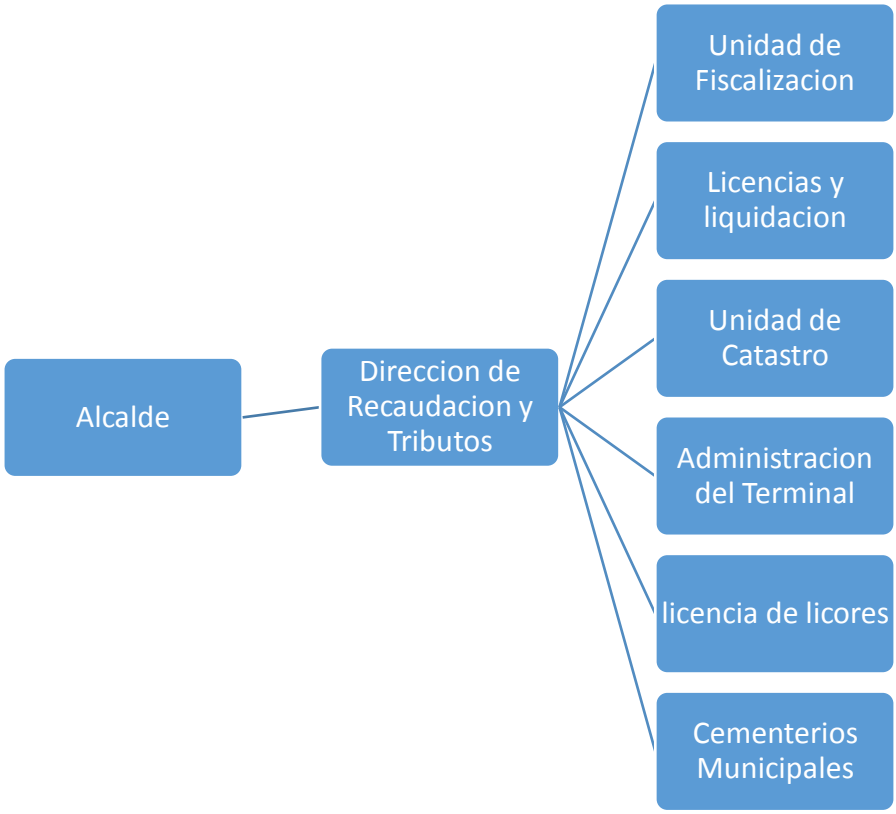

Gráfico Nº 1 .Organigrama estructural de la Unidad de Catastro de la Alcaldía del municipio García de Hevia. Fuente: Manual descriptivo de cargos.

La Unidad de Catastro del Municipio García de Hevia debe poseer según el Manual de descripción de cargos[47]el siguiente personal: Un jefe de catastro, Un asistente administrativo y un topógrafo, de los cuales actualmente no posee asistente administrativo ni topógrafo, lo que habría de representar una relevante falencia dentro de su concepción, debido a que se presume que la previsión de personal se relaciona con la realización de los procesos orientados al cumplimiento de sus competencias y el cumplimiento

[47] Ibídem, pág. 1,3,5, de 6.

de sus metas y fines institucionales. Por tal razón, puede pensarse que exista una disminución de la operatividad administrativa.

Planta Física de la Unidad de Catastro.

La Unidad de catastro posee dos ambientes: Una sala de atención al público: Donde se realiza la atención al contribuyente a través de dos taquillas, en ambas se recibe y revisa la documentación presentada por el usuario para tramitar solvencias, cedula catastral y nomenclaturas y se calcula el monto a pagar por Inmuebles Urbanos. Un área física: Donde reposa el archivo de la Unidad de catastro con la documentación de los contribuyentes y se procesan las cedulas catastrales. Todo en una superficie de doce (12) metros cuadrados

Manuales que rigen la Unidad de Catastro.

La unidad de catastro está elaborando su manual de normas y procedimientos, es decir, que no está regulada por normas de control interno que garanticen la regularidad de sus procedimientos ni la economía, eficiencia, eficacia y calidad de impacto de sus procesos. Por otra parte no cuenta con manual de especificaciones técnicas ni de sistema automatizado.

Personal de la Unidad de Catastro.

La Unidad de Catastro del Municipio García de Hevia posee un personal humano constituido por: un área de atención al Contribuyente, un jefe de catastro, una secretaria, y un archivista.

Área de Atención al Contribuyente.

Según el manual de normas y procedimientos de la Unidad de Catastro esta unidad funciona con un área de atención al contribuyente la cual realiza entre otras, las siguientes funciones:

1- Recibir las iniciativas, sugerencias, reclamos y quejas formuladas por los contribuyentes, para mejorar la calidad de los servicios a través de la atención presencial, mediante estrategias definidas por la Dirección de Recaudación y Tributos municipales.
2- Organiza y actualiza el registro de los contribuyentes del Municipio.
3- Canaliza y efectúa seguimiento de las solicitudes de los contribuyentes y velan porque las solicitudes sean respondidas por las distintas dependencias de la Dirección de recaudación y Tributos Municipales. en los lapsos establecidos.

Jefe de Catastro.

En este mismo sentido, funciona el Jefe de catastro que tiene las siguientes funciones:

1. Diseñar y proponer mecanismos que permitan el desarrollo eficiente del catastro Municipal.
2. Asesora a la Cámara Municipal en lo relacionado con el Catastro urbano que se desarrolla en la Municipalidad.
3. Lleva el control y firma de la emisión de las certificaciones catastrales
4. Crea y mantiene actualizado el registro catastral del Municipio.
5. Da fiel cumplimiento a las leyes normas reglamentos y ordenanza bajo las cuales se rige dicha unidad.
6. Solicita asesoría legal a la Sindicatura Municipal en los cuales se detecte que se haya vulnerado los intereses del municipio e informar a la Dirección de Recaudación y tributos Municipales.

Secretaria

La Unidad de Catastro tiene una secretaria la cual tiene las siguientes funciones:

1. Recibe registra y despacha correspondencia general de la Unidad.

2. Trascribe la información tramitada de carácter general: Solvencias municipales (persona natural y persona Jurídica) cedulas catastrales y Nomenclatura.
3. Relación de serial de recibo de pago emitido por caja correspondiente al expediente del contribuyente.
4. Realiza Libro Diario de la Jefatura.

Archivista

El archivista de la Unidad de Catastro tiene entre otras las siguientes funciones:

1. Clasifica expedientes dependiendo si el contribuyente es natural o comercial.
2. Organiza actualiza y custodia el archivo general del departamento.
3. Lleva control diario de entradas y salidas de expedientes.

Plan Operativo Anual

La Unidad de Catastro realiza anualmente su plan operativo el cual consiste en un proceso relacional mediante el cual dados unos insumos (recursos), que son combinados en calidades y cantidades necesarias y suficientes por el actor de la organización se genera un producto, y se obtiene unos resultados.

De esta manera podemos decir que el Plan Operativo Anual es un documento contentivo de las operaciones que tienen asignación financiera en la Ley de Presupuesto. El plan operativo expresa en términos prácticos a la producción organizacional, ya que direcciona al presupuesto y está orgánicamente vinculado a este. El Alcalde de cada Municipio debe dictar las instrucciones necesarias para la elaboración de los planes que, con carácter

obligatorio, deben formular todos los órganos y entes de la administración Pública municipal.[48]

La Unidad de Catastro se plantea una serie de objetivos específicos con una serie de metas que encaminan la unidad de Catastro tales como:

1. Atiende a las comunidades en jornadas especiales Tributarias: Dentro de las actividades propuestas están coordinar con las comunidades jornadas especiales para pagos de catastro., para así obtener ingresos extraordinarios que pongan al día a los contribuyentes.
2. Hacer seguimiento al Convenio firmado con el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar: de fecha 16 de junio del año 2011: La alcaldía del municipio García de Hevia realizó un convenio destinado a la Asistencia Técnica Directa para la unidad de Catastro. Para aquella época se logró los siguientes productos: Red geodésica para el Municipio y una parte de los levantamientos catastrales: 8 sectores del Municipio se dejaron en la sectorización. Hoy día dentro de las actividades propuestas en el Plan Operativo Anual está la de revisar linderos y manzanas del municipio García de Hevia para completar la sectorización hasta la presente fecha y actualización de la poligonal urbana con fines catastrales.
3. Elaborar propuesta a la Dirección de Recaudación y Tributos Municipales con atención al Despacho del Alcalde sobre la actualización del catastro a los requerimientos del IGVSB: Las actividades planteadas giran en aprobar la ordenanza de implantación del Sistema Integral de Catastro y demás inherentes en la materia.
4. Notificar de manera escrita al comercio y a todos los contribuyentes a fin de promover una nueva cultura tributaria, donde el pago del impuesto se orienta a gastos de inversión social en el Municipio

[48]VENEZUELA. CONTRALORÍA MUNICIPAL GARCÍA DE HEVIA. (2012).*El plan operativo anual en la administración pública Municipal.*

García de Hevia: dentro de las actividades que se propone realizar están las charlas de cultura tributaria que permiten dar a conocer los deberes y obligaciones al contribuyente sobre la cancelación de impuestos municipales.

Ordenanza de Inmuebles Urbanos

La Unidad de catastro de la Alcaldía del Municipio García de Hevia se rige y regula sus procesos, dentro de los que se ubica con especial importancia el cálculo de impuestos sobre inmuebles urbanos, por la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos de fecha 25 de noviembre de 2014, publicada en Gaceta Municipal Extraordinaria Nº20/14. Esta norma jurídica local tiene por objeto el pago del impuesto sobre inmuebles urbanos a través de un tabulador y no establece catastro alguno con las especificaciones del Instituto Venezolano Geográfico Simón Bolívar, lo que implica la regulación de un sistema local que no se encuentra en concordancia con las especificaciones de la legislación nacional aplicable en la materia.

Sistema de Codificación Empleado

El Código catastral empleado por la unidad de catastro solo abarca cuatro aspectos a saber: Estado, Municipio, Parroquia y Ámbito. No cumple con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas Técnicas para la formación del catastro en su artículo 19, que exigen que el mencionado sistema de codificación contenga las siguientes especificaciones: Entidad Federal, Municipio, Parroquia, Ámbito, Sector, Subsector, Manzana, Parcela, Subparcela, Nivel y Unidad.

Ficha Catastral Empleada.

No se lleva ficha catastral según los formatos físicos que exige el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, en sus Normas Técnicas para la

Formación y Conservación del Catastro. Solo se archivan en carpetas marrones los títulos o documentos de propiedad de los contribuyentes con una numeración sucesiva que va desde el uno en adelante sin organizarse por sectores. Algunos documentos poseen planos; otros no los contienen.

Adicionalmente, la solvencia municipal expedida por la institución, contiene información del inmueble registrado tales como datos del registro del inmueble ante el Registro Público, su identificación y/o ubicación y el valor que posee. Es necesario señalar que el valor asignado al inmueble se lo otorga el mismo propietario en una declaración jurada que se consigna en el expediente; Calculo que debe ser realizado a través de las Tabla de valores de la tierra y de Valores de la construcción establecidas previamente por la Unidad de catastro, de manera que no se cumple con los requerimientos del IVGSB.

Acciones realizadas por la Unidad de Catastro bajo el Convenio Alcaldía –IGVSB.

Con base en el convenio suscrito entre ambas instituciones, surge la iniciativa del alcalde Willington Vivas Bayter según oficio NºAL-01-0279 de fecha abril 2015, dirigido al Coordinador Regional Los Andes Ing., Henry Méndez, de realizar una formación o capacitación del personal que labora en el área de catastro de dicha Unidad, debido a la falta de implantación del catastro regido actualmente por La Ley de Geografía, Cartografía y Catastro en Venezuela, y es allí donde se activan una serie de acciones dirigidas a resolver el problema encontrado en el municipio.

De manera tal que el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar retoma las acciones realizadas en fecha 20 de diciembre de 2012; en aquella época realizó la delimitación del polígono urbano con fines catastrales y a su vez la sectorización catastral, sin embargo dicho polígono no fue aceptado

por el IGVSB., los aspectos para esta sectorización y delimitación fueron los siguientes:

- Homogeneidad entre los asentamientos urbanos populares.
- Los sectores deben tener los servicios públicos básicos
- Tipología constructiva

Para la delimitación de los sectores se tomó en cuenta la vialidad existente en la zona, accidentes geográficos, como ríos, quebradas, caños, pie de monte y elementos culturales como avenidas calles y veredas.[49]

De esta manera se encontraron con problemas en aquella época para el proceso de Sectorización: Se presentó dificultades con respecto a la delimitación del polígono puesto que en su totalidad no era posible realizarla por un hecho geográfico. La solución encontrada fue realizar una serie de líneas imaginarias que en comparación al tamaño del polígono no representa una extensión considerable. En cuanto a la división de los sectores se presentó un inconveniente, el cual era que en las partes donde culminaban los barrios o urbanizaciones, no existía un hecho geográfico.

