

20
21

GUÍA INTERAMERICANA

DE FORMALIZACIÓN PREDIAL Y CATASTRO URBANO

Encuesta regional de
la red interamericana
de catastro y registro
de la propiedad

Mike Mora
Ivonne Moreno
Sylvia Amado Aparicio



OEA

Más derechos
para más gente



Red Interamericana
de Catastro y Registro
de la Propiedad

OAS Cataloging-in-Publication Data

Organization of American States. Secretariat for Hemispheric Affairs. Department for Effective Public Management.

Guía interamericana de formalización predial y catastro urbano: encuesta regional de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad / [preparada por el Departamento para la Gestión Pública Efectiva (DGPE) de la Organización de los Estados Americanos (OEA) como Secretaría Técnica de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad (RICRP)].

p. ; cm. (OAS. Documentos oficiales; OEA/Ser.D)

ISBN 978-0-8270-7437-8

1. Public administration—America 2. Cadastres—America. 3. Urban Policy—America 4. Transparency in government--America. 5. Digital Government--America. 6. Open Data--America. I. Title. II. Organization of American States. Secretariat for Hemispheric Affairs. Department for Effective Public Management III. Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad IV. Banco Mundial V. Mora, Mike VI. Moreno, Ivonne VII. Amado Aparicio, Silvia VIII. Series

OEA/Ser.D/XXXVII

Copyright © (2021) Secretaría General de la Organización de los Estados Americanos (SG/OEA). Esta obra se encuentra sujeta a una licencia Creative Commons IGO 3.0 Reconocimiento-NoComercial-SinObras Derivadas (CC-IGO 3.0 BY-NC-ND) (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/igo/legalcode>) y puede ser reproducida para cualquier uso no-comercial otorgando el reconocimiento respectivo a la SG/OEA. No se permiten obras derivadas. Cualquier disputa relacionada con el uso de las obras de la SG/OEA que no pueda resolverse amistosamente se someterá a arbitraje de conformidad con el Reglamento de Arbitraje vigente de e la Comisión de las Naciones Unidas para el Derecho Mercantil Internacional (CNUDMI). El uso del nombre de la SG/OEA para cualquier fin distinto al reconocimiento respectivo y el uso del logo de la Organización de los Estados Americanos (OEA), no están autorizados por esta licencia CC-IGO y requieren de un acuerdo de licencia adicional. Note que el enlace URL incluye términos y condiciones adicionales de esta licencia.

AUTOR

Sylvia Amado, Consultora; en colaboración con el Banco Mundial.

DISEÑO

Gastón Cleiman, Consultor en comunicación.

REVISIÓN Y EDICIÓN POR

Mike Mora, Departamento para la Gestión Pública Efectiva (DGPE), OEA, Washington D.C., y Secretario Técnico de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad; e Ivonne Moreno, Especialista Senior de Administración de Tierras del Banco Mundial.

Los contenidos expresados en este documento se presentan exclusivamente para fines informativos y no representan la opinión o posición oficial alguna de la Organización de los Estados Americanos, de su Secretaría General o de sus Estados Miembros.

En colaboración con el Banco Mundial



ACERCA DE LA OEA

La Organización de los Estados Americanos (OEA) es el principal foro político de la región, que reúne a todas las naciones independientes del hemisferio occidental para promover conjuntamente la democracia, fortalecer los derechos humanos, fomentar la paz, la seguridad y la cooperación y avanzar en el logro de intereses comunes. Desde su origen, la OEA ha tenido el objetivo principal de prevenir conflictos y proporcionar estabilidad política, inclusión social y prosperidad en la región a través del diálogo y acciones colectivas como la cooperación y la mediación.

ACERCA DE LA RED INTERAMERICANA DE CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD (RICRP)

La RICRP es un mecanismo de cooperación técnica horizontal sistemática del sistema interamericano por cuyo medio se promueven, multiplican, fortalecen y dinamizan los intercambios destinados a desarrollar, difundir e implementar las mejores prácticas de Catastro y Registro de la Propiedad en las Américas en apoyo a los procesos de desarrollo institucional y su avance en los distintos niveles de gobierno.

La Red está compuesta por las máximas autoridades nacionales de catastro y de registro de la propiedad de los Estados Miembros de la OEA y su máximo órgano de decisión es su Asamblea Anual. La RICRP tiene por Secretaría Técnica a la OEA a través del Departamento para la Gestión Pública Efectiva y un Comité Ejecutivo como mecanismo de gobernanza. El Comité Ejecutivo lo compone un país presidente y un país representante por cada una de 5 subregiones

INTRODUCCIÓN

En el continente americano se estima que un 40% de las propiedades no hacen parte de un mecanismo público formal de registro de información catastral o registral. Esto se traduce en un 40% de propiedades que no ingresa a un mercado formal de bienes raíces o financiero hipotecario; un 40% de propiedades sobre las cuales difícilmente se perciben impuestos prediales y por ende se perciben menos recursos para financiamiento de política pública; un 40% de propiedades vulnerables a conflictos y corrupción; y, en conclusión, un 40% de propiedades que amenazan la gobernabilidad democrática.

Frente a este escenario, Los Estados Miembros de la OEA acordaron en el marco de la Asamblea General del 2018, mediante su resolución de Fortalecimiento de la Democracia AG/RES. 2927 (XLVIII-O/18), hacer un llamado para profundizar esfuerzos en la reducción del subregistro de propiedades y la actualización del catastro y registro.

Uno de los obstáculos para conseguir que un mayor porcentaje de propiedades se encuentren registradas y que sus registros se mantengan actualizados en el tiempo, obedece a la ausencia de lineamientos de política pública que orienten a las administraciones nacionales y locales, y otorguen directrices, para atender los rezagos en materia de registros catastrales y registrales. La creciente informalidad de la propiedad, sumada al creciente déficit de vivienda ejercen presión sobre los sistemas de administración de tierras para una gestión pública eficiente y transparente, previniendo lograr dar cobertura al 100% de propiedades sobre un determinado territorio.

Es allí donde el Departamento para la Gestión Pública Efectiva en el marco de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad de la cual es su Secretaría Técnica, desarrolla este instrumento de lineamientos para la formalización predial y catastro urbano, teniendo como propósito servir de guía a las administraciones públicas de la región para elevar su nivel de preparación y acelerar los procesos de formalización predial con miras a integrar un mayor número de propiedades a los registros públicos formales.

En esta Guía se encuentran analizados en sus diferentes capítulos aspectos institucionales, de formalización predial, y de catastro urbano, así como un compendio de 8 lineamientos junto a sus recomendaciones, con los cuales se responde a los mandatos establecidos en las Resoluciones de Fortalecimiento de la Democracia que buscan la reducción del subregistro de propiedades y la actualización del catastro y registro.

La Secretaría Técnica de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad agradece en este proceso a las Agencias Nacionales de catastro y registro de la propiedad de los Estados Miembros de la OEA que participaron de las encuestas para el desarrollo de esta guía, así como al Banco Mundial y a la especialista Ivonne Moreno de esta institución por la colaboración brindada para su desarrollo; a la especialista Sylvia Amado, ex Directora General de la Dirección del Catastro Nacional de Uruguay y Presidenta de la RICRP en dos periodos (2018-2019), por

el análisis y autoría en la redacción de este instrumento; al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) de Perú por la propuesta a la RICRP para la realización de esta guía; y a la Presidencia de la Red en el 2021, Sr. Jhonattan Toribio, Administrador General del Registro Inmobiliario de la República Dominicana, por el impulso y seguimiento frente a la Presidencia de la Red durante su desarrollo.

Esperamos que este primer recurso interamericano en materia de formalización predial y catastro urbano sea fundacional a los estudios de política pública en la materia por parte de la academia de la región y a los desarrollos técnicos de las agencias responsables en las Américas.

Mike Mora

*Secretario Técnico de la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad
Especialista, Departamento para la Gestión Pública Efectiva
Organización de los Estados Americanos*

PRÓLOGO

La importancia que la Asamblea General de la OEA le ha dado a la regularización de la propiedad, y la relación directa de esta con la gestión de la información catastral y registral, nos ponen frente al gran reto regional de incrementar los esfuerzos para contar con información y modelos de gestión del suelo urbano, acordes a la rápida urbanización, los efectos de la pandemia y la presión sobre el suelo derivada del cambio climático.

Como respuesta a este reto la RICRP se ha propuesto la construcción de una Guía regional de lineamientos para la formalización predial y el catastro urbano que pretende facilitar la actuación de las agencias y autoridades encargadas de estas tareas en cada uno de los países y en la región en su conjunto, impulsando la generación de conocimientos y criterios técnicos comunes, y partiendo de las diferencias de enfoques y competencias existentes entre los diferentes Estados.

Como una de las primeras etapas para la construcción de la Guía, la RICRP implementó una encuesta regional orientada a identificar aspectos propios de la gestión catastral y registral de cada Estado, incluyendo asuntos sobre competencias institucionales, modelos de gestión, obstáculos y recomendaciones para el avance de estas políticas públicas.

El análisis de los datos ofrecidos por esta encuesta que se realiza en el presente documento es importante para definir el punto de partida, el horizonte, las posibilidades y las potencialidades de un instrumento como la Guía regional propuesta, la cual presenta de manera sucinta los desafíos y recomendaciones técnicas para la regularización de suelo urbano.

La unificación de definiciones y criterios técnicos, la revisión de marcos regulatorios, la implementación de métodos de recolección de información más flexibles, el uso amplio de la información en aspectos de gran relevancia como los riesgos o la inclusión poblacional, y en general la definición de rasgos comunes de formas de gobernanza, de políticas públicas y de modelos de gestión, son algunos de los desafíos que el documento nos propone.

Será importante desde estas recomendaciones construir soluciones incrementales de formalización o regularización de la tenencia del suelo urbano en cada país miembro, para avanzar en el esfuerzo de construcción conjunta de una mejora en la gobernanza del suelo urbano en la región.