De manera tal que el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en fecha 16 de julio del año 2015[50] a través de su coordinación técnica Región Los Andes emite un Informe del estatus general de la Información de Formación del catastro del municipio García de Hevia, el cual contiene un conjunto de indicaciones, observaciones y sugerencias que son de vital importancia para avanzar sobre el proceso de revisión y adecuación de la formación del catastro, y estructuró en cuatro etapas la revisión y adecuación de la información del catastro Municipal:

[49]INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. (2015) *Informe Nº 02 de la sectorización Catastra*l. Mérida.
[50] INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR (2015).Informe del estatus general de la información de Formación de catastro del Municipio García de Hevia. Mérida

- Diagnostico Oficina Municipal de Catastro OMC.
- Documentación.
- Revisión y adecuación técnica de la formación del catastro.
- .Elaboración del informe de sectorización catastral.

Diagnóstico realizado a la Oficina Municipal de Catastro.

El instructivo presentado por la Gerencia General de Catastro del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar de fecha junio del 2015 presenta una serie de observaciones sobre el catastro municipal, orientadas a la conformación de un sistema local de información catastral de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas de origen nacional, destinadas a la unificación del catastro local, para la regularización y verificabilidad de su información.

Así las cosas, dicho instructivo contiene una encuesta para el Diagnostico de la Oficina Municipal de Catastro aplicado al jefe de la Unidad de Catastro y otras autoridades municipales, tales como ingeniería Municipal y Sindicatura Municipal. De esta manera se buscó detectar cual es el funcionamiento de la Unidad a través de información básica del municipio, sus autoridades Municipales y como está organizado el catastro en el Municipio.

La encuesta fue aplicada con regularidad a los organismos a los que incumbe la ejecución de los procesos catastrales y refleja como resultado final la no existencia de la Oficina de Catastro bajo los lineamentos de Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, debido a que dentro de la estructura del órgano municipal existe una Unidad de Catastro dependiente de la Dirección de Recaudación y Tributos Municipales que no posee la sectorización catastral completada ni posee la codificación catastral y levantamientos parcelarios ni técnicas ni métodos y procedimientos

sugeridos por el IGVSB conforme a las Normas Técnicas para la Formación del Catastro.

Documentación

Dentro del procedimental técnico requerido en este segundo paso se hace necesario la investigación de los antecedentes documentales existentes en el Municipio publicados tales como: Plan de Desarrollo Urbano local, Plan de Ordenación Urbanística, Ordenanzas catastrales vigentes en el municipio que permitan ver con que productos se cuenta para la adecuación del catastro y así se forma un expediente documental.

En el Municipio García de Hevia se pudo encontrar un Plan de Desarrollo urbano, la Ordenanza de Zonificación de fecha 29 de junio de 1999, y la Ordenanza de Inmuebles Urbanos aplicable. Sobre el primero de estos documentos, es importante señalar que el mismo tiene como propósito definir con precisión el desarrollo urbano del municipio, en función de la población y base económica, expresando la correspondencia de la infraestructura y servicio a dotar para la población estimada.

Lo anteriormente señalado adquiere mayor relevancia dentro del régimen de planificación que caracteriza en la actualidad al Estado venezolano. En este sentido, señala Camargo[51] que el modelo de organización regional actual se apoya en el reconocimiento del papel fundamental que juegan las ciudades en el proceso competitivo que se lleva a cabo en los mercados internacionalizados, pero también la importancia estratégica de las ciudades medias en el nuevo proceso de desarrollo y ordenación del territorio. En atención a lo expresado por este autor, estos planes de desarrollo urbano local deberán contener:

[51]CAMARGO, M. (2009). *Operacionalización del Plan de Desarrollo Urbano Local (pdul): Fundamentos de la planificación urbanística y estratégica*. Revista Geográfica Venezolana, Vol. 51(1) 2010, 145-156.

- La definición detallada del desarrollo urbano, en términos de población, fase económica, extensión del área urbana y control del medio ambiente.
- La clasificación del suelo, a los efectos de determinar régimen urbanístico aplicable y permitir la elaboración de planes especiales.
- La delimitación de espacios libres y áreas verdes destinadas a parques y jardines públicos y a zonas recreacionales de expansión.
- La localización para edificaciones de servicios públicos o colectivos.
- El trazado y características de la red vial y colectora, definición del sistema de transporte urbano y organización de rutas del mismo.
- El trazado y características de la red y distribución de agua potable, cloacas y drenaje urbanos, en la secuencia dela incorporación recomendada.
- El señalamiento preciso de las áreas para los equipamientos de orden general e intermedios requeridos por las normas correspondientes y para las instalaciones consideradas de alta peligrosidad, delimitando su respectiva franja de seguridad.
- La identificación de las áreas de desarrollo urbano no controladas, con la indicación de las características a corregir con el fin de incorporarlas en la estructura urbana.
- El establecimiento de las áreas que deberán desarrollarse bajo la modalidad de urbanización progresiva.
- La regulación detallada de los usos del suelo y delimitación de las zonas en que se divide el área del plan en razón de aquellos y, si fuera el caso, la organización de la misma en perímetros y unidades de actuación.
- La programación por etapas de la ejecución del plan con indicación precisa de las zonas de acción prioritaria del costo de implantación de

los servicios y de realización de las obras de urbanismo, así como fuentes de financiamiento.

- La identificación de terrenos de propiedad privada que resultaran afectados por la ejecución del plan, indicando plazos para la expropiación y disponibilidad de recursos para implantar el servicio o realizar la obra.

Para la realización de todas las actividades descritas, es evidente la necesidad de formación y mantenimiento de un adecuado sistema de información catastral, con lo que se determina a este no sólo como un conjunto de datos técnicos relevantes sobre la propiedad y tenencia de la tierra urbana local, sino como un importante instrumento para la planificación pública y privada, para ordenar el crecimiento urbano y la distribución de los diferentes uso, básicamente mediante la clasificación del suelo mediante un régimen jurídico que determine su uso e intensidad.

Revisión y Adecuación Técnica.

En concordancia con los conceptos expresados anteriormente, y como tercer paso a seguir se presenta el siguiente cuadro que contiene los pasos a seguir presentado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en busca de encaminar las acciones que formaran el catastro en el municipio.

Etapa	Procedimiento	Actividades/Tareas	Producto/ indicador de Cumplimiento
Revisión y adecuación técnica	Sistematización de insumos cartográficos	**-**Recopilación y revisión de fuentes cartográficas.	Sistema de información geográfico. (respaldo)
	Deslindes	-Deslinde municipal -Deslinde parroquial -Deslinde ABRAE	**-**Mapa deslinde municipal -Mapa deslinde parroquial -Mapa municipal de ABRAE
	Definición de ámbitos	**-**Documentación de antecedentes -Definición de criterios -Definición de ámbitos	**-**Mapa de ámbitos catastrales (por parroquia). -Reporte técnico.
	Sectorización catastral del ámbito U-01 (LA Fría)	Revisión de documentos antecedentes.	**-**Último informe de sectorización catastral.
		Revisión de Cartografía antecedentes	-Mapas -Rasters. -Vectores.
		Documentación toponímica	Información cartográfica de la nomenclatura urbana
		Documentación geodésica	**-**Informe de certificación de la Red geodésica municipal.
		Revisión de la poligonal urbana con fines catastrales (Año, criterios, límites, mapa, decreto, ordenanzas)	-Planteamiento actualizado de la poligonal urbana con fines catastrales. -Mapa
		Vectorizacion: . Vialidad. .Hidrografía. Talud/Escarpes. .Manzanas.	.Vector vialidad. -Vector de hidrografía. -Vector de Talud/escarpes. -Vector de manzanas.
		Criterios de sectorización catastral. .Selección .Definición .Aplicación de criterios .Definición de sectores catastrales .Codificación.	

Cuadro Nº 2. Etapas para la revisión y formación del catastro Fuente: Informe IGVSB coordinación Región Los Andes. Procedimental técnico para la formación del catastro

Ahora bien, dentro del espíritu, propósito y razón de lo expresado con anterioridad, en fecha 23 de septiembre del año 2015 se realizó una sesión extraordinaria en el Concejo Municipal de García de Hevia, convocada con carácter extraordinario por cuanto se iba a contar con la presencia del entonces coordinador Regional Simón Domínguez, quien realizó junto a los

concejales , síndico y jefe de catastro un análisis de la documentación que se tiene que trabajar en materia de Ordenanzas Municipales y creación de la Oficina Municipal de Catastro OMC.

A este respecto, habrían de pasar seis meses para que el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar retomase sus actividades y se plantee reforzar la capacitación en el manejo del sistema de información geográfica para la formación del catastro[52]. Se establece en este sentido una serie de actividades a cumplir de manera programada en la Sala técnica de la coordinación regional Los Andes y se espera completar la vectorizacion de vialidad con sus respectivos topónimos, hidrografía, manzanas y taludes en todo el cubrimiento de la poligonal urbana con fines catastrales sobre la imagen cartográfica base.

Luego se realiza del 28 de junio al primero de julio del año 2016 por parte de la Coordinación región Los Andes un acompañamiento al equipo de sala técnica de la Alcaldía del municipio García de Hevia y la jefatura de catastro para hacer seguimiento y control al trabajo asignado. Con base en esta labor, se logró el cumplimiento efectivo y comprobado de las siguientes actividades:

Revisión del Sistema de información Geográfica SIG-Base:

Se realizó una revisión del SIG-base instalado en el equipo de trabajo. Fue necesario realizar una depuración y reorganización de la información cartográfica generada durante los procedimientos de formación del catastro, a los fines de optimizar los resultados.

Los sistemas de información geográfica SIG son herramientas que pretenden avanzar tecnológica y operacionalmente respecto de los sistemas de información tradicionales, para ofrecer un entorno adecuado para la

[52] INSTTUTO GEOGRAFICO SIMON BOLIVAR. (2016). Minutas de trabajo. Mérida. Coordinación Región los Andes.

captura, almacenamiento y gestión tanto de información alfanumérica (como hacían los sistemas tradicionales) como de información geográfica. Por información geográfica debe comprenderse dentro de este sistema de conceptos, la información referente a la localización en el espacio de los objetos sobre los que queremos almacenar información.

Esta información geográfica puede ser tan simple como la localización sobre un mapa de cada una de las sedes gubernamentales regionales de un país o tan compleja como la distribución del territorio de un país en función del tipo de cultivo a que se dedica o de la explotación comercial de referencia de un sector ciudadano. Las funcionalidades que ofrezca un SIG han de permitir una eficiente explotación de toda la información en él almacenada, lo cual no sólo incluye la capacidad para realizar operaciones espaciales sobre los datos geográficos sino también la de consultar y analizar gráficamente esta información.

Revisión y Ajuste de Trazados de Cartografía Base:

Establecido el diagnóstico correspondiente en esta área, se determinó que se hace necesario realizar un ajuste en el trazado de las variables cartográficas sobre la imagen base. Particularmente la hidrografía debe ser trazada cuidando la selección de las geometrías correspondientes. (Área o línea).Debe incorporarse a los trazados base las líneas de divisorias y de talud, que en muchos casos constituyen criterios para definir sectores y manzanas.

Revisión y Ajustes de Trazados y Tablas Atributivas de los Vectores de la Formación del Catastro:

Los vectores de ámbito y sectorización catastral deben ser ajustados con respecto a los vectores de hidrografía, vialidad, líneas divisorias y talud. De igual manera debe realizarse un procedimiento para corregir los errores de

topología. Estos vectores definen puntos, líneas o polígonos. En el caso de los puntos, el punto de inicio del vector es el mismo que el final. De esta manera, se definen como una pareja de coordenadas X, Y.

Las líneas se representan mediante vectores con coordenadas de inicio y fin, pudiendo estar formadas por varios tramos, siendo entonces arcos, definiendo sus vértices también mediante coordenadas. Los polígonos se expresan mediante una sucesión de líneas definidas por coordenadas siendo el último punto del polígono, el primero del mismo, por constituir un objeto cesado. La topología se refiere a la relación entre los diferentes vectores de la representación.

Recorridos de Campo para Reconocimiento y Verificación de Límites de Sectores Catastrales:

El personal de Sala Técnica de la Alcaldía del municipio García de Hevia conjuntamente con el representante del IGVSB Región los Andes realizó una jornada de recorridos de campo para reconocer y verificar los accidentes que definen los límites de los sectores catastrales y sus correspondientes topónimos. Se recorrieron los 18 sectores del planteamiento técnico, y se identificaron los límites de sectores cuyos accidentes y toponimia no han sido reconocidos.

Establecimiento de asignaciones Técnicas:

Este aspecto conllevó el establecimiento de responsabilidades y actividades adicionales- Con el objetivo de avanzar en el planteamiento técnico de la formación del catastro necesario para estructurar el código catastral, es necesario realizar las siguientes tareas:

- Completar el reconocimiento del manzaneo a lo interno de los sectores catastrales que falten por definir completamente.

- Elaborar el (vector preliminar) de los límites de sectores catastrales (topónimos).
- Completar la identificación de los accidentes referentes de los límites en sectores catastrales según el mapa de sectores catastrales con límites identificados.

Ahora bien, durante el año 2016, en concreto, en fecha 28 y 29 de septiembre el IGVSB realizo un segundo informe[53] el cual busca ajustar la sectorización catastral estableciendo 19 sectores del ámbito urbano 01, para la formación del catastro; realizó revisión y ajuste del planteamiento técnico a través de recorridos de campo con las autoridades de la unidad de catastro municipal lo que permitió definir algunos sectores nuevos creados. Se establecieron sus áreas, la superficie de las mismas, sus coordenadas. Se dejó pendiente revisar las tipologías constructivas por sectores y su reseña histórica para completar la sectorización.

[53] INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR (2016). *Informe de sectorización catastral.* La Fría.

CAPITULO III

PROPUESTA DE SISTEMA CATASTRAL PARA EL MUNICIPIO GARCÍA DE HEVIA

Introducción a la Formación y Conservación del catastro

Para dar cumplimiento al articulado de la ley, la cual fue promulgada el 28 de Julio del 2000, se le otorga al Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB), el carácter de ente rector de la actividad catastral del Estado Venezolano, razón por la cual le corresponde al Instituto dirigir, coordinar y ejecutar las políticas y planes relativos a la implantación, formación y conservación del catastro en todo el territorio de la República.

A los fines de realizar esta tarea en su función rectoral el Instituto dicta las normas técnicas para la formación y conservación del Catastro Nacional, a los fines de asegurar la uniformidad del régimen catastral en el territorio nacional. De igual manera asegura la incorporación de los Municipios al proceso de formación y conservación del catastro en sus respectivos ámbitos municipales.

Los municipios según se establece en la legislación nacional y las normas técnicas deben conformar un sistema integrado con bases de datos catastrales, conjuntamente con el Registro público, los cuales deben garantizar un Código catastral que permita la existencia del vínculo Catastro-Registro, asegurando así el establecimiento de identidad entre los títulos de propiedad, su relación con el objeto y sujeto y el aspecto físico del inmueble, con las ventajas evidentes que ello comporta.

De manera tal que el nuevo enfoque del régimen legal venezolano abarca el levantamiento catastral de los inmuebles, en el ámbito urbano, erradicando la visión fraccionada y tributaria del catastro, para dar paso a una visión integral que tiene como propósito primordial, la generación del equilibrio territorial de los municipios y en especial el del Municipio García de Hevia, con la participación activa y protagónica de las organizaciones comunitarias en la gestión del servicio del catastro en articulación con el gobierno municipal, así como la descentralización y transferencias de competencias del servicio de catastro a las comunidades.

En razón de lo antes expuesto, es fundamental relacionar en primer lugar los tres aspectos del Catastro que se recogen en la normativa vigente y son los que permiten la multifinalidad del catastro en nuestros días. Así pues, se tiene:

- Aspecto Físico.
- Aspecto Jurídico.
- Aspecto Valorativo.

Aspecto Físico:

El aspecto físico del catastro, consiste en la representación gráfica fidedigna de los inmuebles, incluyendo el terreno y la construcción ubicados en el municipio, en el cual se encuentra: Ubicación geográfica, forma y dimensiones, características físicas generales. Para ello las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del catastro establecen en su artículo 13 el medio idóneo para la descripción física de los inmuebles; su identificación y delimitación.

A los efectos de su realización, las oficinas municipales de catastro deberán utilizar una ficha catastral diseñada de conformidad con las especificaciones dictadas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón

Bolívar, siendo este el instrumento básico primordial para cumplir con el aspecto físico.

Para ejecutar cada una de estas tareas que permitan realizar la descripción física, es necesario disponer de:

- Información básica del Municipio o Zona a levantar.
- Red Geodésica Municipal.
- Cartografía.
- Censo.
- Ordenanza Municipal sobre Catastro.
- Instrumento de Desarrollo Urbano local.
- Levantamiento Catastral precedente si existe.

Con los insumos ya seleccionados, se procede a:

- Clasificar, evaluar y seleccionar la información básica.
- Establecimiento y definición de la Red Geodésica Municipal.
- Vuelo aerofotogramétrico y digitalización.
- Sectorización Catastral.
- Levantamiento Parcelario y Censo Inmobiliario.
- Procesamiento de la información.

El producto que se obtiene es:

- Red Geodésica Municipal.
- Cartografía Catastral actualizada.
- Base de Datos.
- Sistema de información geográfica Catastral.

Aspecto Jurídico:

Para desarrollar el aspecto jurídico del catastro los artículos 14 y 15 de las Normas Técnicas ordenan a la Oficina Municipal del Catastro realizar una investigación jurídico-catastral que incluya si es posible examinar archivos del Registro Público, planos de mensura y cualquier otra medida catastral para determinar la suficiencia de los derechos invocados por los propietarios u ocupantes que permitan clarificar la condición jurídica del inmueble si son (ejidos, rurales, baldíos, patrimonios y privados).Los procesos a acometer son:

- Estudio de condiciones jurídicas.
- Vinculación de la Oficina de Catastro con el Registro.

El producto obtenido es:

- Condición Jurídica y Régimen de propiedad del inmueble.
- Base de Datos.

Aspecto Valorativo:

Para cubrir este aspecto es necesario la determinación técnica del valor del inmueble a través de procedimientos de avalúos masivos. Para determinar el valor catastral de los inmuebles, las oficinas municipales de catastro deberán emplear el método de avalúo masivo, el cual consiste en un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Valores de la Tierra y en la Tabla de Valores de la Construcción.

La Planta de Valores de la Tierra refleja los valores unitarios de la tierra de un municipio; y la Tabla de Valores de la Construcción expresa los valores unitarios de las diferentes tipologías de construcción determinadas en el municipio. El Art 16 de dichas normas así lo exige.

La información requerida es:

- Comparables o referenciales de Venta del Mercado Inmobiliario.
- Valor declarado del inmueble.
- Características generales del inmueble.

Toda esta información es sometida a un proceso estadístico con algoritmos matemáticos (ecuaciones de regresión lineal, con programas o procesadores estadísticos), permitiendo obtener:

- Tablas Valorativas de la Construcción.
- Planta de Valores de la Tierra.
- Valor catastral del inmueble.

Planteamiento

El Municipio García de Hevia del estado Táchira en su deber de cumplir y seguir los lineamientos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y las premisas desarrolladas en la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional y la ley de Registros y del Notariado ve la necesidad de adecuar y reformar el ordenamiento Jurídico municipal en materia de catastro a las nuevas leyes, tomando en consideración de que el Catastro constituye una actividad de vital importancia para el desarrollo del mismo, el cual constituye la unidad orgánica catastral por excelencia.

El Concejo Municipal del municipio García de Hevia tiene como principal propósito el apego, adaptación, actualización y adecuación al Ordenamiento Jurídico nacional de sus Ordenanzas, debiendo someter a consideración las normativas que al efecto el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar le indique; el Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación con la adecuación funcional de la ocupación del territorio para así abrir las compuertas a un espacio geográfico socialista, con modalidades diferentes

de gestión de políticas públicas municipales en materia de catastro integral en donde tendrán expresión directa las organizaciones del poder popular.

La Ordenanza sobre la Gestión del Servicio del Catastro Integral, así es llamada por el IVGSB es la primera Ordenanza que debe crear el Municipio debido a que este no cuenta con dicho instrumento legal, y es allí donde nace el catastro no partiendo como base para fines tributarios, sino con el propósito de determinar el uso social y potencial de la tierra y el suelo, en lo urbano y en lo rural, permitiendo la planificación urbana, el ordenamiento territorial, el desarrollo sustentable para avanzar en el proceso de trasformación del territorio y democratización de la información catastral.

Por medio de esta Ordenanza se creará la Oficina Municipal de Catastro como una dependencia ejecutiva de alto nivel dependiente del Alcalde y bajo la supervisión del instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en todas sus acciones.

Permitirá dicha Ordenanza la Gestión del servicio integral de catastro entendido este como el diseño, ejecución y seguimiento de políticas interdisciplinarias e interinstitucionales, los recursos, acciones, planes, procesos de formación y conservación de la actividad dirigida a la sectorización catastral que el municipio demanda, levantamiento determinación descripción y codificación individualizada de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en el Municipio García de Hevia con la descripción de los tres aspectos del catastro anteriormente explicados.

De igual manera, habrá de orientar esta ordenanza el mecanismo mediante el cual las Juntas Parroquiales Comunales del Municipio podrán cooperar con la Oficina Municipal de Catastro, suministrándole todos aquellos datos y documentos de interés catastral a los que tengan acceso, así como facilitar la construcción y organización de los ejes comunales. También y sin perjuicio de los modos de gestión establecidos en la Ley

Orgánica del Poder Público Municipal, las actividades y servicio de catastro integral en el Municipio, se adjuntaran a los modos de gestión contemplados en el Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación.

Esta norma local habrá de prescribir que en la gestión del Servicio de catastro integral, se atenderá a los principios de igualdad, continuidad, flexibilidad, territorialidad, cooperación, integralidad, imparcialidad, transparencia, participación, confiabilidad, eficiencia, corresponsabilidad, solidaridad, equidad y sustentabilidad económica y financiera, contribuyendo a lograr alinear al Municipio al concepto político del Estado Democrático, así como el control en el uso del suelo y la ordenación del territorio.

A través del Plan Municipal de Catastro realizado con estricto apego a la ordenanza que creará el Servicio Integral de Catastro, el Municipio podrá definir sus objetivos y metas especificando prioridades en base a las necesidades de las actividades catastrales, de conformidad con el Plan de Desarrollo Económico de la Nación y el Plan Nacional de Ordenación del Territorio. Si bien sería materia de la función ejecutiva del Poder Público Municipal la conformación de la planificación a que se hace referencia, previa consulta con las comunidades organizadas, deben considerarse algunos puntos mínimos que debe comprender el plan descrito:

1. Planteamiento de los problemas priorizados, basado en el diagnóstico de la situación actual del catastro.
2. Definición del objetivo general y los objetivos específicos.
3. Resultados esperados con la ejecución del Plan.
4. El diseño de políticas que aseguren la efectiva participación de las organizaciones del Poder Popular en la actividad catastral.
5. Proyectos, estrategia, actividades y acciones a desarrollar para lograr los resultados propuestos.

6. Metas e indicadores planteados para desarrollar el Plan y realizar el seguimiento y control del mismo.
7. Acciones inmediatas a emprender.
8. Tiempo y cronograma de actividades para su ejecución.
9. Programación presupuestaria y el presupuesto de inversión de los recursos.
10. Fuentes de financiamiento, ordinarios y extraordinarios.
11. Ente o entes ejecutores del Plan Municipal Catastro.
12. Los procedimientos e instrumentos para la evaluación, seguimiento y control.

Es necesario aclarar que para que sea aprobada la ordenanza que crea la Gestión del Servicio del catastro, el Municipio deberá cumplir con una serie de actividades que se ordenan en las normas Técnicas para la Formación del Catastro ya explicadas en la descripción de cómo debe ser el catastro tales como lo es la sectorización catastral y el sistema de codificación catastral ,medios estos que el municipio no posee y son de estricto cumplimiento para tener un mejor manejo de la información territorial del municipio.

A través de la implantación de la ficha catastral y el acta de verificación de linderos diseñada por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en los expedientes llevados por el área de Registro y/o Archivo Documental y de planos que deberá crear de la Oficina Municipal de catastro, se cumplirá a cabalidad con el aspecto físico del catastro.