Ivonne A. Moreno

Especialista Senior de Administración de Tierras (UDRMRL)

Banco Mundial

ACRÓNIMOS

COFORPRI	Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Perú
DGPE	Departamento para la Gestión Pública Efectiva, OEA
FELA	Marco para la Administración Efectiva de la Tierra (Framework for Effective Land Administration)
INDERT	Instituto Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra, Paraguay
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía, México
IGAC	Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Colombia
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
OEA	Organización de los Estados Americanos
RICRP	Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad
SIRGAS	Sistema de Referencia Geocéntrico para Las Américas
SIG	Sistemas de Información Geográfica
SNR	Superintendencia Nacional de Notariado
TIC	Tecnologías de la Información y la Comunicación

Contenido

1.	Presentación	11
2.	Implementación de la encuesta regional de formalización predial y de catastro urbano	14
3.	Presentación y primer análisis de resultados	17
3.1	Aspectos institucionales	17
	Competencia y alcance territorial	17
	Definición conceptual de formalización predial	17
	Áreas de formalización predial y de resolución de conflictos	18
	Otras instituciones con competencia en formalización predial	18
	Recursos asignados a la formalización predial	19
	Necesidades sobre marco regulatorio	19
3.2	Aspectos de la formalización predial	20
	Políticas y estrategias	20
	Uso de manuales e instrumentos técnicos	20
	Fijación de metas específicas	20
	Indicadores del grado de formalización	21
	Alianzas interinstitucionales	21
	Enfoque de género e informalidad	22
	Resiliencia, gestión de riesgos y cambio climático	22
	Estrategias para el mantenimiento de la formalización	22
	Obstáculos y desafíos	22
	Recomendaciones institucionales	24
3.3	Aspectos del catastro urbano	24
	Rol institucional en catastro nacional y subnacional	24
	Grado de desactualización del catastro urbano	25
	Metodología y parámetros para integración catastral con el Datum	25
	Levantamiento y mantenimiento catastral bajo pandemia	25
	Observatorios inmobiliarios como mecanismo de gestión urbana	26
	Instrumentos de captura del valor del suelo urbano	26
	Obstáculos para el avance del catastro urbano	26
	Recomendaciones para la mejora del catastro urbano	27
4.	Conclusiones y recomendaciones	29
4.1	Lineamientos: guía interamericana de formalización predial y catastro urbano	35
5.	Anexo de cuadros y gráficos	45



1. PRESENTACIÓN

El Banco Mundial, a través del área de Administración de Tierras, en el marco de su apoyo a la Red Interamericana de Catastro y Registro de la Propiedad (RICRP), cuya Secretaría Técnica está a cargo del Departamento para la Gestión pública Efectiva de la Organización de los Estados Americanos (OEA), ha dispuesto la realización de una asistencia técnica para contribuir a la regularización de la propiedad y al desarrollo del catastro urbano.

Esta asistencia está estrechamente relacionada con el apoyo a la creación de una “Guía interamericana de formalización predial y de catastro urbano” que la RICRP adelanta.

La RICRP fue creada en 2015, con el objetivo principal de promover el fortalecimiento de las instituciones de catastro y registro de la propiedad de América Latina y el Caribe de forma que se constituyan en una de las herramientas de la administración pública para contribuir al mejoramiento de la gobernabilidad democrática y el desarrollo económico.

Desde entonces, se ha consolidado como el único espacio regional de promoción de esta temática en forma conjunta, siendo conscientes que la interrelación entre el catastro y el registro de la propiedad contribuye a dar seguridad jurídica al mercado inmobiliario y a garantizar los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles.

La decisión de elaborar dicha Guía surge en respuesta a la Resolución de Fortalecimiento de la Democracia AG/RES. 2958 (L-O/20) aprobada en la 50ª Asamblea General de la OEA en 2020 y se sustenta en aspectos aportados por las agencias de los Estados Miembros que participan de la RICRP y que fueron incluidos en los términos que se presentan a continuación:

“Reafirmar la importancia de ahondar en los esfuerzos y la promoción del intercambio de experiencias entre agencias nacionales de Catastro y Registro para el avance de la gestión catastral y registral. Conjuntamente al esfuerzo de perfeccionamiento de la base de datos territorial catastral-registral, considerando el mantenimiento y actualización constante, tanto del catastro como del registro en la región; y exhortando a los Estados Miembros a contribuir en la generación de una guía regional de lineamientos para apoyarlos sobre formalización predial y catastro urbano, así como el Departamento para la Gestión Pública Efectiva brinde su apoyo en la realización de esta guía.”

De esta manera, la RICRP se planteó facilitar la actuación de las agencias responsables de la formalización predial y del catastro urbano, aportando a la generación de conocimiento a través de instrumentos específicos que les permita avanzar en esta temática en la región.

A nivel de América Latina y el Caribe, los países abordan la regularización de la propiedad a partir de diferentes definiciones, enfoques y competencias, con variados niveles de esfuerzo y recursos, así como con alcances y resultados diversos.

De acuerdo con los datos que surgieron de la última encuesta bianual de catastro y registro de la propiedad realizada por la RICRP en 2018, se estimaba que existía un 40% de las propiedades de la región no registradas, ya sea en el catastro o en el registro de la propiedad. Esta situación, de mantenerse, mostraría una proporción significativa de los inmuebles en general aún no

Esta asistencia está estrechamente relacionada con el apoyo a la creación de una “Guía interamericana de formalización predial y de catastro urbano”

formalizados. Los motivos presentados son variados, desde falta de capacidades técnicas o presupuestales para gestionar el catastro o el registro, dificultades en la recaudación del impuesto predial; problemas de coordinación entre el gobierno central y los gobiernos locales, conflictos en temas territoriales, entre otros.

En este contexto, la implementación de esta guía se presenta bajo el fundamento de que el establecimiento de un patrón de formalización predial y catastro urbano ofrecerá a las agencias responsables de la gestión y actualización catastral y registral lineamientos a seguir, y un mejor escenario de conocimientos para el cumplimiento de sus objetivos

A estos efectos, la RICRP ha implementado en el 2021 una encuesta regional de formalización predial y catastro urbano, que releva aspectos institucionales y de gestión, así como metodologías de levantamiento y mantenimiento, valoración del suelo, medición de niveles actualización, entre otros, e incluso recoge la visión de las agencias respecto de los obstáculos y sugerencias de hacia dónde orientarse para avanzar en esta temática.

Al mismo tiempo, las tendencias globales marcan nuevos desafíos y formas de gestión para avanzar hacia una mayor formalización predial en el ámbito urbano, los que se entiende importante considerar a la hora de emprender este tipo de iniciativas.

En este sentido, se entiende pertinente analizar los hallazgos que puedan extraerse de los resultados de dicha encuesta regional, así como identificar los aspectos más trascendentes a tener en cuenta a partir de las buenas prácticas internacionales, para generar conocimiento y formular recomendaciones que puedan mejorar el estado de situación descrito a partir de la encuesta, a la vez de generar lineamientos de política pública en la materia para las agencias de catastro y registro en el ámbito urbano.

Para abordar el objeto de análisis, el documento se desarrolla en tres capítulos posteriores. En primer lugar, se explica la implementación de la Encuesta Regional como instrumento de recolección de la situación de la formalización predial y del catastro urbano en la región, sus lineamientos de base, su estructura y contenido, nivel de representatividad, criterios de procesamiento y alcance.

En el capítulo que le sigue, se presentan los resultados que surgen del procesamiento y sistematización de las encuestas respondidas, desagregado acorde a las secciones dispuestas en el cuestionario, cuyos cuadros comparativos y gráficas ilustrativas se presentan en Anexo adjunto, con referencias explícitas en el desarrollo del texto en los ítems que se comentan y son de elaboración propia, en base a las respuestas de la encuesta.

Por último, se destina un capítulo de conclusiones y recomendaciones que surge del contraste de los principales hallazgos identificados en la encuesta en relación con temas destacados en las buenas prácticas internacionales en la materia, y a partir de las cuales se formulan una serie de recomendaciones con el fin de reducir las brechas de parte de los países y sus agencias con competencia en la materia. Estas recomendaciones son los lineamientos que comprenden la Guía.

Esta asistencia está estrechamente relacionada con el apoyo a la creación de una “Guía interamericana de formalización predial y de catastro urbano”



2

2. IMPLEMENTACIÓN DE LA ENCUESTA REGIONAL DE FORMALIZACIÓN PREDIAL Y DE CATASTRO URBANO

La encuesta se desarrolló como herramienta de relevamiento del estado de situación y perspectivas en la región en materia de formalización predial con foco en el ámbito del catastro urbano. Sin embargo, en cierta medida, es esperable que la información y los resultados encontrados aporten a una visión sobre la totalidad del territorio.

La estructura y contenidos de la encuesta fueron desarrollados por el Departamento para la Gestión Pública Efectiva de la OEA y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) de Perú, y el apoyo del Banco Mundial, con la asistencia de la Presidencia y los Miembros del Comité Ejecutivo de la RICRP. El período de duración de la encuesta fue del 1º de junio al 15 de julio de 2021.

El cuestionario fue dirigido y entregado, a través de la Secretaría Técnica, a las instituciones de catastro y de registro asociadas a la Red, correspondientes a los Estados miembros ante la OEA. Se adoptó el criterio de relevar la respuesta desde la óptica de la institución destinataria, y, de no tener competencia o tenerla de forma parcial, se habilitó la posibilidad de aportar información del proceso de formalización predial a nivel país.

Es necesario tener en cuenta que la temática seleccionada es de corte transversal, involucrando aspectos relativos tanto al catastro como al registro, de modo de poder contemplar de forma lo más integrada posible el estado de la formalización predial de parte de ambas vertientes en los países de la región.

La encuesta regional fue contestada por 16 instituciones correspondientes a 13 países: Argentina, Colombia, Costa Rica, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, y República Dominicana. En los casos de Colombia, Panamá y Paraguay se recibieron respuestas de las dos agencias miembros de la Red respectivamente. De parte de Argentina se recibió información del catastro la provincia de Santa Fe.

En términos de representatividad, si bien no se pretende presentar indicadores significativos en términos estadísticos, se puede observar que se relevó la situación de los dos tercios de los países que integran la RICRP, y del 60% de las instituciones asociadas a la Red. En relación con la composición de las respuestas por agencias de catastro y/o de registro, se encontró una cobertura bastante equitativa, tomando en cuenta que varias de las instituciones tienen competencia y/o respondieron en representación de ambos ámbitos.

En este sentido, y considerando además que se llegó a obtener información de países de casi todas las subregiones de la Red (excepto El Caribe), se entiende que se ha alcanzado un nivel de representatividad relevante, cuyos resultados pueden considerarse de trascendencia para tener un panorama regional con el objetivo de identificar hallazgos y recomendaciones que sirvan de base para la elaboración de la guía.

El cuestionario es de tipo cualitativo - cuantitativo y se desarrolló en tres secciones. La primera está dedicada a aspectos institucionales, algunos de orden general como el tipo de competencia y el alcance territorial, así como otros específicamente dirigidos a los aspectos de

Esta asistencia está estrechamente relacionada con el apoyo a la creación de una “Guía interamericana de formalización predial y de catastro urbano”

la formalización predial. En tal sentido, se solicitó información sobre la definición adoptada; la disposición de un área específica, igualmente para temas de resolución de conflictos y equipo asociados; la existencia de otras instituciones con competencia; los recursos asignados a esta temática y las posibles necesidades en materia regulatoria.

La segunda sección presenta la situación de la formalización predial urbana en cuanto a la existencia de políticas públicas y estrategias, uso de manuales e instrumentos técnicos; la definición de metas específicas; diferentes indicadores sobre el grado de formalización; existencia de alianzas interinstitucionales; la incorporación de enfoques inclusivos de género, de informalidad; de resiliencia, gestión de riesgos y cambio climático así como la identificación de obstáculos, desafíos y recomendaciones que las agencias perciben para el avance en esta materia

La tercera sección trata aspectos del catastro urbano. Se consulta acerca de competencia territorial; grado de actualización, métodos y parámetros para incorporación de información catastral al Datum oficial; metodologías de levantamiento y mantenimiento durante la pandemia; instrumentos usados para la captura del valor de suelo urbano y existencia de observatorios de valores, y también, en esta materia, la identificación de obstáculos y recomendaciones para la mejora del catastro urbano.