Finalmente dicha Ordenanza permitirá crear el Registro Catastral municipal de conformidad con las Normas Técnicas llevadas por el instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, este permitirá recopilar e incorporar toda la información bien sea física como jurídica levantada en el proceso de formación y conservación del catastro, así de esta manera quedara archivada bajo control y administración de la Oficina Municipal de Catastro

debiendo emplear sistemas automatizados para su manejo. Luego de obtener la Ordenanza en cuestión el Alcalde emitirá un Decreto para la Implantación del catastro en todo el Municipio García de Hevia declarando de utilidad pública y de interés social el Catastro en el Municipio

La segunda y tercera ordenanzas que el Concejo Municipal del Municipio García de Hevia deberá someter a consideración y aprobación lo constituyen las ordenanzas sobre Planta de Valores de la Tierra Urbana y la Ordenanza sobre Tabla de valores de la Construcción, la Primera habrá de reflejar los valores unitarios de la tierra urbana, que servirán de base de cálculo para determinar el valor del terreno por metros cuadrados de conformidad con las variables y normas técnicas de valoraciones establecidas por el Instituto geográfico Simón Bolívar.

Estas normas locales fungirán como instrumentos destinado a determinar científicamente los valores de la tierra urbana y periurbana por sector dentro del catastro, debido a que con su ocasión se generan parámetros de cálculo sobre los cuales se establece la base impositiva de cada municipio, de conformidad con su realidad económica y social; la ordenanza, a su vez, habrá de sistematizar todos los procedimientos legales y técnicos recomendados por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IVGSB.

Estas ordenanzas organizarán el referido procedimiento dentro del marco jurídico de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, la Ley Orgánica para la Ordenación Territorial, la Ley Especial de Regularización Integral de la Tenencia de los asentamientos Urbanos Populares y la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, asimismo la Ley Orgánica de Tierras Urbana y Periurbanas y la Ley de Registros y del Notariado

Es requisito indispensable y anterior a esta tabla la sectorización urbana ya que servirá de referencia por el contenido de las tipologías de las construcciones, uso del suelo, servicios públicos actividades económicas. Es decir, se hace impostergable la definición de sectores con características particulares e identificadoras dentro de los parámetros urbanos del municipio, de conformidad con la cual se proceda fijar los baremos a usarse para la determinación del precio de los inmuebles asentados en cada sector. La determinación de la planta de valores de la tierra Urbana se realiza mediante la aplicación del método de avalúo masivo que consiste en un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la planta de valores de la Tierra Urbana.

En concreto, el procedimiento que habría de establecerse en la referida ordenanza, para la determinación y fijación de los valores de la tierra municipal, sería el que a continuación se especifica:

- Se procederá a efectuar un levantamiento parcelario del terreno, en el cual se tomaran los datos necesarios para posteriormente efectuar una mensura de la parcela de manera que pueda ser fielmente reproducida en un croquis a escala y con coordenadas susceptibles a la digitalización.
- Sobre la base de los datos obtenidos en el levantamiento parcelario, se calculará el área de la parcela de manera que corresponda veraz y fielmente con la exacta superficie evidenciada en el terreno.
- Se ubicará el factor unitario de suelo (FUS) municipal, correspondiente al sector donde esté ubicada la parcela avaluada.
- El resultado final del valor de la tierra será el obtenido de la simple multiplicación del área de la parcela obtenida (Numeral 1), por el Factor Unitario del Suelo (FUS) por el valor de la unidad Tributaria Vigente: VAT=Área del terreno (Mts2) x (FUS) x (UT).

La tercera ordenanza proyectada, es decir, aquella que versa sobre Tabla de Valores de la Construcción, se determina mediante la aplicación del método de avalúo masivo, el cual consiste en un procedimiento de comparación de las características constructivas unitarias generales de los inmuebles objeto de avalúo catastral, asumiendo la obligatoriedad de aplicar el factor de depreciación recomendado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar y que debe ser aplicado por la Dirección de catastro. Se fijan los valores asumiendo la unidad tributaria vigente y quedan los índices reflejados en ese indicador para aplicarlos a todo el municipio García de Hevia.

El procedimiento propuesto para la obtención del avalúo masivo catastral de las construcciones ubicadas dentro de la poligonal urbana del municipio García de Hevia, sería el que de seguido se expone:

- Se analizarán las características constructivas y acabados de la edificación a avaluar y se comparan con las tipologías consideradas en la Tablas Valorativas de la Construcción, incluyendo el año de su fabricación y el estado de conservación, mediante la utilización de la Ficha Catastral.
- Se calcularán las áreas de construcción, tomando como pautas operativas los lineamientos generales establecidos por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- Se aplicará el valor unitario por tipología de construcción, obteniéndose el valor de la edificación por reposición a nuevo el cual se ajustará asumiendo los factores de depreciación indicados en la Tabla Ross-Heidecke, instrumento valuatorio universalmente reconocido, obteniéndose de esta manera el valor de la edificación actualizado.
- A los fines de determinar los ajustes por depreciación, se aplicará la Tabla de Depreciación de Ross–Heidecke: depreciación en función

de la edad o vida útil transcurrida de la edificación, complementada con el estado de conservación del bien inmueble calificado como (E) Excelente, (B) Bueno, (R) Regular y (M) Malo

La cuarta Ordenanza que se propone, producto y consecuencia lógica de las tres anteriores la constituye la Ordenanza sobre el Impuesto de Inmuebles urbanos. Respecto de la norma similar ya existente dentro del ordenamiento jurídico municipal, debe señalarse que el Concejo Municipal debe reformarla de manera integral, pues no cumple con todas las especificaciones descritas por el IGVSB. Esta viene a regular el ingreso municipal por concepto de impuesto sobre inmuebles urbanos previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la Ley Orgánica del Poder Público municipal.

Es de señalar, tal como lo han formulado Molero y Morales[54], que este impuesto ha tenido una evolución significativa dentro del ordenamiento jurídico venezolano, pues en un primer momento se le concebía como una carga real a los inmuebles, mutando en una contribución de los propietarios a las cargas públicas, para comprenderse en la actualidad como un instrumento tendiente al logro de una correcta ordenación del suelo y de las construcciones, por lo que su eficiente aplicación se relaciona con el diseño e implementación de los sistemas de catastro.

En consecuencia, la quinta ordenanza que se propone con base en las indicaciones generadas por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar es la relativa a mensura y deslinde. Esta materia se refiere al trabajo físico elaborado por los técnicos topógrafos, o en su defecto por los peritos, los cuales señalan mediante marcas en un terreno los limites perimetrales de

[54]MOLERO, G. y MORALES, E. (2007). El impuesto sobre inmuebles urbanos en el municipio Maracaibo. **Revista de Ciencias Sociales**, Maracaibo, v. 13, n. 3, p. 518-530, dic. 2007. . [revista en línea], fecha de la consulta: 05 de enero de 2017 Disponible en <http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182007000300012&lng=es&nrm=iso>.

una propiedad. Este tipo de procedimiento se utiliza cuando existe duda de los datos mostrados en la escritura o título de propiedad; por su parte, la mensura es la acción de determinar la ubicación de la parcela o lote de terreno y llevar las medidas y superficies al plano que pueda ser base para la confección del título, tal es el caso del fraccionamiento de tierras para lotificar, urbanizaciones.

A los fines de profundizar en la materia, debe señalarse que el deslinde catastral[55] es el acto formal, de marcar los límites perimetrales de la propiedad sin indicar quien es el propietario. De manera tal que la Ordenanza de Mensura y Deslinde establecería las pautas a seguir para el levantamiento catastral, así el Municipio en el ejercicio de sus competencias norma la mensura y el deslinde como herramientas básicas del catastro coadyuvando a determinar medir ubicar y documentar en un plano los inmuebles y sus límites.

Por otra parte y en el caso de que los propietarios soliciten ante la Oficina Municipal de Catastro esclarecer y determinar los límites de separación de su propiedad ,estos podrán obtener de la administración pública municipal la Mensura y el deslinde en virtud de lo dispuesto en el Artículo 550 del Código Civil que dispone que todo propietario puede obligar a su vecino al deslinde de propiedades contiguas y de acuerdo con lo que establezcan las leyes y ordenanzas locales, por lo que la previsión de la ordenanza municipal surge como una expresión y aplicación directa de lo previsto la legislación nacional, y como desarrollo operativo de un atributo correspondiente al derecho de propiedad predial.

La sexta Ordenanza necesaria para complementar el conjunto de normas de necesaria actualización para la ejecución de los parámetros de la

[55] INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. 2015. Papel de trabajo exposición de motivos del proyecto de Ordenanza de Mensura y Deslinde

presente propuesta, es la referida a los ejidos y otros terrenos de propiedad municipal. Esta disposición normativa local tiene por objeto establecer la regulación sobre los ejidos propiedad del municipio García de Hevia en su carácter de entidad político-territorial según, lo previsto en la Constitución y en las leyes, así como todos los demás terrenos, obras, construcciones y edificaciones que se incorporen por cualquier título a la Hacienda Pública Municipal.

En el caso de la ordenanza, la determinación y ubicación de los ejidos y demás terrenos municipales, dará lugar a la codificación y organización del Sistema de Información Territorial del Municipio, por órgano de la Alcaldía, a los fines de incorporación de sus datos, en el Sistema Geodésico Nacional llevado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Basándose en dicho sistema de información, la Dirección de Catastro Municipal deberá coordinar la elaboración de las Cartas, Mapas y Planos que se requieran para reflejar los datos en los instrumentos cartográficos de la entidad, previa consulta con el Instituto antes mencionado, como supuesto normativo previsto en la ordenanza.

Como consecuencia de lo expresado, debe comprenderse que el cumplimiento de estas actuaciones configura una obligación de carácter personal y directa para las autoridades municipales involucradas en el respectivo procedimiento, el cual debería realizarse mediante el empleo de métodos actualizados y el uso de la más alta tecnología disponible, a los fines de obtener resultados fidedignos e irrefutables y una información confiable en relación con el levantamiento del espacio físico del Municipio en las áreas y aspectos cartográficos, edafológicos, geofísicos, catastrales, hidrológicos, sismológicos y cualquier otro que pudiera tener interés local inmediato para su desarrollo socioeconómico.

También deberá prever la citada ordenanza, las funciones que en la materia de ejidos y otros terrenos de propiedad municipal deban corresponder a la oficina o dirección de catastro municipal, a cuyo efecto se sugiere incluir las siguientes:

- La elaboración de la Ordenanza de Ejidos y otros Terrenos de Propiedad Municipal, referida a la determinación y ubicación de los Ejidos y demás inmuebles municipales, publicada como anexo de la ordenanza en la Gaceta Municipal, será objeto de revisión periódica.
- Expedir constancias y copias certificadas o no de los documentos que guarden relación con ejidos e inmuebles municipales en general.
- Aplicar el Sistema de Codificación Catastral elaborado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar para signar, identificar cada predio, solar, parcela, vivienda, vía pública, espacios y áreas locales.
- Asignar nueva codificación por obra de las modificaciones que ocurran.

Descripción del Procedimiento para la formación y conservación del catastro municipal.

El Municipio tiene la responsabilidad de ejecutar las actividades desarrolladas en campo y en oficina que conducirán a la integración de la información catastral para obtener un producto final como lo es la cédula catastral o certificado de empadronamiento, documento que garantiza la legitimidad, ubicación exacta y valor del inmueble, para tal fin se deben cubrir los siguientes pasos generales:

1. Establecimiento de la Red Geodésica Municipal

. Se entiende por red geodésica municipal al conjunto de vértices geodésicos ubicados y/o distribuidos dentro o cerca del perímetro del municipio,

materializados físicamente en el terreno y cuya posición es conocida con exactitud y referida a la Red Geocéntrica Venezolana REGVEN; con el objeto de servir como estructura fundamental para los levantamientos topográficos y geodésicos que se requieran en los proyectos catastrales en concordancia con la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional[56].

La creación de redes geodésicas es una iniciativa gubernamental generada con la idea de regular y garantizar que todos los proyectos topográficos y cartográficos que se realicen, tanto en dependencias estatales, municipales y empresas descentralizadas de servicios que utilicen el área pública municipal para la dotación de dichos servicios, así como de particulares, queden ligados a un solo sistema de referencia geográfica, todo a los fines de estandarizar y unificar su estudio y facilitar su control, sobre la base de un sistema de referencia único que eluda las posibilidades interpretaciones ambiguas polivalentes.

Se permite de esta manera el enlace posicional para los levantamientos catastrales que se realicen en el Municipio, tanto aerofotogramétricos como los realizados con topografía clásica, para tal fin se deben cumplir los siguientes procedimientos tipificados en las Normas para el establecimiento de una red geodésica municipal utilizando GPS establecidas por el mismo IGVSB[57]. Así se encuentra:

- Diseño preliminar: Se realizara en atención a las especificaciones técnicas del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- Verificar la existencia de vértices ya establecidos y estado de conservación de los mismos.

[56] VENEZUELA.INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR.[Base de datos en línea].fecha de la consulta:17 octubre de 2016 Disponible en: http://www.igvsb.gob.ve/redes_geodesicas.html

[57]VENEZUELA.INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR.[Base de datos en línea].Fecha de la consulta: 18 de octubre de 2016 ,Disponible en: http:// www.igvsb.gob.ve/documentos/NORMAS_RED_MUNICIPAL.doc

- Colocación de vértices en las zonas donde no existan, previo reconocimiento de campo, para verificar que el sitio donde están los puntos o se van a colocar según correspondan con las especificaciones del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- Revisar el diseño preliminar y ajustarlo de acuerdo a las observaciones.
- Proceso de monumentación de vértices. Medición de campo.
- Procesamiento y compensación de las mediciones.
- Representación en base cartográfica.
- Informe de la Red Geodésica Municipal.
- Remitir copia de informe al Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- El Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar informa en los quince (15) días hábiles siguientes al Municipio la aprobación o no de la Red Geodésica Municipal.

2. Levantamiento, procesamiento y generación de base de datos descriptiva y grafica de los inmuebles. Art 2

El Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar en el año -2002 ha diseñado un formato llamado Ficha Catastral que permite registrar la información relacionada con la parcela o el inmueble. Este proceso se denomina levantamiento parcelario y permite la identificación, delimitación y descripción física, lo cual alimenta la base de datos catastral.

Para realizar los levantamientos parcelarios se acude a una ciencia auxiliar como lo es la topografía, que a tenor de lo expresado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar[58], es una disciplina que se encarga de la representación en un plano de una porción (limitada) de la superficie terrestre, ejecutando un conjunto técnicas y procedimientos con el fin de

[58]INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. Manual de Levantamientos topográficos con fines catastrales .pág. 9

representar gráficamente la superficie terrestre, con sus detalles naturales y artificiales. Desde un enfoque etimológico, debe señalarse que el término topografía proviene del griego (topos, “lugar”, y grafos, “descripción”).

Procedimiento que se debe cumplir para realizar el Levantamiento Parcelario Ámbito Urbano.

Como aporte a la regulación que de manera necesaria debe desarrollarse en el municipio García de Hevia para la operatividad de este procedimiento, se propone la estructuración de una serie de pasos que a continuación se detallan:

- Realizar la notificación a propietarios y ocupantes de inmuebles, así como a los funcionarios responsables de la administración de inmuebles del Estado ubicados en el sector con al menos tres días hábiles de anticipación, indicándoles que deben presentar originales y aportar copias de los documentos contentivos de los derechos invocados, así como del plano de mensura del inmueble objeto del levantamiento.
- Iniciar el levantamiento catastral por el (los) sector (es) que considere (n) prioritario (s) para el municipio.
- Disponer de un plano de cada sector catastral definido, sobre los cuales se realizará en oficina la delimitación preliminar de las manzanas y su respectiva codificación según lo establecido en el procedimiento de sectorización catastral. La numeración preliminar de las manzanas de cada sector, debe ser corroborada en su totalidad en campo, antes de iniciar el levantamiento parcelario; evitando así modificaciones o alteraciones a la codificación catastral de los inmuebles levantados. Para iniciar el levantamiento parcelario, se debe disponer del plano individual por manzana.

- Indicar el número de inmuebles de la manzana sobre el plano individual de la misma. En caso de no existir un plano con la individualización de la manzana, se elaborará un croquis a mano alzada de la misma indicando los frentes de cada parcela y los nombres que identifican las calles. De igual forma, se deberá medir el perímetro de la manzana, señalando la longitud de cada lado por separado y se anotará en la libreta de campo y en el croquis de la manzana.
- Realizar la numeración preliminar de las parcelas de acuerdo a lo establecido en el instructivo de Codificación Catastral que a tal efecto ha diseñado el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
- Iniciar la inspección parcelaria por el inmueble identificado con el número 001 de cada manzana.
- Solicitar al propietario, ocupante, administrador o representante legal, la autorización para realizar la inspección. En caso de no encontrar un informante en el momento de la visita, se debe dejar notificación por escrito, donde se le participe al propietario, ocupante o responsable del inmueble, que debe acudir a la Oficina Municipal de Catastro para suministrar la información sobre el mismo.
- Cuando el propietario, ocupante, administrador o representante legal no autorice la inspección de la parcela, se dejará constancia en el expediente respectivo, indicando las razones expuestas de su negativa.
- En caso de autorizar la inspección se solicitará al propietario, ocupante, administrador o representante legal, copia de la documentación del inmueble y del plano de mensura.
- En caso de que el propietario entregue copia de los documentos solicitados, el funcionario verificará que los mismos coincidan con la documentación original y los anexará al expediente respectivo.

- Se dejará constancia en la ficha catastral cuando el propietario u ocupante no disponga de los documentos solicitados.
- Una vez cumplido todos los pasos anteriores se procederá a dar inicio al Levantamiento Parcelario de los inmuebles utilizando para ello la ficha catastral.
- Realizar el llenado de la ficha catastral para cada inmueble, anotando en cada campo la información correspondiente, según se indica en el instructivo del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar
- Recorrer el inmueble y elaborar croquis a mano alzada de la parcela, indicando las medidas perimetrales y auxiliares según las técnicas de levantamiento parcelario, necesarias para la posterior restitución a escala del inmueble.
- Realizado los pasos anteriormente señalados, el levantamiento parcelario se considerará concluido.
- Cuando en la ejecución del levantamiento parcelario se detecten solapamientos de linderos o discrepancias entre límites de parcelas, la Oficina Municipal de Catastro orientará a los afectados para que amigablemente solvente la situación planteada o recurran ante las autoridades competentes cuando sea necesario

4. Inventario de Cartografía disponible en el Municipio.

Se entiende por Cartografía a tenor de previsto por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar[59]como la ciencia que se encarga del estudio y de la elaboración de los mapas geográficos, territoriales y de diferentes dimensiones lineales y demás. Esta, abarca el diseño, preparación, recopilación de información, el elemento gráfico visual final, y la reproducción de elaborados mapas.

[59]INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. [base de datos en línea] .Fecha de la consulta: 26 septiembre de 2016.Disponible en : http://www.igvsb.gob.ve/areas_tecnicas.html

Con la confección y reproducción de mapas confiables a través de la cartografía, es posible facilitar el estudio de problemas científicos, sociales y sus aplicaciones en áreas como: Investigación de Recursos Naturales, Planificación Urbana y Regional, Ingeniería Ambiental, Agrícola y Geología.

Entendido así lo que comprende la cartografía es deber de la oficina municipal de catastro, según el artículo 5 de las Normas Técnicas para la formación y conservación del catastro, realizar el inventario de los materiales cartográficos y aerofotogramétricos disponibles de su territorio, con la finalidad de determinar la conveniencia de su empleo; siempre que los mismos cumplan con las especificaciones técnicas que al efecto dicte el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

Para puntualizar estos parámetros técnicos, en el ámbito urbano, la base cartográfica a emplear para los levantamientos catastrales será a escala 1:1000, preferiblemente, pudiendo utilizarse escalas entre 1:500 y 1:2500, en función de la estructura parcelaria existente. En el ámbito rural, se utilizarán escalas entre 1:25000 y 1:5000, en función de la densidad y del tamaño de los predios o parcelas.

5. Sectorización Catastral ámbito Urbano.

5.1 Concepto

Partiendo de una necesaria definición, la sectorización es, a tenor de lo expresado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar[60] el procedimiento a través del cual se subdividen los ámbitos urbanos y rurales de las parroquias que conforman al municipio, a objeto de definir divisiones territoriales de menor tamaño, y asignarles el código de identificación según el sistema de codificación implementado por el IGVSB, caracterizadas

[60] INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR IGVSB. Gerencia General de Catastro. *Guía metodológica para realizar la Sectorización Catastral. 2012.*

principalmente por ser homogéneas, desde el punto de vista de la zonificación, del uso del suelo, tipología de las construcciones, disponibilidad de servicios públicos (Grado de Consolidación), actividades económicas predominantes, densidad poblacional, características sociales y condiciones geográficas en general.

5.2 Resultados obtenidos con la Sectorización.

Como producto resultante del proceso de sectorización, están los sectores, comúnmente denominados “Sectores Catastrales”, que son áreas menores, zonas, divisiones o porciones territoriales de las parroquias, ya sean urbanas o rurales, conformadas por un conjunto de manzanas o subsectores rurales respectivamente, con condiciones o características similares, bien definidas y delimitadas por accidentes geográficos naturales o culturales, con reconocimiento de las comunidades allí asentadas.

5.3 Beneficios de la Sectorización

Conviene entonces reflexionar sobre el producto último de la sectorización catastral, la cual, además de beneficiar a la Oficina Municipal de Catastro OMC en la organización y manejo de la información territorial, facilita lo siguiente:

- Administración y uso eficiente de la información de los inmuebles que conforman el sector catastral, referida a:

a) Ubicación de inmuebles.

b) Ubicación de los ocupantes de los inmuebles**.**

c) Identificación y ubicación de los propietarios, representantes legales o administradores de los inmuebles, determinando de esta manera los

caracteres fundamentales de la tenencia de la tierra y de su titularidad, con especial énfasis en la información documental pertinente.

d) Caracterización física y régimen de propiedad de los terrenos que conforman el sector catastral.

e) Caracterización física y régimen de propiedad de las construcciones que conforman el sector catastral, en el entendido de que si bien el terreno sobre el cual se encuentran asentadas las construcciones constituye el bien principal, puede existir un régimen de propiedad o tenencia distinto, respecto de las edificaciones.

f) Datos registrales de los inmuebles que conforman el sector catastral.

g) Datos para la estructuración de las Plantas de Valores de la Tierra y para la valoración económica de los inmuebles que conforman el sector catastral, es decir, aquellos aspectos relevantes y pertinentes para la formulación de los cómputos correspondientes, de conformidad con las ordenanzas aprobadas por el concejo municipal.

h) Registro de información referida a las organizaciones comunitarias: consejo comunal, comité de tierras, comunas, comités locales de abastecimiento y producción entre otros**.**

i) Cobertura espacial de los servicios públicos y comunitarios en los diferentes sectores según el tipo de uso, residencial, industrial, educación, salud, recreacional a los fines de obtener una dimensión humana de la tenencia de la tierra, con base en los elementos necesarios y fundamentales para el sustento humano en términos de dignidad y desarrollo sustentable y solidario.

j) Diseño e Implantación de Planes de Desarrollo aplicables en el sector de que se trate.

k) Desarrollo e Implantación de sistemas de recaudación de impuestos municipales, por inmuebles urbanos, u otros como el impuesto a las actividades económicas.

l) Manejo y control del desarrollo y expansión urbana de las ciudades y mejoras en el aprovechamiento de las potencialidades agrícolas a nivel local, de ser el caso.

m) Con esta sectorización preliminar, se realiza la programación de las actividades de la Oficina o Dirección Municipal de Catastro, tanto de campo, como de oficina, número de equipos de levantamiento, materiales, archivos y otros de similar naturaleza.

5.4 Procedimientos para la sectorización

Este procedimiento requiere de diversos insumos que permitan relacionar la sectorización del ámbito respectivo (Urbano o rural). Para ello se debe recopilar, evaluar y seleccionar la documentación bibliográfica, cartográfica, técnica, jurídica del Municipio (Ordenanzas aprobadas el efecto por el Concejo Municipal de García de Hevia a las que ya se hizo referencia en este trabajo).

Según el Artículo 9 de las Normas Técnicas para la Formación de catastro la Oficina municipal de catastro u órgano a que corresponda esta competencia, deberá sectorizar el territorio municipal, de acuerdo a criterios de homogeneidad en cuanto a características físicas del área, usos y tipos de construcción. Los municipios que ya posean la sectorización de su territorio con fines catastrales podrán conservarla, hasta tanto se integren progresivamente al sistema de codificación catastral establecido en las señaladas Normas Técnicas.

.