Para el procesamiento y sistematización de las respuestas se tomaron algunas consideraciones con el fin de lograr el mayor grado de agregación de la información posible. En esa línea, se tomó como unidad a la encuesta institucional, más allá de que los resultados se presentan a nivel país, y se desagregan en los casos que correspondan o no sean asimilables las respuestas.

En los aspectos cualitativos, se observó una variedad importante en el uso de definiciones, glosario de términos, competencias sobre formalización predial a nivel institucional y nivel país, entre otros, lo que dificultó la interpretación de las respuestas. Asimismo, en los aspectos cuantitativos, se encontró una diversidad de usos de unidades monetarias para especificar el nivel de recursos y fuentes, periodicidad manejados, así como en la estimación de grados de actualización catastral y de formalización predial, lo que dificultó la agregación de valores a nivel regional.

Bajo estas consideraciones, y en un primer nivel, se buscaron patrones comunes, a la vez de mostrar la diversidad de enfoques y realidades en los diferentes países e instituciones, incluso aún dentro del mismo país, para reflejar en los resultados y posteriormente, si amerita, ser considerados como temas a tratar en las recomendaciones.

A continuación, se exponen los resultados que surgen de la sistematización de la encuesta, siguiendo el orden de las secciones previstas y resaltando los aspectos que se entiende son más relevantes de cara a la formulación de conclusiones y recomendaciones sugeridas.



+

3

3. PRESENTACIÓN Y PRIMER ANÁLISIS DE RESULTADOS

3.1 Aspectos institucionales

Competencia y alcance territorial

El alcance territorial de las competencias de las instituciones encuestadas fue de orden nacional, en todos los casos.

De acuerdo con los países analizados, y según la encuesta realizada, en la región se observa la presencia tanto de instituciones con funciones separadas de catastro y registro de la propiedad, como de otras donde las competencias se presentan en forma conjunta. Acorde a las respuestas recibidas, se encontró un porcentaje un poco superior en el primer caso, mientras en Costa Rica, Guatemala, Honduras, y El Salvador dichas funciones se presentan en forma agrupada.¹ (cuadro1)

El alcance territorial de las competencias de las instituciones encuestadas fue de orden nacional, en todos los casos. Cabe aclarar que en el caso de México la respuesta fue proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) - de alcance nacional - quien informa sobre las oficinas de catastros e institutos de registros que son de alcance estadual y/o municipal, incluso en algún caso se presentan instituciones con competencias conjuntas a nivel local. En Paraguay se presentan asimismo opiniones aportadas de forma integrada por Instituto Nacional de Desarrollo Rural de la Tierra y la Dirección de Registro Público.

Definición conceptual de formalización predial

Los países encuestados no manejan una definición homogénea, y tampoco a nivel nacional entre sus instituciones. Por el contrario, despliegan una amplia gama de conceptos respecto de la formalización predial. En muchos casos se lo define como procesos, en otros como políticas, en otros como acciones legales y técnicas, si bien el objetivo final es bastante generalizado y está dirigido fundamentalmente a alcanzar la titulación de los predios, de modo de otorgar derechos de propiedad y seguridad jurídica.

Más allá de este énfasis común, se utilizan diferentes denominaciones, que, a veces, involucran visiones diferenciadas. En tal sentido, en algunos países se enfatiza la solución a la problemática de los predios ocupados, en otros a los problemas de informalidad en la tenencia, de saneamiento y formalización, de regularización, así como de acceso a la vivienda.

1. En algunos casos se informa sobre catastro y registro en forma conjunta, aunque las funciones se lleven en forma separada. La información proporcionada por el Servicio de Catastro e Información territorial de la provincia de Santa Fe, Argentina, aunque no pudo ser incorporado en la presentación de resultados habiendo sido recibida fuera de fecha

En pocos casos se menciona explícitamente la intervención del catastro y del registro en esos procesos, a través de políticas o acciones, y de igual forma, tampoco se hacen referencias a los aspectos físicos y jurídicos del territorio, con un claro énfasis en los aspectos vinculados al ámbito registral. (cuadro 2).

Áreas de formalización predial y de resolución de conflictos

Las instituciones catastrales y/o registrales cuentan mayoritariamente con alguna oficina u área que se encarga de los temas referentes a la formalización predial urbana. Las funciones asociadas son diversas, principalmente relacionadas con fines de regularización y titulación, si bien también se menciona la adjudicación de tierras del Estado para programas de vivienda o a la valuación.

En otros casos no se cuenta directamente con áreas de este tipo porque se maneja a nivel subnacional, como el caso de México, o no se adjudican competencia directa, como el caso del IGAC en Colombia, estando descentralizadas muchas de sus funciones. (Gráfico 1). Dichas áreas cuentan principalmente con equipos multidisciplinarios, con presencia de profesionales tradicionalmente vinculados a la temática, como abogados, topógrafos y agrimensores, ingenieros, arquitectos, expertos catastrales y otros profesionales, como por ejemplo del área informática y de servicios jurídicos. (Cuadro 3).

No se observa una situación similar para el tratamiento de temas de resolución de conflictos, ya que no se dispone de áreas específicas en casi la totalidad de las instituciones, con excepción del Registro de Información Catastral de Guatemala y de la Dirección General del Catastro Nacional de Honduras. (Gráfico 2).

En los casos en que las instituciones carecen de oficinas específicas, se destaca el uso de mecanismos de resolución de conflictos vinculados al sistema judicial, según sea la denominación en los diferentes países, los de orden administrativo que se procesan a nivel institucional, legislativo jurisdiccional, y también el uso de conciliación, arbitraje y amigable composición. (Cuadro 4).

Otras instituciones con competencia en formalización predial

Se reconoce en general la presencia de un entramado institucional con competencia en la formalización predial en la casi totalidad de países encuestados, con excepción de Panamá y El Salvador, donde estaría aparentemente concentrado en los organismos que ejercen competencia conjunta en catastro y registro de la propiedad. (Cuadro 5).

La jerarquía y el tipo de instituciones es sumamente variable, y son, asimismo, de diverso alcance territorial. Más allá de las denominaciones en cada país, se destaca la presencia de ministerios de Vivienda, con amplias funciones en políticas de ordenamiento territorial, usos del suelo, desarrollo urbano, asentamientos; agencias nacionales de tierra; institutos de regulación de tenencia o de desarrollo territorial; comisiones de regulación o titulación de distinto rango- de mandato presidencial a municipal – incluso los propios municipios, dentro de sus cometidos.

Recursos asignados a la formalización predial

La información proporcionada por los diferentes países es difícil de interpretar, y, en principio, daría cuenta de una variabilidad bastante pronunciada sobre recursos asignados a las políticas de formalización urbana, lo que podría representar un apoyo significativamente dispar a estos procesos en el ámbito regional desde el punto de vista financiero.

Es necesario tener en cuenta que las cifras suministradas pueden dar lugar a dificultades de interpretación (por ej. Si el monto informado refiere a lo asignado a la propia institución para para todos sus fines, o sólo para formalización predial, o para los mismos fines asignados a otras instituciones) además de estar expresados muchas veces en diferentes unidades de medida (moneda, tiempo, referencia) lo que obstaculiza su agregación, comparación y estimación de indicadores de incidencia con relación al presupuesto total del país, o a otras variables macroeconómicas. (cuadro 6).

De acuerdo con la información disponible, se observan importantes disparidades en la disponibilidad de recursos para llevar adelante este tipo de procesos. A modo de ejemplo, con montos inferiores a US\$ 100.000 anuales, como el caso de Guatemala, o de US\$ 240.000 en Honduras, a cifras bastante superiores como el caso de Colombia de US\$ 1,6 millones (de parte del Registro) mientras República Dominicana es el país que informa mayor capacidad financiera para soporte de la formalización predial urbana, con un promedio aproximado de US\$ 5 millones anuales, además de sumarse a fondos previstos para programas de apoyo a mediano plazo hasta el 2024, en áreas de titulación y vivienda.

Por otra parte, en dos instituciones se indica que los recursos que se disponen provienen de una proporción de lo recaudado por parte del Impuesto Inmobiliario. Tal es la situación de Costa Rica, del orden del 2% y del catastro de Paraguay del orden 1% sobre el 70% del mismo impuesto.

Las fuentes de financiamiento indicadas fueron nacionales, a través de los respectivos presupuestos. No se especifican fuentes externas de apoyo, de parte de organismos multilaterales o de agencias de cooperación, u otras no gubernamentales, observándose la ausencia de especificación de montos específicos en muchas de las respuestas institucionales.

Necesidades sobre marco regulatorio

Las instituciones entienden que se requieren ajustes en el marco regulatorio, con excepción de Costa Rica. En cuanto al nivel normativo, la enorme mayoría se pronuncia por la necesidad de leyes que contemplen en mejor medida la temática de la formalización, y en menor medida de actos administrativos, y de decretos, en último término. (Gráfico 3).

3.2 Aspectos de la formalización predial

Políticas y estrategias

Se identifica la existencia de políticas públicas dirigidas a la formalización predial a nivel regional - salvo en El Salvador - de diferente nivel y jerarquía, que mostraría un cierto posicionamiento de la temática en las agendas nacionales. Algunas refieren a programas nacionales de regularización bajo marco legal, como el caso de Honduras; a políticas enmarcadas en un Plan Nacional Desarrollo dirigidas a otorgar titulación de bienes municipales con fines ocupacionales, como en Colombia; políticas y programas a mediano plazo de desarrollo nacional, sectorial urbano, de ordenamiento territorial y sobre asentamientos, entre una extensa lista, en el caso de México. En otro orden, se mencionan normas legales dirigidas a titulación y financiamiento de viviendas, como el caso de República Dominicana y Costa Rica respectivamente, estatutos y declaraciones de interés que afectan la formalización, como en Paraguay y Perú al tiempo que se indican ordenanzas acotadas en el alcance a zonas urbanas específicas, como en Ecuador. Asimismo, se indican como políticas lo referente a la implementación de procedimientos técnicos y administrativos relacionados a las propias actuaciones catastrales. (Cuadro 7).

En términos de estrategias, no siempre se encontraron definiciones en concordancia con la identificación y señalización de políticas, como una de las formas de identificar vías para la implementación de las mismas. Cabe destacar el despliegue de estrategias y reglas específicas que se presenta en México, dando idea del grado planificación e implementación previsto acorde a las políticas nombradas. Igualmente se destacan la celebración de convenios interinstitucionales para colaborar con los procesos de titulación, en muchos casos referidos a bienes estatales o municipales y acciones de facilitación hacia la formalización. En otro orden, se señalan las acciones propias del mantenimiento catastral como líneas estratégicas de abordaje en la materia. (Gráfico 4).