Para realizar la tarea de sectorización catastral en el ámbito urbano se deben seguir los siguientes pasos los cuales fueron previamente establecidos en la Guía metodológica para realizar la Sectorización catastral creada por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar[61], la cual establece tres pasos a seguir como son:

A. Identificación, definición y caracterización de los sectores catastrales preliminares, en función de los criterios de homogeneidad expuestos más adelante;

B. Numeración de los sectores previamente identificados, definidos, caracterizados y verificados técnicamente, además de validados por las comunidades allí asentadas; y por último;

C. Elaboración del Informe de Sectorización Municipal Definitiva (Como paso previo a su publicación mediante Decreto).

A. Procedimiento de Identificación y Definición de los Sectores Catastrales

1.1 Sectorización Catastral – Ámbito Urbano

Para realizar la sectorización catastral del ámbito urbano del Municipio García de Hevia del Estado Táchira, se debe cumplir un procedimiento ya establecido en la guía aprobada para ello. En tal sentido expresa el IGVSB[62] en su Introducción

> Es importante esgrimir que en la realización de un catastro, la definición y establecimiento del código catastral parte de la premisa de que **"El éxito o fracaso de un catastro depende de su codificación"**, para lo cual es importante estudiar, analizar e interpretar la realidad territorial, poblacional, económica, política y social de los estados y país, en donde se pretende formar y

[61] INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. Gerencia General de Catastro.(2012).*Guía Metodológica para realizar la sectorización catastral.*
[62] Ibídem, p. 1.

conservar esta información como base para la planificación y organización del territorio.

En nuestro país la evolución del catastro, nos ha permitido diseñar un sistema de codificación catastral, que además de integrar los ámbitos urbanos y rurales, nos permite ubicar tanto en el territorio como en el Sistema de Registro y Archivo catastral a los inmuebles, integrándolo a su vez al Registro Público, elemento este que nos obliga a ser más cuidadosos al momento de plantear cambios o incorporaciones al código actual

A continuación se establece el procedimiento a seguir:

1. Inicialmente se debe realizar una investigación en relación a los insumos que se requieren para efectuarla y que normalmente los proporciona el IGVSB:

- Los puntos existentes de la red geodésica nacional y municipal debidamente validados.
- Inventario de los Topónimos a nivel municipal.
- Precisiones recientes sobre la demarcación y representación de los Limites Político territoriales del municipio y sus parroquias.
- Cartografía o imágenes existentes a diferentes escalas y nivel de actualización.
- Lineamientos y metodologías actualizadas en materia de redes geodésicas, cartografía, delimitación, toponimia, sectorización y catastro.

2. Representar, en la base cartográfica los límites oficiales del municipio y sus parroquias, en función a lo establecido en las Gacetas Oficiales de Leyes de División Político Territorial respectivas. (Mapa Municipal con límites parroquiales y centros urbanos correspondientes a cada parroquia).
3. Representar la poligonal urbana de acuerdo a los instrumentos oficiales de ordenación urbanística (Plan de Desarrollo Urbano o Esquema Sumario), en cada parroquia del municipio, ya que la sectorización catastral debe estar, hasta donde sea posible, ajustada

a dichos instrumentos urbanísticos. En este caso se dan dos (2) Alternativas:

4. En aquellos municipios que no posean poligonal urbana oficial, determinada en Planes urbanísticos o cuando la misma se encuentre desactualizada, debe definirse una poligonal urbana con fines catastrales, en general tomando como base una serie de variables, entre las que destacan las siguientes: Usos del suelo, servicios de supra e infraestructura urbana (electricidad, cloacas, drenajes, pavimentación, aceras, brocales, acueducto, etc.), transporte público y las características físicas que presentan las edificaciones.
5. Realizar un chequeo de campo para verificar la vigencia o ajustes de los límites de la poligonal urbana delimitada. Se aprovecha esta oportunidad para convocar la participación protagónica de la comunidad, mediante mesas de trabajo y acompañamiento en campo y se hacen los ajustes pertinentes.
6. Es importante señalar que esta participación de la comunidad se hace necesaria y es un aspecto impostergable, dada la relevancia de este proceso dentro de la arquitectura constitucional venezolana. En este sentido, es pertinente señalar que una de los derechos políticos fundamentales previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela es el de la participación ciudadana, previsto en su artículo 62.

   Esta disposición establece que todos los ciudadanos y ciudadanas tienen el derecho de participar libremente en los asuntos públicos, directamente o por medio de sus representantes elegidos o elegidas. La participación del pueblo en la formación, ejecución y control de la gestión pública es el medio necesario para lograr el protagonismo que garantice su completo desarrollo, tanto individual como colectivo. Es obligación del Estado y deber de la sociedad facilitar la generación de las condiciones más favorables para su práctica.

Así las cosas, partiendo de esta norma de contenido programático, el resto del ordenamiento jurídico venezolano, en cuanto organizador de los diversos niveles políticos y administrativos del Estado, debe prever un conglomerado de disposiciones que garanticen esta participación del pueblo en la formación, ejecución y control de la gestión pública. De esta manera, la Ley Orgánica del Poder Público Municipal posee un título que desarrolla la denominada “participación protagónica en la gestión local”.

En efecto, la ley en comento establece que los derechos de participación en la gestión local se ejercen mediante actuaciones de los ciudadanos y ciudadanas, y de la sociedad organizada, a través de sus distintas expresiones, entre otras:

Obteniendo información del programa de gobierno del alcalde o alcaldesa, del Plan Municipal de Desarrollo, de los mecanismos para la elaboración y discusión de las ordenanzas, y, en especial, de la formulación y ejecución del presupuesto local; de la aprobación y ejecución de obras y servicios, de los contenidos del informe de gestión y de la rendición de cuentas, en términos comprensibles a los ciudadanos y ciudadanas.

Presentando y discutiendo propuestas comunitarias prioritarias en la elaboración del presupuesto de inversión de obras y servicios, a cuyo efecto el gobierno municipal establecerá mecanismos suficientes y oportunos.

Participando en la toma de decisiones, a cuyo efecto las autoridades municipales generarán mecanismos de negociación, espacios de información suficiente y necesaria e instancias de evaluación.

Es sobre esta toma de decisiones que se pone de realce la participación ciudadana en el establecimiento de la poligonal urbana, pues la misma, más allá de ser una línea convencional, que grafica el perímetro urbano de la población, para establecer separaciones entre

lo urbano y lo rural, es el punto de partida de los procesos de ordenación y planificación territoriales, y como tal, produce efectos determinables y de particular relevancia e interés para la vida local y, por ende, para los ciudadanos asentados en el municipio, motivo por el cual es de particularmente importante consultar su opinión, fundada en parámetros económicos, sociales y culturales, a lo largo de todo este proceso de sectorización.

7. El producto de la consulta realizada y el trabajo técnico generado por la Dirección u Oficina Municipal de Catastro, será presentado ante el Alcalde del municipio respectivo para su aprobación.
8. Si la máxima autoridad aprueba la poligonal urbana con fines catastrales, la misma se utilizará como base para definir los ámbitos urbanos y rurales con fines catastrales. Si el Alcalde no aprueba la poligonal urbana con fines catastrales, la misma será devuelta a la Oficina Municipal de Catastro, que se encargará de redefinirla para someterla nuevamente a consideración del Alcalde, hasta lograr su aprobación.
9. Se prepara y sanciona por Decreto de Aprobación de la misma y ordenar la Publicación en Gaceta Municipal. Cuando la poligonal urbana se encuentre actualizada, aprobada y publicada oficialmente, la misma servirá de base para definir los ámbitos urbanos y rurales.
10. Debe realizarse un chequeo de campo para verificar la vigencia o ajustes de los límites de la poligonal urbana delimitada. Se aprovecha esta oportunidad para convocar la Participación Protagónica de la comunidad, mediante mesas de trabajo y acompañamiento en campo y se hacen los ajustes pertinentes. A este respecto, valen las mismas observaciones realizadas sobre la naturaleza del tal proceso dentro del régimen jurídico venezolano que se formularon con anterioridad.
11. Si la poligonal urbana así delimitada, no se encuentra actualizada, se procede como se indica en el punto Nº 4, si en cambio sí está

actualizada, entonces se precederá de acuerdo a lo pautado en el punto siguiente.

12. Definidos los ámbitos urbanos sobre la cartografía apropiada a cada caso en particular, se procede a trabajar sobre la que se desarrollará seguidamente en la sectorización catastral.
13. Es necesario entonces, proceder a identificar sobre la cartografía los límites que definirán a cada sector, representados por elementos naturales como ríos, quebradas, caños, entre otros; y culturales como autopistas, avenidas, calles, veredas, entre otros.
14. De seguido corresponde agrupar áreas por características homogéneas, para ello se considerarán las características físicas del área, las tipologías constructivas predominantes, el uso del suelo, la zonificación / planeación urbana y la dotación de servicios básicos (Grado de consolidación), definidos en el documento de Ficha Catastral elaborado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
15. Se procede en consecuencia a realizar el chequeo inicialmente en oficina a los fines de constatar la pertinencia de la sectorización preliminar, con la ayuda del personal de la misma oficina y demás dependencias de la Alcaldía (Sindicatura, Ingeniería Municipal, Planificación Urbana, Oficina de Tierras, Cronista del Municipio, entre otros) e incluso de ser necesario, recurrir a la participación de otros entes gubernamentales locales.
16. Luego, se deberán recorrer los límites preliminares de cada sector representado en la cartografía, realizando los ajustes que se consideren necesarios.
17. Se aprovecha nuevamente para convocar la Participación Protagónica de la comunidad y para realizar o actualizar el Mapa de Comunidades y verificar la coincidencia o no de los límites de estos con los sectores catastrales ya definidos, haciendo los ajustes pertinentes.

18. Con esta sectorización preliminar se deberá convocar a las diferentes comunidades que hacen vida en cada Parroquia y por sectores para verificar y validar el trabajo preliminar realizado, ajustando de ser necesario en algunos casos, recordando que la zonificación / planeamiento urbano, la tipología constructiva y la dotación de servicios son elementos básicos a considerar en la estructuración de las plantas de valores de la tierra.
19. La redefinición de sectores debe verse con mucho cuidado, primero que nada no debemos olvidar los objetivos de una sectorización catastral para el municipio y para la organización de la ciudad y no confundirla con la definición de polígonos de los ámbitos geográficos de las comunidades organizadas. Un sector catastral normalmente estará conformado por muchas comunidades organizadas o no, es decir, un conjunto de comunidades organizadas no necesariamente conformaran un sector catastral.
20. Elaborada la sectorización catastral definitiva para el ámbito urbano, se procede a la numeración de los sectores catastrales y la numeración de las manzanas en adelante, según lo establecido en el documento de Codificación Catastral diseñado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.
21. Producida la Sectorización Definitiva, se procede a la elaboración del Informe y a la remisión al IGVSB, para su respectiva revisión y validación.
22. El IGVSB, a nivel de la Coordinación regional que le corresponda, aplica la metodología de revisión y validación de la sectorización municipal.
23. Realizada la revisión y convalidación con las normas de sectorización, si se requieren ajustes se devuelve al municipio con las observaciones pertinentes, para que la corrija y vuelva a remitir sin errores.

24. Si no requiere cambios por ajustarse adecuadamente a la metodología y normas del IGVSB, es debidamente validada y aprobada, por lo que se certifica y remite al municipio con la notificación correspondiente.
25. El Municipio prepara y sanciona Decreto de Aprobación de Sectorización y ordena la Publicación en Gaceta Municipal.