Uso de manuales e instrumentos técnicos

Se constata un nivel medio de uso de instrumentos técnicos, siendo pocas las instituciones que utilizan manuales específicos para el tema. En Guatemala, a través de una guía especial como parte del manual de normas técnicas catastrales, en Honduras, referidos a procesos de titulación, y en Colombia, a partir de una guía para la propiedad reportada por la Superintendencia Nacional de Notariado (SNR). En el resto de los que señalan usar instrumentos se trata más bien de ordenanzas y diferente nivel de normativa asociadas a requisitos y/o procedimientos a seguir, así como el uso de manuales dirigidos a aspectos generales de la actividad catastral o registral. (Gráfico 5).

Fijación de metas específicas

La gran mayoría de los países indican que fijan metas de formalización predial (México, Guatemala, Honduras, Costa Rica, República Dominicana, Chile, Paraguay - vía el Instituto

Nacional de Desarrollo Rural y de la Tierra (INDERT)- y Colombia) en forma anual, algunas con precisión de cantidad de predios o porcentajes, lo cual reflejaría un grado de planificación y seguimiento respecto de las políticas públicas señaladas de cara a su implementación. De todos modos, no se especifica en todos los casos. (Gráfico 6).

Indicadores del grado de formalización

Se observa cierto nivel de dificultad en la medición del grado de formalización del territorio en términos absolutos, que, esté relacionado y/o se refleje en problemas en la medición del nivel de cobertura catastral/registrar. Si bien la mayoría de los países que se plantean metas informan al respecto - más allá del formato de presentación. - es de notar que responden más bien a instituciones registrales o que tienen ambas competencias, al tiempo que las instituciones catastrales escasamente informan al respecto. (Cuadro 8).

Otro aspecto relevante es la estimación de lo que representa en términos de déficit de formalización predial, ya sea en términos absolutos o relativos, siendo presentada en forma muy diferente como para poder estimar niveles comparativos de formalización y/o déficit entre países.

Entre los países que informan, se registran niveles elevados de falta de formalización predial en muchos de ellos. El Salvador informa el mayor nivel de déficit en formalización, del 100%, es decir equivalente a la totalidad de su territorio. Le siguen Costa Rica, México y Honduras, entre el 80% y el 70%, mientras Panamá y Paraguay estiman en un 50% - éste último urbano y un 40% rural- y Chile, el más bajo, del 30%, mientras los demás países no informan datos al respecto.

Ante estos niveles de déficit en formalización, la mayoría de las instituciones entiende que no estaría en condiciones de reducirlo aplicando el mismo modelo y bajo el mismo presupuesto, con excepción de Colombia, Costa Rica, México y Panamá. Esta respuesta puede interpretarse como un indicio de la necesidad de formular cambios en las políticas, acciones y procedimientos, así como en mayores apoyos financieros para superar estas brechas. (Gráfico 7)

En esta línea se señala la posibilidad de buscar financiamiento complementario, incluyendo la participación del sector privado, y el otorgamiento de subsidios focalizados. Asimismo, se menciona la incorporación de tecnologías más avanzadas de tipo geoespacial que faciliten la captura de predios más alejados. En otros casos se hace mención a las competencias de los ministerios de vivienda en lo referente a mejorar la situación por sus competencias en el área urbana.

Alianzas interinstitucionales

Se identifica un panorama bastante generalizado de despliegue de alianzas interinstitucionales, que va en concordancia con la estrategia de convenios de colaboración señalada, así como con el entramado de instituciones con competencias en la formalización predial. En ese sentido, se destacan las alianzas a nivel nacional de catastro-registro, las relaciones con los ministerios de vivienda, de medio ambiente, y con institutos específicos de algunos países con injerencia en la titulación, de desarrollo territorial, de administración de bienes nacionales, y con municipalidades a nivel local, principalmente. (cuadro 9).

Enfoque de género e informalidad

El enfoque diferencial de género se observa escasamente considerado, ya sea por los pocos países que lo consideran, así como por el tipo de tratamiento indicado en dichos casos. En este marco, se considera sobre todo la igualdad de titulación a ambos miembros de la pareja y, en algún caso más extensivo a la desagregación de datos por género, siendo implementadas estrategias especiales de capacitación y sensibilización a mujeres únicamente en Colombia, Costa Rica y Paraguay. (cuadro 10)

En cuanto al tratamiento de la informalidad, se observan en casi todos los países la existencia de políticas o programas con enfoques inclusivos y de desmarginalización. Se hace referencia a programas barriales, sociales, a regulación del mejoramiento urbanístico para dichas zonas; expropiaciones para realojamiento de asentamientos informales, construcción de viviendas populares, así como en algún caso la mención explícita de la participación de la población implicada en dichas actuaciones. (Gráfico8).

Resiliencia, gestión de riesgos y cambio climático

La incorporación de enfoques de resiliencia, gestión de riesgos y cambio climático parece escasamente abordada, sólo es señalada por Colombia, Costa Rica, Ecuador y México. En este sentido, fundamentalmente se refieren a aspectos de gestión de riesgos en programas de titulación ante temas sanitarios y de insalubridad (Colombia), acciones de planeación urbana relacionadas también a problemas ambientales (México), consideraciones especiales para el proceso de levantamiento (Ecuador). Es de notar en Honduras, por el contrario, las zonas consideradas de riesgo son expresamente excluidas del proceso de regularización. (gráfico 9).

Estrategias para el mantenimiento de la formalización

Fundamentalmente, se asocia este tipo de estrategias con el proceso tradicional de índole registral, abarcando actos administrativos que refieren a procesos desde inscripción en folios registrales, registro de escritura pública, dejando constancia de la traslación de dominio. Se explicita que de ese modo se habilita a transacciones futuras en el mercado formal inmobiliario y otorga seguridad jurídica. En algunos casos se hace referencia a lo relativo a la interconexión catastro -registro, como parte de este tipo de estrategias, yendo más allá de los estrictamente registral, si bien sólo Chile relaciona la coordinación catastro-registro con fines tributarios. Asimismo, se mencionan en algún caso la intervención de otros organismos específicos, como en República Dominicana, a través de una comisión para desarrollo de mercado hipotecario. (Cuadro 11).

Obstáculos y desafíos

Las instituciones de catastro y registro de la región presentan una caracterización de los principales obstáculos a la formalización predial que refleja la existencia de una clara visión al respecto. No obstante, la identificación de los aspectos destacados muestra una multiplicidad de elementos y de su grado de priorización.

Entre los temas priorizados como principal obstáculo, se hace hincapié en temas de política, como la falta de un plan nacional de regularización, la falta de integración entre las políticas de los diferentes organismos involucrados, o la discontinuidad de programas ante la rotación de autoridades. En otro orden, se enfatiza en requerimientos de mayor apoyo presupuestal, en problemas derivados relativos al ordenamiento territorial, en situaciones que generan conflictos de tierras, en necesidades de mejorar los procedimientos, facilitación de trámites e interoperabilidad ante la dispersión de la información. Se remarca también el desinterés de los ciudadanos en regularizar la tenencia ante las obligaciones que conllevan para el ocupante. Por otro lado, se alude a la necesidad de implementación del impuesto predial y se hace alusión a la pobreza, como aspecto de contexto. (cuadro 12).

Como segundo obstáculo priorizado por las instituciones, se observan temas regulatorios de diferente índole, tales como la especificidad para transacciones de inmuebles en formalización, para asentamientos irregulares, facultar a autoridades locales a cesión de títulos. Se insiste en falta de presupuesto adecuado, en temas relacionados a la planeación y uso del suelo y surge con cierto énfasis la importancia de contar con información catastral actualizada, interoperada para uso de otras instituciones, incluso regulada a través de una ley catastral específica.

Dentro de los aspectos visualizados como obstáculo en tercer orden aparece la falta de voluntad política en forma expresa, se repite la falta de recursos no sólo financieros sino también de profesionales capacitados. Se vuelve a hacer énfasis en temas catastrales, entre ellos, la desactualización catastral, la falta de un catastro multipropósito, altos costos de planos topográficos como dificultad para la actualización y existencia de construcciones irregulares no relevadas. Adicionalmente, se plantean temas relacionados a conflictos de tenencia de tierra, tanto entre linderos como ante problemas de manejo de intereses particulares con consecuencias sociales.

Como cuarto obstáculo, se determinan nuevamente elementos de desactualización del catastro, costos de la titulación, desinterés de poseedores, formación interdisciplinaria inadecuada de profesionales en la temática. En otro orden, se señalan la falta de políticas institucionales de organismos con competencia, proyectos habitacionales que contemplen la titulación definitiva y aspectos de contexto como la situación sociopolítica.

Los desafíos destacados se corresponden con los obstáculos identificados y priorizados en el fin de superarlos. En esa línea, se definieron elementos de incremento del presupuesto asignado y de recursos humanos capacitados; conflictos por linderación e invasión de tierras. Se resalta la importancia de avanzar en la regularización hasta lograr su totalidad y de formalización del impuesto predial. Se insiste en la generación de conciencia política de la importancia de la formalización, la articulación de los procesos de legalización con otros de vivienda, infraestructura e informalidad y la necesidad de interoperabilidad de datos con fines multipropósitos de forma de superar la dispersión de información, unificar y reducir los costos de la formalización. Se mencionan nuevamente elementos de contexto, tales como el aumento del desempleo y del trabajo informal en pandemia, así como relativos al nivel de desarrollo económico. (Cuadro 13).

Recomendaciones institucionales

Las recomendaciones formuladas por las instituciones de catastro y registro en torno a la formalización predial van dirigidas a múltiples ámbitos. ***En el plano de las políticas públicas, se destaca la necesidad de que exista una política que priorice la regularización en todos sus aspectos, contemplando incluso temas ambientales, así como políticas fiscales que fortalezcan la implementación del impuesto predial.***

Respecto al ámbito regulatorios, se sugiere desde la revisión de la normativa existente en la materia, a creación de nuevas leyes que regulen los procesos de regularización de forma más sencilla y simplificada, al tiempo que en otros casos se manifiesta la importancia de crear un ente rector o una unidad especializada que interactúe con las demás instituciones con competencia en la materia.

En el plano operativo, se plantea con énfasis la importancia de incrementar el nivel de cobertura geográfica del territorio y de mantener un catastro actualizado, de establecer la coordinación e interconexión automática entre catastro y registro, bajo convenios colaborativos, también con otras instituciones, con este fin.

Otros aspectos para resaltar tienen que ver con los instrumentos y los procedimientos involucrados en la formalización con el objetivo de unificación y simplificación de procesos, que agilicen y faciliten la operativa de la regularización.

Se mencionan asimismo necesidades de contar con mayores recursos financieros y humanos calificados y capacitados, incluidos jueces especializados en materia de tierras, incorporación de equipamiento modernos para la mensura y de tecnología en general.