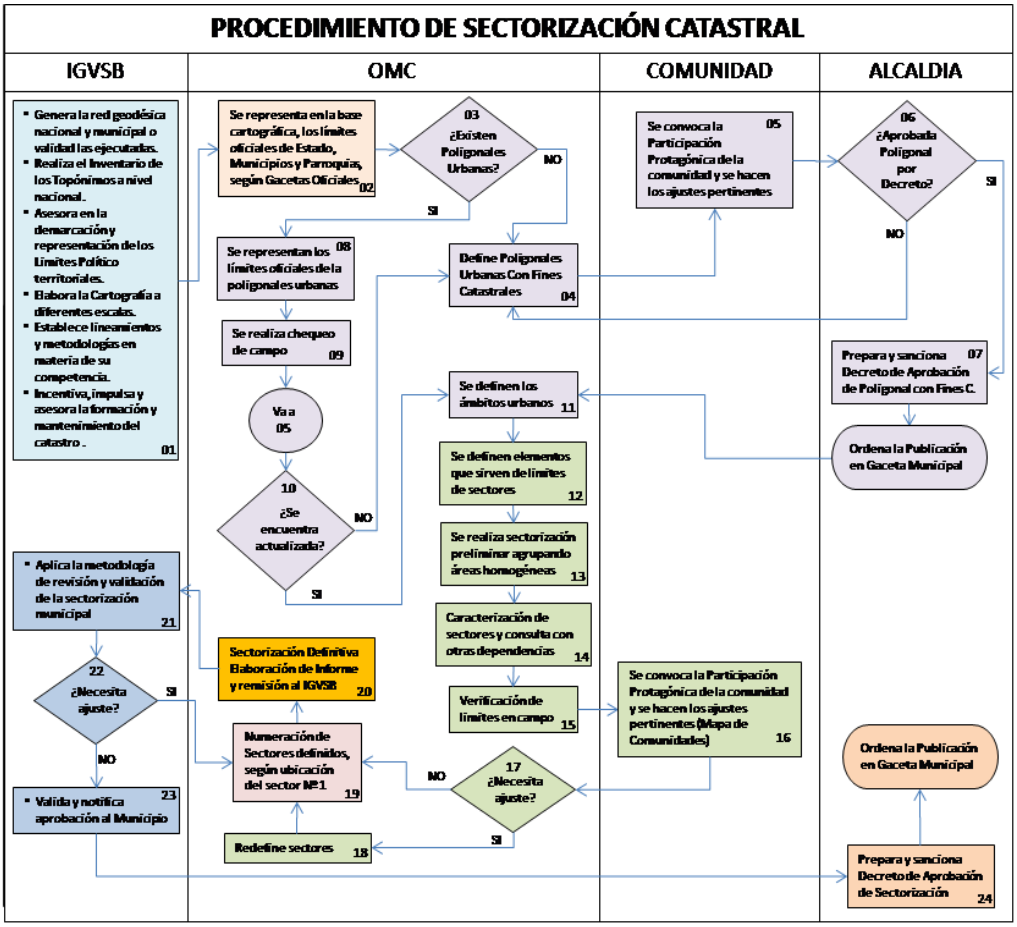

Gráfico: 2. Organigrama Procedimiento de sectorización catastral Fuente: Guía metodológica para realizar la sectorización catastral. del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar de fecha 21 de marzo del 2012.

B. Procedimiento de Numeración de los Sectores Catastrales Urbanos

Una vez identificados los sectores, según el procedimiento especificado anteriormente, se realiza la asignación de los campos que identifican el

sector numéricamente, de acuerdo a los criterios y procedimientos siguientes:

1) Partiendo del Casco Histórico, normalmente Centro Político-Administrativo y más antiguo de la ciudad o sector comercial, central, gubernamental o reconocido como él de mayor importancia de la ciudad, se le asigna el Nº 001.

2) Para continuar la numeración de los sectores subsiguientes, según la forma de crecimiento urbano en la Parroquia, se tomaran en cuenta los criterios referidos a la continuidad o contigüidad, entre los sectores a enumerar.

3) Para garantizar la aplicación de los criterios anteriores se podrán utilizar los métodos siguientes, según el caso:

a) Cuando el sector 001 se encuentre ubicado en el centro de la ciudad se debe continuar la identificación de los sectores ubicando el extremo más al noroeste del sector 001, continuando la numeración en forma de espiral, en el sentido de las agujas del reloj y hacia fuera.

b) En aquellas ciudades, donde el sector 001 se encuentre ubicado equidistante respecto al centro del Área Urbana, se debe continuar la identificación de los sectores ubicando al extremo más al noroeste del sector 001, en forma de zigzag de manera consecutiva.

4) En ambos casos, a los sectores más antiguos, consolidados y mejor dotados de servicios les serán asignados los números menores y hacia la periferia se ubicaran los sectores creados más recientemente, los menos consolidados y menos dotados de servicios en general, de manera tal, que al surgir nuevas urbanizaciones o asentamientos, se les identifique con números mayores, continuando la numeración anterior.

5) En relación al tamaño hipotético de los sectores catastrales en ámbitos urbanos, que podrían estar conformados hasta por 999 manzanas, en la realidad el tamaño de los sectores, se determinará en base a los criterios de homogeneidad referidos con anterioridad (Punto 7 de la sectorización urbana), al nivel de arraigo, reconocimiento y sentido de pertenencia de las comunidades organizadas allí asentadas y por último a la capacidad operativa y de organización de la Oficina Municipal de Catastro.

C. Elaboración del Informe de Sectorización

Esta etapa de la propuesta se desarrolla en atención a una serie de pasos diseñados de conformidad con el sistema creado por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar:

1. Una vez enumerados los sectores, se debe proceder de inmediato a elaborar el correspondiente informe de sectorización, en donde se describa inicialmente, en función de la información disponible para el caso en particular, cual fue la cartografía utilizada, escala, nivel de actualización de la misma, información bibliográfica e histórica de crecimiento de la ciudad obtenida, densidad de población, tipologías constructivas existentes y usos predominantes por sector, criterios utilizados para la validación de los sectores con las comunidades y otros entes, por un lado y por el otro lado, la descripción de los sectores resultantes, en función de los elementos que lo tipifican o caracterizan, resumen histórico, etc.

2. En este mismo sentido también hay que resaltar las particularidades o decisiones importantes, que se hayan tenido que tomar para adaptar la metodología estandarizada por el IGVSB y casos de algunos sectores, que puedan parecer interrumpir o romper con la metodología aplicada, según la complejidad histórica, geográfica y social del territorio o ámbito sectorizado y codificado. Esto es importante para entender a futuro la sectorización

resultante y por ende el Sistema de Codificación aplicado en el Municipio en particular.

3. Como parte de este informe igualmente es recomendable presentar cual es la nomenclatura nacional adoptada, es decir, cual es el código del Estado, el del Municipio y el de las diferentes parroquias que conforman el municipio a ser codificado, en la actualidad, previendo la creación de nuevas parroquias o nuevas formas de división territorial. Igualmente, se debe incluir, la codificación general adoptada para los ámbitos urbanos y rurales definidos por la Oficina Municipal de Catastro OMC, con sus respectivas denominaciones, y códigos para cada Parroquia y hacer referencia a los instrumentos jurídicos municipales utilizados o implementados para definir las poligonales urbanas requeridas. Hecho esto, se deben agregar igualmente cuadros ilustrativos que indiquen el Nº de Cada Sector, con su denominación si la tienen, Nº de manzanas aproximadas que lo conforman (Identificables en la cartografía), tipo de construcción y uso predominante, así como descripciones de cada sector.

4. Anexo a este informe deberá incluirse el plano o mapa con la totalidad de la sectorización realizada a nivel municipal y el plano o planos utilizados para cada una de las sectorizaciones de ámbitos urbanos desarrolladas. Este informe resulta de mucha importancia, sobre todo a los efectos de asegurar y conservar la sectorización y codificación establecida, dados los cambios administrativos que suelen darse en las Alcaldías. Copia de este informe deberá remitirse en formato digital a la Oficina Regional respectiva o la sede principal del IGVSB, para su validación.

Una vez validada la sectorización catastral por el IGVSB, se procederá a utilizarla como base para redactar el Decreto de Aprobación de la Sectorización Municipal con Fines Catastrales. Queda claro, que se puede utilizar el informe preliminar y cartografía asociada de la sectorización

realizada al principio y remitida al IGVSB, para organizar y programar las actividades catastrales iniciales, mientras la institución rectora valida el referido informe.

6 Sistema de codificación catastral.

La modernización de la actividad catastral debe ser vista como una reforma que garantizará la eficiencia de los procesos catastrales a fin de brindar información precisa y oportuna para el desarrollo social y económico del país. Con el propósito de establecer un sistema único de codificación catastral, el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB, diseñó un Código que facilita la ubicación geográfica, identificación y sistematización de la información de cada inmueble, por medio de la asignación de un conjunto de dígitos que lo individualizan en el espacio geográfico nacional. Al mismo se le denomina Código Catastral. La estructura del código catastral se representará en la ficha catastral.

El código catastral es una combinación de números y letras que de manera oficial, exclusiva e inequívoca identificara a un inmueble cualquiera, individualizándolo en el espacio geográfico nacional.

El sistema de Codificación catastral, conjuntamente con la ficha catastral, constituyen los instrumentos básicos del proceso de formación y conservación del catastro, ya que integraran el soporte fundamental del Sistema Nacional de Catastro.

6.1 Estructura del Código Catastral.

La estructura del Sistema de Codificación Catastral tiene como marco la ubicación espacial de los inmuebles dentro de la división política administrativa del país; y como fundamento se tiene la conveniencia de mantener la vinculación del catastro con otros sistemas de codificación e

información, así como bases de datos administrados por otros entes públicos y privados.

La estructura del código catastral es sencilla está conformada por tres (03) bloques diez (10) campos y veintisiete (27) caracteres alfanuméricos.

El primer bloque para el caso del catastro en el ámbito urbano está integrado por tres (3) campos que corresponden al Estado, el Municipio y la Parroquia, representados a su vez por tres pares de caracteres, es decir, un par para cada entidad; respondiendo a la codificación que el Instituto Nacional de Estadística INE, asigna a la División Político -Territorial del País.

El segundo bloque está integrado por cuatro (4) campos que corresponden al Ámbito, el Sector, la Manzana y la Parcela, representados por doce (12) caracteres. Tres (3) para el Ámbito, tres (3) para el Sector, tres (3) para la Manzana y tres (3) para la Parcela. Los campos correspondientes al ámbito, el sector y la manzana se definen en una jornada previa al levantamiento parcelario, estableciéndose en este último el correspondiente a la parcela.

El tercer bloque está integrado por la Sub - parcela, el Nivel y la Unidad; conformado a su vez por tres campos de tres caracteres cada uno. La Sub - Parcela es la porción de la parcela que corresponde a una edificación. Si la parcela solo tiene un edificio, el número asignado a la Sub-parcela será 001; si es un conjunto residencial integrado por tres edificios dentro de una misma parcela, independientemente de la identificación con números, letras o nombres que presenten los edificios, las sub-parcelas serán numeradas de manera secuencial: 001, 002 y 003, iniciando esta numeración por la edificación ubicada más al noroeste de la parcela. El Nivel corresponde al piso o planta donde está ubicado la unidad catastral. Este Campo es alfanumérico y se distinguirá de la siguiente forma. Sótanos (S0I ..S09),

Planta Baja (PB), Mezaninas (M0I... M09), Pisos (P01...P99) y PenthHouse (PH).

La Unidad Catastral corresponde a la división mínima de construcción objeto de levantamiento, la cual será numerada dentro del plano horizontal de cada nivel y se distinguirá desde 001 al 999. Esto incluye apartamentos, locales comerciales, oficinas, maleteros, depósitos, entre otros.

7 Registro catastral.

El registro catastral consiste en un inventario físico llevado por el área de archivo catastral que contiene el expediente inmobiliario con toda la información levantada en el proceso de formación y conservación del catastro, este viene a ser el producto más importante a nuestro entender; pasa desde la inscripción del inmueble ante la Oficina de Catastro utilizando como instrumento idóneo la ficha catastral con toda la información inmobiliaria del municipio.

El artículo 19 de las Normas establece que el Registro Catastral será el asiento del expediente inmobiliario, y estipula una serie de documentos que se han obtenido a lo largo de la investigación jurídico del inmueble para que lo constituyan tales como: Planilla de inscripción, documento de origen de propiedad del inmueble o contentivo del derecho invocado, ficha catastral, notificaciones, acta de verificación de linderos, plano de mensura, mapa catastral con la individualización del inmueble y cédula catastral o certificado de empadronamiento; así como cualesquiera otros documentos que, a los fines catastrales, la oficina municipal de catastro estime pertinentes incorporar de conformidad con la ley.

El objeto e importancia de este registro catastral [63]es conservar y disponer de la documentación de manera organizada que le permita al estado como fuente de datos de los sistemas de información territorial y del Registro Inmobiliario. El artículo 21 de las normas Técnicas establece una importante norma sobre la base digital que permita la integración con el Registro Inmobiliario, su vinculación directa y cruce de información catastral a ser manejada en condiciones de igualdad y establece el deber de mantener copias de respaldo de las bases digitales de las actividades catastrales.

Por otra parte, La Ordenanza sobre la Gestión del servicio de catastro integral establecerá un capitulo ordenando llevar el Registro catastral municipal que permita recopilar y archivar todos los documentos levantados que identifican físicamente los inmuebles y su soporte jurídico; Se podrá incorporar toda la información levantada en el proceso de formación y conservación del catastro; Comprenderá la inscripción , archivo, control, administración y manejo de la información territorial inmobiliaria.

De manera tal que el registro catastral será llevado por mandato de la norma local y de las Normas Técnicas para la Formación y conservación del catastro, es necesario que el municipio prevea en el futuro la utilización de tecnología digitalizada y el empleo de sistemas automatizados para el manejo de la información y así se realice la integración efectiva con el Registro Público.

Finalmente la Oficina Municipal de Catastro a los fines de resguardar la información obtenida enviara a la Oficina Regional del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, la información del Registro Catastral y así se nutrirá y sustentará el Sistema de Catastro Nacional de acuerdo a los parámetros de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.