Asimismo, se considera que deben tomar acciones respecto de la informalidad, identificando con precisión y facilitando los procesos para su formalización, así como incorporar la previsión de riesgos y desastres. (Cuadro 14)

3.3 Aspectos del catastro urbano

Rol institucional en catastro nacional y subnacional

De acuerdo con la información proporcionada los catastros de la región cumplen con las tradicionales funciones de formación y mantenimiento del registro catastral, si bien se observan diferencias en algunos países que es relevante comentar. En el caso de Chile, el mantenimiento tiene fines fiscales sobre el territorio, en Panamá se menciona la unificación de procedimientos para otorgar titulación de predios, vinculado a sus competencias tanto en catastro como en registro. En varios casos se destaca el papel de ente rector en materia catastral, como en el caso de Colombia, Guatemala y Perú, aunque bajo diferentes formatos.

En relación con el ámbito de competencia, en la casi totalidad de las instituciones el catastro es de alcance nacional. En el caso de México, el catastro es de competencia local, si bien existe una institución de coordinación a nivel estatal, Asimismo en Colombia, se presenta un modelo combinado donde coexiste la presencia de un ente rector a nivel nacional pero el mantenimiento del catastro está delegado a los municipios – a través de la figura de gestores habilitados – quedando la institución con funciones de gestor “por excepción” en los casos en que no se cuente con dicha figura a nivel local. (Cuadro 15).

Grado de desactualización del catastro urbano

Se observa, de acuerdo con el relevamiento realizado, una disparidad importante entre los niveles de actualización de los catastros de los países a nivel urbano al tiempo que persiste la falta de estimación respecto de este tipo de información – o interpretación en otro sentido, como sucede con México -, que se entiende es crucial para el conocimiento del territorio. Mientras en Colombia se indica un nivel del 15% y en Chile del 30%, en Paraguay se estima en un 60% y en otros casos se señala un nivel alto, como en Guatemala, Honduras y Perú. (Cuadro 16).

En algunos casos se puede encontrar una relación de aparente correspondencia entre el nivel de desactualización del catastro con el grado de falta de formalización predial, tanto en niveles bajos, medios, como en Paraguay o altos como en Honduras. En los demás la escasez de información es una limitante importante para vincular ambos niveles de desactualización.

Metodología y parámetros para integración catastral con el Datum

En la mayoría de los países se utiliza el WGS84 como sistema de referencia, si bien alguno está en proceso de transición. En varios casos se menciona el uso del Sistema de Referencia Geocéntrico para Las Américas (SIRGAS) como red geodésica para América del Sur, al tiempo que otros manejan un Datum nacional con denominaciones específicas.

Entre las problemáticas descritas en este ámbito, se identifican las relacionadas con la transición a los sistemas geodésicos de uso más estandarizado, para lo que se recomienda un mayor conocimiento y/o generación de métodos y parámetros para la conversión, así como la falta de regulación para el uso de un datum oficial y problemas de actualización entre un marco geodésico dinámico y un mapa catastral estático. Asimismo, se señala la importancia de contar con ortofotos actualizadas y una buena coordinación entre los institutos geográficos y catastrales para la generación de cartografía actualizada. También se recomienda el uso de herramientas Sistemas de Información Geográfica (SIG). (cuadro 17).

Levantamiento y mantenimiento catastral bajo pandemia

Para llevar adelante las funciones básicas de un catastro bajo la actual pandemia, se hace referencia sobre todo al uso de procedimientos y herramientas digitales que puedan usarse sin necesidad de actividades de campo y/o presenciales, como el uso de cartografía y de información de diversas fuentes, aunque en algunos casos las respuestas apuntaron a la provisión de servicios y trámites a través del uso de Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC). (cuadro 18).

Observatorios inmobiliarios como mecanismo de gestión urbana

Se encuentra la presencia de observatorios inmobiliarios en algunos países de la región, según indican Colombia, Chile, Costa Rica, Ecuador, Paraguay y Perú. En algunos casos se han creados bajo normativa, aunque se presenta escasa información sobre su nivel de desarrollo, funcionamiento y alcance. En otros cumplen funciones tradicionales de relevamiento del valor del suelo urbano y existen coordinaciones con instituciones con competencia en la gestión urbana para que se utilicen con tales fines, ya sea con ministerios de vivienda, y con municipalidades. No obstante, se observan espacios de expansión para la creación y gestión de este tipo de instrumentos en muchos países aún. (cuadro 19).

Instrumentos de captura del valor del suelo urbano

Se identifica la presencia generalizada del impuesto predial en la región, siendo la valorización del suelo el método más utilizado y en menor medida el de medición de plusvalía, mientras ningún país indicó utilizar el método de financiación por aumento de base gravable (TIF, por su sigla en inglés). (Cuadro 20).

Obstáculos para el avance del catastro urbano

Entre los principales obstáculos citados, se destaca otra vez la falta de interconexión e interoperabilidad entre catastro-registro, también con niveles municipales; la falta de presupuesto adecuado a las necesidades y levantamientos catastrales y la propia desactualización del catastro, incluso en los municipios, lo cual impacta también en los catastros.

En menor medida, se resaltan aspectos de escasez de recursos humanos capacitados, problemas de rotación de personal y de falta de imágenes aéreas actualizadas que sirvan de base a la actualización masiva.

A nivel de sensibilización, se señala también la falta de voluntad política aplicada a esta temática, dificultades para visualizar la actualización catastral como una inversión y no como un gasto, en la medida que impacta en la recaudación predial, así como de la visión de contar con un catastro multifinanciado.

Asimismo, se indican problemas acordes a la densificación predial urbana, al incumplimiento de normas urbanística, de existencia de construcciones irregulares, y el desconocimiento de los titulares de los predios de informar las actualizaciones en sus inmuebles. (Cuadro 21).

Recomendaciones para la mejora del catastro urbano

A modo de recomendaciones para enfrentar los obstáculos señalados las respuestas apuntan a la necesidad de

1. desplegar acciones de concientización del nivel político sobre la importancia del desarrollo de los catastros, se menciona varias veces la
2. promoción de una cultura catastral, así como de
3. incentivar políticas de coordinación entre las diferentes instituciones con competencia territorial, especialmente con los municipios y de su fortalecimiento, a través de
4. incrementos de recursos asignados a la temática.

Asimismo, se elevan recomendaciones relativas al

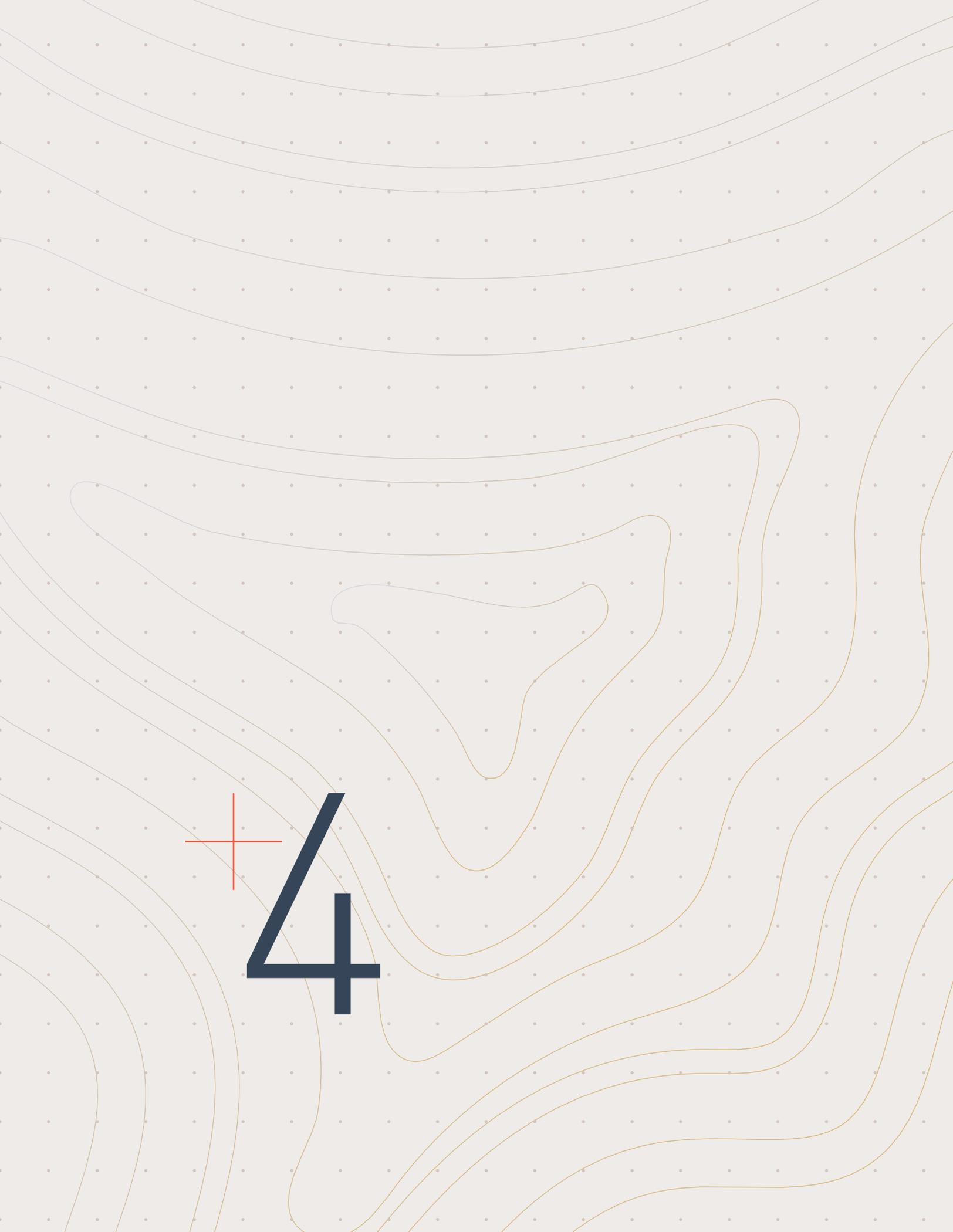
1. uso de métodos indirectos para el levantamiento catastral
2. uso de modelos econométricos para procesos de valoraciones masivas; y
3. la flexibilización de criterios técnicos en relación con la precisión en las mensuras.

Los aspectos tecnológicos son mencionados, desde uso de las TIC, incorporación de tecnologías para la eficiencia de la gestión de procesos catastrales, así como de inversión en equipamiento para levantamientos vía información geoespacial y software de procesamiento.

Se mencionan asimismo elementos de regulación, a través de leyes que simplifiquen los procesos, incluso de obligatoriedad de la actividad catastral.

Adicionalmente, se expresan medidas de capacitación del personal y de formación a nivel universitario específica que permita contar con profesionales con especialización en catastro.

Aunque escasamente, se señala la importancia de contar con datos abiertos catastrales, de contar con procesos eficientes y transparentes y de contar con un catastro multipropósito. (cuadro 22)



+

4

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Para la formulación de las principales conclusiones se tomó en cuenta el análisis de los resultados expuestos a partir de la información brindada por la encuesta regional, así como la identificación de importantes tendencias globales en temas vinculados al objeto de estudio², de modo de presentar consideraciones generales con relación a las brechas observadas en la región.

En ese marco, a continuación, se presentan las conclusiones generales del análisis.

Conclusiones

1. La diversidad de definiciones sobre formalización predial urbana asigna diferentes competencias al catastro y al registro, observándose un mayor énfasis en los aspectos registrales.

La existencia de diversas definiciones de formalización predial es esperable, en cierta medida, dado los diferentes enfoques de los países, sus estructuras institucionales, diversos niveles de desarrollo, entre otros elementos. Sin embargo, se aprecia un marcado énfasis en los aspectos registrales, dirigidos más bien a lograr la titulación definitiva de los predios, con escasa mención expresa a la intervención del catastro en el proceso.

Dado que la formalización predial es transversal al catastro y al registro, es importante incorporar el conocimiento del territorio que aporta el catastro, de modo que los derechos de propiedad resultantes estén en concordancia con sus características físicas, geométricas y económicas

En un enfoque más amplio que incluya los sistemas de administración de tierras, si bien la tenencia la tenencia es uno de sus componentes, y refiere a procesos e instituciones que permitan el acceso a la tierra, su registro y seguridad, es necesario vincularlo con los demás competentes, tales como el uso del suelo, su valoración y su desarrollo, especialmente con relación a la infraestructura física y sus utilidades para el planeamiento y desarrollo urbano.

2. Framework for Effective Land Administration, UNGGIM; Fit For Purpose Land Administration; Nueva Agenda Urbana UN HABITAT III, ODS Agenda 2030; World Bank papers; FIG papers.

2. Los países analizados evidencian ciertos avances en la formalización predial urbana en diferentes niveles, si bien persiste un elevado nivel de déficit en términos generales

Se menciona la existencia de políticas y programas de diferente nivel, alcance y jerarquía, que están dirigidos y/o involucran el tratamiento del tema. Incluso buena parte de las instituciones cuentan con algún área que se ocupa especialmente del tema y cuenta con equipos de profesionales asignados. No obstante, los niveles informados sobre el grado de formalización indica que son muchos los países que registran elevados déficits, lo que refleja la persistencia de importantes niveles de falta de cobertura en registros territoriales para la región en su conjunto.

Por otro lado, esta situación muestra la distancia con el cumplimiento del indicador 1.4 en su contribución con el Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 1 de parte de la región, en lo que refiere a asegurar que todos tengan los mismos derechos en el acceso a la tierra y a los derechos de propiedad, medido a través del porcentaje de población adulta que goza de seguridad jurídica. La falta de precisión en la medición del nivel de formalización predial le agrega dificultad al resultado final y, asimismo, dificulta la medición del indicador mencionado.

Hay que tener presente que las relaciones entre las personas y el territorio atraviesan directa o indirectamente los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la determinación del cómo, quién, cuándo y dónde son claves para una efectiva administración de tierras.

En otro orden, es relevante la escasa mención a la desactualización del catastro urbano como obstáculo para la mejora en la formalización predial. Todo ello implica que serán necesarios mayores esfuerzos si se quiere avanzar en la formalización predial de la región, especialmente en el ámbito urbano, más allá de la disparidad de situaciones entre los países.

3. Las múltiples competencias institucionales dan cuenta de espacios de mejora en los esquemas de gobernanza hacia niveles más participativos y en la adecuación de los marcos regulatorios

La existencia de variadas instituciones con competencia en la formalización predial al interior de los países no arroja siempre una clara definición de quién hace qué, pudiendo dar lugar a superposiciones en cometidos y funciones. Las diferentes jerarquías, tipo de institución, ámbito rural y urbano, a veces llevados en forma conjunta o por separado y su relación con las agencias de catastros y registros, puede complicar el tratamiento nacional de la temática.

Un aspecto clave es la jurisdicción territorial de las competencias, tanto de catastro como de registro, de ambas a la vez y de ambas en interacción con las agencias o institutos específicos de regularización. Es decir, si el tratamiento efectivo de la formalización predial se da a nivel nacional o local, o a veces combinado. Es necesario tener presente que la definición de los niveles de descentralización de las competencias es un aspecto esencial para definir en los modelos de gobernanza.

Las alianzas mencionadas en la encuesta hacen más bien hincapié en la suscripción de convenios de colaboración, lo que es positivo. Sin embargo, no se relacionan con niveles de interoperabilidad de sistemas o de información entre las instituciones involucradas.

Por otra parte, se observa una escasa mención a esquemas participativos de los diferentes actores involucrados en la tenencia y también en los demás componentes que integran un sistema de administración de tierra. El enfoque es más bien convencional en términos de jerarquías, existiendo margen para el desarrollo de un enfoque de redes, de corte multisectorial y multidisciplinario, así como para acercarse a una gobernanza efectiva y democrática para enfrentar los desafíos territoriales y garantizar derechos para todos los ciudadanos.

Si bien es importante establecer un nivel de cooperación y colaboración entre los diferentes niveles de gobierno, es asimismo importante propiciar que las comunidades se pronuncien y se involucren en los procesos de toma de decisiones sobre la planificación urbana y el ordenamiento del territorio, y que también se incorporen otros actores no gubernamentales al esquema de gobernanza.

En otro orden, en la encuesta se destacó la necesidad de adecuación del marco regulatorio, con énfasis en lo legal y en actos administrativos que lo propicien. Es de tener en cuenta, que actualmente se tiende más a la existencia de marcos políticos y no sólo legales, donde exista una coexistencia y complementación entre leyes y políticas.

En este sentido, la adecuación del marco regulatorio debe ser precisa y reflejar los cambios en el esquema de gobernanza, así como el mejor ordenamiento de competencias y niveles territoriales mencionado. Asimismo, es de considerar la importancia que están tomando la creación de una base legal urbana y la legislación intersectorial.

4. La definición de una política pública específica, integral y a mediano plazo contribuiría con el avance en los niveles de formalización predial, así como en aspectos esenciales del desarrollo urbano actual

Las políticas reseñadas, en términos generales y con excepción de algunos pocos países, son de alcance insuficiente para contribuir al avance en la formalización predial urbana. Las instituciones relevadas identifican falta de voluntad política. Sin embargo, no profundizan en la importancia de contar con una política pública específica, y no se plantean los elementos principales que hacen a los ciclos que conllevaría, incluyendo objetivos, formulación de acciones, proceso de toma de decisiones, aspectos de implementación y de seguimiento y evaluación.

También se observa una baja presencia de un plan urbanístico a nivel integral y de sostenibilidad urbana, con enfoque de ciudades inclusivas y que incluyan el desafío de la desigualdad como parte del abordaje de la formalización predial urbana.

Se perciben espacios para el despliegue de estrategias de mayor alcance, que conduzcan a la implementación de las políticas definidas, y no únicamente a través de acuerdos interinstitucionales. La promoción de sistemas de incentivos puede ser también una vía a tener en cuenta, que a la vez abarque elementos económicos, sociales y ambientales.

Se observa una baja presencia de estrategias y áreas de la administración que aborden especialmente el tema de resolución de conflictos, siendo la vía judicial la más usada y con escaso uso de instrumentos específicos extrajudiciales. Aquí se vislumbra un margen interesante para profundizar en el abordaje y el tipo de instrumentos a utilizar.

Un aspecto para destacar es la importancia de la fijación de metas precisas, donde se observan márgenes de mejora, de acuerdo a los resultados de la encuesta. Las metas deben ser entendidas

como parte del proceso de monitoreo de la ejecución de la política definida, y la evaluación de resultados a través de indicadores. Esto está ligado, asimismo, a contribuir con la transparencia y la rendición de cuentas de los resultados de la política, tanto a nivel de actores involucrados como hacia la ciudadanía en general, aportando también así a una mayor comunicación, al tiempo de abogar por una mayor sensibilización sobre la temática.

5. La urbanización requiere de financiación. Los recursos asignados parecen ser insuficientes y no se visualiza un modelo de negocios para la gestión financiera de la formalización predial

Más allá de que algunos pocos países indican montos significativos de recursos financieros asignados a la temática reportada, en la mayoría se aprecian montos acotados. En este tema, se constata, nuevamente, dificultad en la medición e identificación de los recursos y de sus fuentes, lo cual también dificulta un análisis preciso. En esta línea, se podría evaluar la posibilidad de financiar a través de subsidios como vía de fomentar la formalización predial de la propiedad privada urbana. Por otro lado, no se aprecia una idea de gestión financiera dirigida a una efectiva formalización predial y su impacto en los resultados.

En el relevamiento se plantea repetidas veces la falta de presupuesto, mientras a la vez cuesta dimensionar el existente, lo que deriva en la dificultad de medición de costos y ejecución de gastos e inversiones asociados al tema. Esto aplica también a la identificación de beneficios, especialmente respecto de los que provendrían del impacto fiscal vía expansión del impuesto predial a los territorios formalizados, escasamente mencionado, así como a la visión de retorno de la inversión en formalización predial urbana.

Lo anterior refleja y, a la vez, tiene como consecuencia la falta de una visión de modelo de negocios, donde se puedan incorporar los beneficios de la formulación de las alianzas interinstitucionales, la reducción de costos en eficiencias evitando la duplicidad de esfuerzos a nivel público y las posibles asociaciones con actores no gubernamentales con interés en el tema como vía complementaria de financiamiento y de cara a la sostenibilidad de las políticas.

6. La actualización del catastro urbano requiere de procedimientos acordes a prácticas modernas en tecnología, métodos flexibles y participativos, y mejor manejo de los valores del suelo

El avance en los niveles de formalización predial en conjunto con el catastro urbano no depende únicamente de disponer de mayores recursos y, naturalmente, va más allá del modelo de negocio, aún bajo esquema de sostenibilidad. Se destacan los pronunciamientos de muchos países respecto de que, además de recursos, deberían ajustar el modelo aplicado para alcanzar mejores resultados.

En tal sentido, resultan esenciales los aspectos más asociados al levantamiento y mantenimiento predial, requiriéndose un mayor grado de cobertura y actualización del catastro urbano. Entra aquí lo referente a los datos sobre el territorio en el centro de los sistemas de administración de tierras que, además, atraviesan los ODS.

Estos datos pueden provenir de varias fuentes a través de la interoperabilidad de sistemas, y sería deseable que estuvieran estandarizados, destacando la importancia de que permitan

la identificación, localización y la temporalidad de los mismos. La georreferencia espacial es un aspecto clave a promover, así como el uso de datos abiertos catastrales y del territorio en general, facilitando así su libre acceso y transparencia en la información.

La facilitación que implica la incorporación de las nuevas tecnologías, el concepto de aplicar una mayor flexibilidad, de métodos participativos y de fácil uso son ejemplos de buenas prácticas a tener en cuenta.

En particular, es de destacar la posibilidad del uso del método conocido como *Fit For Purpose* adoptando procedimientos y mecanismos *costs effective* y *time effective*, escalable y transparente, que permite un primer nivel de cobertura que se pueda ir incrementando, bajo niveles de precisión razonables y adoptándose a la normativa de cada país. En los países de alto nivel de falta de cobertura y/o desactualización podría ser un método adecuado para avanzar en los resultados. Asimismo, tiene la ventaja de contribuir a la resolución de conflictos en temas de linderación e invasión de tierras.