[63] Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional. (2002).*Gaceta Oficial extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela*, 5.590 ,10-06-2002.

CONCLUSIONES

Una vez realizada la investigación, de conformidad con los objetivos propuestos, se arribó a una serie de conclusiones que permiten generar conocimiento sobre el tema objeto de estudio, es decir, respecto del catastro como registro administrativo del municipio García de Hevia del Estado Táchira como herramienta de planificación y ordenación territorial, que aporta información relevante y pertinente sobre la descripción física, jurídica, económica y fiscal de los inmuebles urbanos existentes, tanto la propiedad privada como las superficies donde se ubican tierras propias del municipio, ejidos y baldíos, que genera efectos directos sobre el régimen impositivo predial dentro del municipio y que permite determinar la riqueza inmobiliaria del municipio García de Hevia.

En este sentido, con respecto a la caracterización del catastro como registro administrativo debe señalarse que esta institución cuenta con tres elementos primordiales: El elemento físico, el jurídico y el económico o fiscal, es decir, tanto la descripción y pormenorización de los predios y sus caracteres, como su relación con la titularidad, propiedad o tenencia. Por último, lo relativo al aspecto económico tiene relación con la determinación de variables relacionadas con el precio y otros elementos apreciables en dinero.

De igual manera, se determinó que el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar IGVSB, es el ente rector en materia catastral para todo el país, es un Instituto Autónomo adscrito al Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales MARN antes, hoy día al Ministerio del Poder Popular para la Planificación, con personalidad jurídica y patrimonio propio distinto e independiente del Fisco Nacional. La Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional establece el relanzamiento de los municipios como unidad

orgánica catastral responsable de ejecutar el catastro de conformidad con las políticas y planes nacionales, de conformidad con las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro.

Se requiere una coordinación perfecta entre Catastro y Registro Público, que además de garantizar la exactitud registral del asiento (seguridad jurídica del tráfico inmobiliario), provea un instrumento base, que asegure la permanente y automática actualización del contenido catastral, según lo establecido en la ley de Geografía, Cartografía y catastro nacional. La vinculación del catastro al Registro Público contempla no solo formalidades para el registro de acuerdo con ciertas normas catastrales, sino también la integración entre las bases de datos catastrales y las que se generen de las actividades del mismo, con compatibilidad suficiente para garantizar el intercambio y verificación de las informaciones en ellas contenidas.

Por su parte, con relación al estado actual del registro administrativo de catastro del municipio García de Hevia del Estado Táchira, debe señalarse que la Unidad de Catastro del Municipio García de Hevia debe poseer según el Manual de descripción de cargos el siguiente personal: Un jefe de catastro, Un asistente administrativo y un topógrafo, de los cuales actualmente no posee asistente administrativo ni topógrafo, lo que habría de representar una relevante falencia dentro de su concepción y operatividad.

Adicionalmente, la unidad de catastro de la alcaldía del municipio García de Hevia se rige y regula sus procesos, por la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos de fecha 25 de noviembre de 2014. Esta norma jurídica local tiene por objeto el pago del impuesto sobre inmuebles urbanos a través de un tabulador y no establece catastro alguno con las especificaciones del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, lo que implica la regulación de un sistema local que no se encuentra en

concordancia con las especificaciones de la legislación nacional aplicable en la materia.

Otro aspecto a considerar es que el Código catastral empleado por la unidad de catastro solo abarca cuatro aspectos a saber: Estado, Municipio, Parroquia y Ámbito. No cumple con las especificaciones técnicas establecidas en las Normas Técnicas para la formación del catastro en su artículo 19, que exigen que el mencionado sistema de codificación contenga las siguientes especificaciones: Entidad Federal, Municipio, Parroquia, Ámbito, Sector, Subsector, Manzana, Parcela, Subparcela, Nivel y Unidad. No se lleva ficha catastral según los formatos físicos que exige el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, en sus Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro.

Se hace necesario realizar una depuración y reorganización de la información cartográfica generada durante los procedimientos de formación del catastro, a los fines de optimizar los resultados, así como un ajuste en el trazado de las variables cartográficas sobre la imagen base. Los vectores de ámbito y sectorización catastral deben ser ajustados con respecto a los vectores de hidrografía, vialidad, líneas divisorias y talud.

Ahora bien, con relación a las propuestas pertinentes para la adecuación del registro administrativo de catastro del municipio García de Hevia, las mismas deben orientarse en el rango de tres aspectos fundamentales, a saber, el físico, el jurídico y el valorativo.

El aspecto físico del catastro, consiste en la representación gráfica fidedigna de los inmuebles, incluyendo el terreno y la construcción ubicados en el municipio, en el cual se encuentra: Ubicación Geográfica, Forma y Dimensiones, características físicas generales. A los efectos de su realización, las oficinas municipales de catastro deberán utilizar una ficha catastral diseñada de conformidad con las especificaciones dictadas por el

Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar, siendo este el instrumento básico primordial para cumplir con el aspecto físico.

Para ejecutar cada una de estas tareas que permitan realizar la descripción física, es necesario disponer de :información básica del municipio o zona a levantar, red geodésica municipal, cartografía, censo, ordenanza municipal sobre catastro y otras ordenanzas correlativas, instrumento de desarrollo urbano local, levantamiento catastral precedente.

Con los insumos ya seleccionados, se procede a: clasificar, evaluar y seleccionar la información básica, establecimiento y definición de la Red Geodésica Municipal, vuelo aerofotogrametrico y digitalización, sectorización catastral, levantamiento parcelario y censo inmobiliario, procesamiento de la información.

El producto que se obtiene es: Red Geodésica Municipal, Cartografía Catastral actualizada, base de datos, sistema de información geográfica catastral. Para desarrollar el aspecto jurídico del catastro los artículos 14 y 15 de las Normas Técnicas ordenan a la Oficina Municipal del Catastro realizar una investigación jurídico-catastral que incluya si es posible examinar archivos del Registro Público, planos de mensura y cualquier otra medida catastral para determinar la suficiencia de los derechos invocados por los propietarios u ocupantes que permitan clarificar la condición jurídica del inmueble si son (ejidos, rurales, baldíos, patrimonios y privados).Los procesos a acometer son: Estudio de condiciones jurídicas., vinculación de la Oficina de Catastro con el Registro. El producto o resultado obtenido es: Condición Jurídica y Régimen de propiedad del inmueble. y Base de Datos.

Para cubrir el aspecto valorativo, es necesaria la determinación técnica del valor del inmueble a través de procedimientos de avalúos masivos. Para determinar el valor catastral de los inmuebles, las oficinas municipales de

catastro deberán emplear el método de avalúo masivo, el cual consiste en un procedimiento de comparación de las características de los inmuebles objeto de avalúo, con las contenidas en la Planta de Valores de la Tierra y en la Tabla de Valores de la Construcción. En este sentido, se hace necesaria la creación y actualización de los instrumentos jurídicos (ordenanzas) en los que se sustenten dichos procesos.

RECOMENDACIONES

Con respecto a las recomendaciones pertinentes, es necesario afirmar que, partiendo el problema detectado a través de la presente investigación que se sustenta en la falta de adecuación del régimen y sistema municipal del registro administrativo de catastro del municipio García de Hevia, con relación a las normas nacionales aplicables en la materia, se propone la implantación del catastro a nivel municipal a través de la creación de las ordenanzas aplicando las normas constitucionales y legales en la materia que debe regir a todos los municipios uniformemente, logrando así un sistema eficiente y uniforme del mismo, dotando al municipio de las herramientas para procurar y garantizar la ordenación de su espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico de los inmuebles.

REFERENCIAS

ALVAREZ, Aixa (2005). *Estudio para la implantación de un sistema de información que apoye el proceso de levantamiento y registro catastral de los inmuebles cumpliendo con la ley de geografía cartográfica y de catastro nacional a la empresa GEOSCIVAM C.A*. Venezuela. Trabajo especial de grado no publicado.

BERNE,J. L., RIBERA,C.F., y CAMARGO, S.J.(2005).*La actividad catastral en Venezuela*. [base de datos en línea] ,fecha de la consulta:16 de agosto de -2016. Disponible en: http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct55/03catastro_55.pdf

CAMARGO, María. (2009). *Operacionalización del Plan de Desarrollo Urbano Local (pdul): Fundamentos de la planificación urbanística y estratégica*. Revista Geográfica Venezolana, Vol. 51(1) 2010, 145-156.

CASTELLANO, Víctor M. (2011).*Modelo de levantamiento de información física catastral para el Instituto Nacional de Tierras Oficina Regional de Tierras. Trujillo Venezuela.* Revista academia Trujillo Venezuela

CÓDIGO CIVIL.(1982).Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 2990 (Extraordinaria), 26-07-1982.

DIEZ, Lilia N.(2001) *El catastro y su conexión con el Registro de la propiedad inmueble*., [revista en línea], fecha de la consulta: 20 de agosto de 2016 Disponible en: http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/salagr/index/assoc/HASH014a.dir/doc.pdf

ECHEGOYEN, Graciela. (2003) (compiladora). Registros administrativos, *calidad de los datos y credibilidad pública*: presentación y debate de los temas sustantivos de la segunda reunión de la Conferencia Estadística de las Américas de la CEPAL. Serie estudios estadísticos y prospectivos 21, CEPAL, División de Estadística y Proyecciones Económicas. Santiago de Chile.

FRANCO, José M.(1970) *El Registro de la propiedad y el catastro parcelario en Venezuela y Colombia*. Justitia et jus.Investigación. Mérida Venezuela ULA..

GONZALEZ, Sergio. (1979). *Catastro y Desarrollo Rural*. Intervención grabada en el I Seminario de Catastro rural en Venezuela. IICA. Caracas.

HOMES, Pedro.(1979). *El programa de catastro rural en Venezuela*. Intervención grabada en el I seminario de catastro rural. Fundación C.I.A.R.A. Instituto Agrario Nacional I.A.N. Instituto Interamericano de cooperación para la agricultura. I.I.C.A. Caracas.

INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. Programa Nacional de Catastro. *Manual para levantamientos topográficos con fines catastrales*. Edición 2011

LAGARDA, Ignacio (2007). *El Catastro*. México. Ayuntamiento de Hermosillo.

Ley Orgánica del Poder Público Municipal (2010). *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela,* 6015,28-12-2010.

LINARES, María. (2008**).***Metodología para elaborar catastro rural en zonas consideradas áreas bajo régimen de administración especial.* Trabajo de grado no publicado Universidad del Zulia.

MEXICO. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y GEOGRAFÍA INEGI (2012). *Proceso estándar para el aprovechamiento de registros administrativos.* INEGI.

MOLERO, Genoveva; MORALES, Edinson. *El impuesto sobre inmuebles urbanos en el municipio Maracaibo*. *Revista de Ciencias Sociales*, Maracaibo , v. 13, n. 3, p. 518-530, dic. 2007. [revista en línea], fecha de la consulta: 05 de enero de 2016 Disponible en http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-95182007000300012&lng=es&nrm=iso>.

PINZÓN JOSE ANTONIO, y FONT JAUME. (2008). *Una aproximación al Catastro de Colombia.* Revista electrónica Dialnet [revista en línea],fecha de la consulta:08 de agosto de2016,Disponible en: https://dialnet.unirioja.es/servlet/revista?codigo=341

POSADAS**,** Álvaro. (2012).*Análisis comparativo entre un levantamiento catastral en área rural por el método directo e indirecto*.Trabajo de graduación presentado a la junta directiva de la facultad de ingeniería universidad de san Carlos de Guatemala, Guatemala

VENEZUELA. (1997). *Diccionario de historia de Venezuela*. Fundación POLAR. [base de datos en línea]. Fecha de la consulta 10 de julio de 2016. Disponible en: http://www.cervantesvirtual.com/bib/portal/venezuela/cartografia.shtml

VENEZUELA.INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR. .Programa Nacional de catastro [base de datos en línea].Fecha de la consulta: 12 de julio de 2015. Disponible en: http://www.igvsb.gob.ve/areas_tecnicas.html.

VENEZUELA. INSTITUTO GEOGRÁFICO DE VENEZUELA SIMÓN BOLÍVAR, Resolución Nº 54 Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional. (2002).*Gaceta Oficial extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela*, 5.590 , junio , 2002.

VENEZUELA. INSTITUTO GEOGRAFICO DE VENEZUELA SIMON BOLIVAR.MINISTERIO DEL AMBIENTE Y DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES .*Guía Metodológica para realizar la sectorización catastral.* Edición (2012).