Adicionalmente, es de destacar las facilidades que pueden aportar los métodos indirectos para los procesos de levantamientos masivo, donde el uso de captura vía imágenes aéreas, información geoespacial y cartografía derivada, así como la integración de información estadística edilicia que provenga de los censos y del uso de registros administrativos, son vías de aplicación a explorar y explotar.

Lo anterior es también extensible a aspectos de valoración, donde el uso de fuentes masivas de información es importante para la captura del valor del suelo urbano, el conocimiento para el necesario manejo de valores de mercado inmobiliario y los posteriores métodos que se puedan aplicar para llegar al valor catastral en suelo urbano.

De acuerdo con la información proporcionada relativa a los aspectos avaluatorios, los métodos utilizados para captura de suelo, y los demás aspectos comentados anteriormente, se entiende que existen espacios de mejora en general a considerar por las agencias y los estados en la región.

7. Escasa presencia de enfoques de género y marginalidad, con alguna consideración en enfoque de gestión de riesgos y ausencia del concepto de resiliencia

El enfoque inclusivo en materia de género es escaso, lo que redundante nuevamente en dificultad para contribuir a la medición de los indicadores de seguimientos de algunos ODS que lo consideran específicamente, como el caso del indicador 1.4.2. que refiere al porcentaje de población adulta con acceso a la tierra y derechos de propiedad reconocidos, desagregados por sexo y edad. Asimismo, con relación al indicador 5.a., que refiere a la igualdad de derechos a otorgar a la mujer, entre otros, en control sobre la tierra y derechos de propiedad, donde la falta de desagregación de datos por sexo no permite la construcción del indicador y su posterior aporte al análisis.

En relación con la marginalidad, se observó una mayor concientización y presencia de medidas específicas, más bien dirigidas a buscar soluciones a la problemática inherente a los asentamientos irregulares, vía formalizar la informalidad.

Esto podría dar lugar al debate sobre si fuera la única vía o podría pensarse en la existencia de un catastro que registre la informalidad, y aporte información a la toma de decisiones en ese sentido, a nivel interinstitucional, ya que es un tema transversal a otras competencias en planificación, ordenamiento urbano, acceso a la vivienda, así como a la construcción de ciudades inclusivas.

En un alcance más amplio, este tema se vincula con el debate acerca de la adquisición de obligaciones y responsabilidades de la desmarginalización vía formalización. Al respecto, se podría plantear la posibilidad de definir figuras intermedias, de corte gradual acerca de las obligaciones fiscales que los ocupantes pasan a asumir, como contraparte de los derechos de propiedad a los que acceden, en especial, focalizadas hacia grupos vulnerables.

El enfoque de gestión de riesgos tiene cierta presencia, aunque no asociado al concepto de resiliencia, el que aparece aún alejado en la visión de las agencias en la región. Así planteado, se vislumbran espacios para trabajar este tema, e incorporar el objetivo de acción por el clima (ODS 13), con resiliencia y adaptación para fortalecer capacidades y adaptación a riesgos climáticos de los países.

La información catastral respecto de las características de los predios y sus atributos, así como los datos sobre los derechos de propiedad de parte de los registros públicos, son esenciales para la preparación de planes de resiliencia para prevenir las consecuencias de desastres naturales en este ámbito. Asimismo, se complementan con la información geoespacial proporcionada por las IDE nacionales o locales que, en el marco de sistemas de administración de tierra, faciliten la ubicación de las parcelas afectadas, la toma de decisiones para hacer frente a los desastres climáticos y la determinación de medidas de apoyo en el plano legal y económico.

8. Las instituciones muestran tener una visión sobre la problemática que enfrentan y sobre aspectos a tener en cuenta para superarlos

Los elementos aportados de parte de las instituciones en referencia a obstáculos, desafíos y recomendaciones, tanto para el tratamiento de la formalización predial como sobre el catastro urbano, dan cuenta de una clara identificación de parte de las mismas de la problemática que atraviesan y de vías de superación. Más allá de diferentes énfasis en algunos temas, de variados alcances en las medidas propuestas y del orden de prioridades establecidos, muchos aspectos están relacionados con buenas prácticas globales.

Las mejoras podrían venir, principalmente, a partir de la ampliación de la visión con la que cuentan, incorporando otras perspectivas, especialmente en lo relativo a lo ambiental, a aspectos inclusivos de género y de enfoque de resiliencia, así como poner el tema en contexto de una más efectiva administración de tierras. Al respecto, sería deseable una mayor incorporación de los temas de tendencia y marcos definidos y universalmente aceptados, como el Marco para la Administración Efectiva de la Tierra (FELA), la agenda climática, la propia agenda 2030 y los ODS entre otros. Respecto de estos últimos, y como se ha planteado a lo largo de las conclusiones, es necesario tener presente que tanto el catastro como el registro contribuyen a la medición de su cumplimiento, siendo este un compromiso de los Estados. Es claro que, en ese proceso, las propias instituciones deberían tener una mayor participación.

9. El reto regional de fortalecer a las instituciones de catastro y registro hacia el avance conjunto en la formalización predial, y el aporte que realiza la RICRP

La implementación de la encuesta y los resultados reseñados dan cuenta de los beneficios que aporta el uso de este tipo de instrumentos de aplicación a toda la región sobre el tema de estudio, habiendo permitido contar con un panorama del estado de situación y generar sugerencias para su mejora.

No obstante, es de considerar la posibilidad de que la RICRP brinde un soporte específico a las instituciones para un mejor uso de este tipo de herramienta. En particular, se observaron diferentes interpretaciones sobre varios conceptos, lo que dificulta la compilación y agregación de resultados. Aún más en lo relativo a aspectos cuantitativos, que son de alto valor para este tipo de análisis.

En otro orden, las respuestas a la encuesta, en varios casos, no recogieron de forma directa la información de las instituciones con competencia directa en el tema, debido a la propia constitución de la red. Al respecto, se sugiere la necesidad de reflexionar acerca de las formas de incluir, en el propio diseño e implementación de la encuesta, esta problemática.

Por último, pero por cierto que no menos importante, se resalta la utilidad de la encuesta y sus hallazgos para el fortalecimiento de capacidades, así como en la generación y transferencia de conocimiento a los miembros de la RICRP.

4.1 LINEAMIENTOS: GUÍA INTERAMERICANA DE FORMALIZACIÓN PREDIAL Y CATASTRO URBANO

El análisis de la encuesta y las conclusiones presentadas brindan una oportunidad para la propuesta de recomendaciones y líneas estratégicas de acción que conforman la Guía de Formalización y Catastro Urbano, tomando como base los avances existentes, las expectativas y las tendencias y los retos emergentes. El resultado de este análisis propone la Guía que contiene 8 lineamientos y buscan servir de referencia a los gobiernos de las Américas para avanzar de manera sustantiva en la actualización de los catastros y la formalización predial urbana en la región; estos son:

01

Propiciar una homogeneización en la definición de formalización predial y/o en su interpretación.

02

Establecer un esquema de gobernanza y adecuar el marco regulatorio.

03

Incrementar la cobertura catastral urbana a través de métodos flexibles, indirectos y participativos, así como concretar la interconexión catastro-registro.

04

Realizar un monitoreo que permita medición precisa y evolutiva del nivel de formalización predial y de la actualización del catastro urbano, a la vez de promover el uso de datos abiertos del territorio.

05

Desarrollar mecanismos inclusivos con enfoque de género, de gestión de riesgos y de resiliencia a nivel urbano.

06

Crear Observatorios de valores inmobiliarios y modernizar los métodos de valoración masiva para potenciar el uso del impuesto predial.

07

Definir un modelo de negocio y desarrollar una gestión financiera para un mejor manejo de los recursos.

08

Definir una política pública específica sobre formalización predial.

Propiciar una homogeinización en la definición de formalización predial y/o en su interpretación.

A nivel nacional, a partir de la diversidad de conceptos y énfasis detectados, se entiende necesario que se maneje una misma definición. En el contexto de un conjunto de instituciones que tienen competencia a nivel interno, la homogeneización de criterios facilitaría la adjudicación y clarificación de las responsabilidades entre organismos e instituciones, así como serviría de base de definición de alianzas colaborativas. La definición de un glosario de términos y definiciones a nivel nacional se entiende que puede ser un instrumento de utilidad para el conjunto de actores gubernamentales y no gubernamentales para el tratamiento de la temática.

A nivel regional, el reto de unificar definiciones es un desafío importante, ya que atraviesa diferentes visiones de los países sobre el tema, que se entiende corresponde que se respeten. No obstante, un esfuerzo de llegar a acuerdos mínimos podría aportar al avance en forma conjunta.

Establecer un esquema de gobernanza y adecuar el marco regulatorio.

Dado el contexto de inter-institucionalidad y de tratamiento a diferentes niveles territoriales, se entiende indispensable definir con claridad el modelo de gobernanza que regirá en cada país - quién hace qué, cómo y dónde - bajo el principio de colaboración, y bajo iniciativas multisectoriales, multidisciplinarias y multiescalares.

Lo anterior abarca la definición de competencias institucionales y de ejercicio efectivo de funciones en cada caso. Un aspecto sustancial es clarificar y *establecer qué competencias se asignan al ámbito nacional y cuáles al local, incluso cuando existen esquemas combinados, donde se descentralicen funciones aún manteniendo rectorías nacionales, y cómo se definen las relaciones y las responsabilidades en cada nivel.* De esta manera, se contribuirá a una formalización predial más efectiva y a la vez más eficiente, eliminando la duplicidad de funciones y recursos, y facilitando la coordinación y posterior interoperabilidad de información y sistemas de cada institución interviniente en ese contexto.

Se puede pensar, incluso, en la creación de instancias de coordinación y decisión a nivel nacional – como comités especiales - a través de los cuales y en forma regular, se puedan dar los intercambios y la toma de decisiones en forma conjunta y articulada, sin perder las competencias individuales.

El esquema de gobernanza debería quedar adecuadamente formalizado para que sea efectivo, en el contexto de mejorar los marcos regulatorios existentes, lo que fue planteado en forma relevante. En tal sentido, parece importante hablar de marcos y no de niveles de normativa, ya que es el conjunto de la regulación lo que contribuirá en este ámbito.

El marco regulatorio podría abarcar, también, posibles mejoras en los instrumentos de tratamiento de conflictos de tierras, complementarios de la vía judicial tradicional, de modo de agilizar los procesos de regularización y de dirimir diferencias y litigios, así como modificaciones en los procedimientos técnicos y administrativos, tanto en lo registral como en lo catastral, como vía de establecer la simplificación de procesos y trámites sugerida.

En este contexto, es necesario tener en cuenta al catastro como un elemento esencial para la resolución de conflictos, la gestión de la expansión urbana, ordenamiento territorial y, también, la prestación de servicios públicos.

Incrementar la cobertura catastral urbana a través de métodos flexibles, indirectos y participativos, así como concretar la interconexión catastro -registro

Para disminuir los niveles de déficit en formalización predial urbana resulta impostergable incrementar el grado de levantamiento y/o actualización del catastro urbano. El conocimiento y registro del territorio y sus características - más allá del nivel jurisdiccional operativo - es clave para la identificación y caracterización física de los predios, y de cómo, posteriormente, pueda reflejarse en la titulación de los derechos de propiedad respectivos.

Para facilitar esta problemática de larga data en la región se sugiere **disminuir los niveles de déficit en formalización predial urbana, especialmente teniendo en cuenta métodos flexibles y participativos, con intervención de la comunidad y validación de las autoridades catastrales, así como de alianzas estratégicas a nivel de autoridades nacionales o locales con el sector privado**, como tradicional proveedor de tecnología moderna, que facilitarían el uso de métodos indirectos para los levantamientos masivos. En este punto, es de destacar la posibilidad de integrar fuentes estadísticas, que aporten información censal sobre viviendas y direcciones, aspectos relevantes en el tratamiento del territorio a nivel urbano.

Este avance es necesario que se refleje en los registros de la propiedad, haciendo uso de plataformas de interoperabilidad que permitan la actualización automática y el manejo de la información necesaria, lo que muchas veces mencionado pero difícil de concretar. Si bien se menciona la existencia de convenios colaborativos, se entiende importante disponer de un equipo que atienda específicamente todo lo relativo a la interconexión, desde lo concerniente al alcance, los contenidos, los aspectos tecnológicos y operativos. **El uso de nuevas tecnologías es importante en este tema, como lo es la posible aplicación de blockchain como solución tecnológica a aplicar.**

Asimismo, la simplificación de procesos y procedimientos también debería estar presente en esta etapa, de modo de avanzar con más celeridad en los resultados. Todo esto requiere el fortalecimiento de recursos humanos profesionales y técnicos, formados adecuadamente para estos fines.

Realizar un monitoreo que permita medición precisa y evolutiva del nivel de formalización predial y de la actualización del catastro urbano, a la vez de promover el uso de datos abiertos del territorio

Dada la dificultad observada en la cuantificación, en muchos casos, tanto del nivel de formalización predial como de la actualización del catastro urbano, se entiende necesario **identificar con precisión por parte de las instituciones rectoras el grado de avance en ambas variables (formalización predial y de la actualización del catastro urbano)**, lo que debe ser compartido a nivel del conjunto de organismos intervinientes y abierto a la ciudadanía en general.

La existencia de escasa y dispersa información al respecto expresa la necesidad de apoyos específicos que ayuden a la medición propiamente dicha, a determinar quién ejerce la responsabilidad de manejar el estado de situación y a realizar el seguimiento de los resultados.

En otro orden, aunque relacionado con información, **instar a que los datos resultantes obtenidos en los procesos de formalización predial, cobertura y actualización catastral urbana se presenten en formato de datos abiertos, de manera de facilitar su acceso, uso y reutilización de parte por otros actores**, y permitir así la generación de conocimiento sobre el territorio, innovación, aplicativos y servicios, con esta data, más allá de lo que puedan brindar las instituciones involucradas.

Desarrollar mecanismos inclusivos con enfoque de género, de gestión de riesgos y de resiliencia a nivel urbano

Se recomienda un abordaje con mayor énfasis en el enfoque de género. En primer lugar, a través de **implementar instrumentos que promuevan un tratamiento igualitario a nivel normativo, a la vez que se desplieguen acciones focalizadas para la información y capacitación de las mujeres respecto de sus derechos en relación a la propiedad de la tierra en suelo urbano y a aspectos vinculados**, como el acceso al crédito hipotecario, entre otros. Asimismo, es igualmente relevante el registro de datos sobre tenencia desagregados por género, de modo de poder conocer el estado de situación a nivel país, a la vez de contribuir con la elaboración de los indicadores diseñados para el cumplimiento con los ODS en lo que a ello refiere.

En el plano de la gestión de riesgos se recomienda **promover un mayor conocimiento del enfoque y lo relativo al desarrollo de planes de resiliencia, integrando información de los sistemas de administración de tierras con el manejo de información geoespacial, indispensable para afrontar fenómenos climáticos de riesgo**. Para estos efectos, desarrollar talleres con especialidad en la temática que sensibilicen a las instituciones de catastro y registro, a la vez que promuevan ser parte de los actores intervinientes en planes de acción a desarrollar a nivel país, bajo principios de protección de los derechos de propiedad adquiridos y de manejo de sistemas digitales e interoperables que faciliten la reconstrucción de los registros territoriales.

Adicionalmente, el uso de las nuevas tecnologías que asocian la información geoespacial al ámbito de las Smart Cities, tal como la utilización de las plataformas digital twins, pueden resultar de utilidad para afrontar la gestión de riesgos climáticos aplicadas al proceso de urbanización.

Crear Observatorios de valores inmobiliarios y modernizar los métodos de valoración masiva para potenciar el uso del impuesto predial

A partir de los esfuerzos ya existentes dirigidos a implementar observatorios de valores inmobiliarios, se sugiere extender su presencia en todos los países, al nivel desarrollo que cada país esté en condiciones y al nivel jurisdiccional que resulte más conveniente, y acorde al modelo de gobernanza establecido.

Es esencial contar en forma regular con el conocimiento del mercado formal inmobiliario y de su dinamismo, así como con datos e información que lo sustente y permita elaborar reportes periódicos que sirvan de insumo, tanto para la valoración catastral y la tributación predial, como para la toma de decisiones sobre el territorio en general. En este aspecto es sustancial la incorporación de otros actores, como pueden ser la academia y los centros de investigación bajo un sistema de alianzas que contribuya a la generación de conocimiento en este aspecto.

Asociado a lo anterior, la guía propone *explorar en el uso de metodologías de valoración más modernas y basadas en variadas fuentes secundarias de información, que permitan su actualización más frecuente. En tal sentido, es de destacar el uso de modelos econométricos, de cálculos de valor residual, la estimación del valor actual de la renta a generar, o incluso más sencillos, como la proporción deseable a asignar entre el valor catastral a fijar y el valor de mercado*, entre otros. Incluso se podría explorar en el uso de instrumentos para financiar el desarrollo urbano a nivel local, más allá del impuesto predial, tal como podría ser la captación de plusvalías generadas por mejoras urbanísticas, así como otros dirigidos al fomentar el mejor aprovechamiento económico de espacios públicos y del uso de compensaciones para bienes de valor de conservación.

Definir un modelo de negocio y desarrollar una gestión financiera para un mejor manejo de los recursos

Por un lado, es necesario conocer y manejar con precisión los recursos con los que se cuenta a nivel país para la formalización predial y el desarrollo del catastro urbano, sus fuentes, usos y temporalidad. La determinación de un esquema de gobernanza es un elemento que contribuirá en ese sentido, ya que son generalmente varias las instituciones vinculadas.

Se entiende relevante dedicar esfuerzos a llevar una verdadera gestión financiera si se quiere avanzar en la temática. La realización de estudios costo - beneficio y de estimación del retorno en inversión resultan clave tanto para avanzar en la formalización predial como en el catastro urbano. Asimismo, la asociación de las metas y acciones que se planteen deben tener su contraparte financiera bien definida, al igual que en términos de recursos humanos disponibles y a requerir, en cantidad, perfil, y asignación de áreas a desarrollarse acorde a la complejidad que el tema abarca.

En esta línea, se entiende pertinente definir un modelo de negocios, donde no sólo se cuente con ingresos nacionales vía asignación presupuestal, sino que se tomen también en cuenta fuentes externas y derivadas de alianzas estratégicas con otros actores, en especial con el sector privado, que es usuario de la información territorial a la vez que proveedor de tecnología y formación de recursos humanos.

Un aspecto crucial es la estimación de estos esfuerzos económicos y su impacto directo en la recaudación territorial, ya sea vía impuesto predial u otro tipo de tributación sobre el territorio. La medición precisa permitiría, asimismo, elaborar indicadores de incidencia de estos procesos con relación a otro tipo de variables.

En tal sentido, este lineamiento exhorta a realizar tres estimación: **1. estimar la proporción de los montos destinados a inversión y gasto en formalización predial en relación con el nivel de gasto primario de gobierno, así como en relación con el Producto Interno Bruto (PBI), como indicador del nivel de actividad económica de un país.** Adicionalmente, **2. estimar la relación existente entre el incremento en el grado de formalización predial con relación al incremento en la recaudación, y 3. la propia relación entre el grado de formalización predial y la incidencia de los impuestos sobre el territorio.**

Definir una política pública específica sobre formalización predial.

A partir del análisis de los resultados de la encuesta, de las necesidades expuestas por los diversos actores y de las tendencias globales y regionales en la materia, se entiende necesario **definir una política pública específica a nivel nacional para avanzar de manera sustantiva en la actualización de los catastros y la formalización predial urbana en todos los ámbitos planteados, en línea con un sistema de administración de tierras adecuado a los tiempos actuales.**

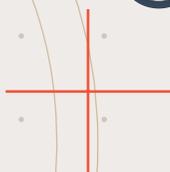
Asimismo, es necesario diseñar los mecanismos eficaces para la divulgación y comunicación a la ciudadanía de esta política pública, en línea con los principios de apertura, transparencia, y rendición de cuentas.

Esta política pública debe ser un resultado de trabajo conjunto para su diseño entre todas las instituciones e instancias que componen el ecosistema de administración de tierras de cada país, así como con participación de la academia, la sociedad civil, y sector privado.

La política pública es la representación del acuerdo y habrá de definir aspectos como:

- Contexto (texto preambular que identifica a la constitución, otra normativa interna relacionada, planes de desarrollo, compromisos internacionales, etc.)
- Objetivo
- Acerca del alcance
- Definiciones
- Acerca de los actores involucrados y sus competencias
- Acerca de la vigencia de la política
- Acerca de las disposiciones para su cumplimiento (entre otras)

Anexo de Cuadros y Gráficos



C1/ Funciones y Competencia de las Instituciones que respondieron la encuesta

País	Instituciones que respondieron la encuesta	Función	Competencia (N=Nacional)
Chile	Servicio de Impuestos Internos - SII	Catastral	N
Colombia	Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC Superintendencia de Notariado y Registro	Catastral Registral	N N
Costa Rica	Registro Inmobiliario	Ambas	N
Ecuador	Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos	Registral	N
El Salvador	Centro Nacional de Registros	Ambas	N
Guatemala	Registro de Información Catastral de Guatemala –RIC-	Ambas	N
Honduras	Dirección General del Catastro Nacional	Ambas	N
México	Instituto Nacional de Estadística y Geografía	Ambas	N
Panamá	Registro Público de Panamá Autoridad Nacional de Administración de Tierras	Registral Ambas	N N
Paraguay	Dirección General de Registros Públicos (integrado con Instituto Nacional de Desarrollo Rural de la Tierra -INDERT)	Ambas	N
Perú	Ministerio de Hacienda - Servicio Nacional de Catastro Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	Catastral Registral	N N
R. Dominicana	Registro Inmobiliario	Registral	N

C2/ Definición conceptual de formalización predial en el país

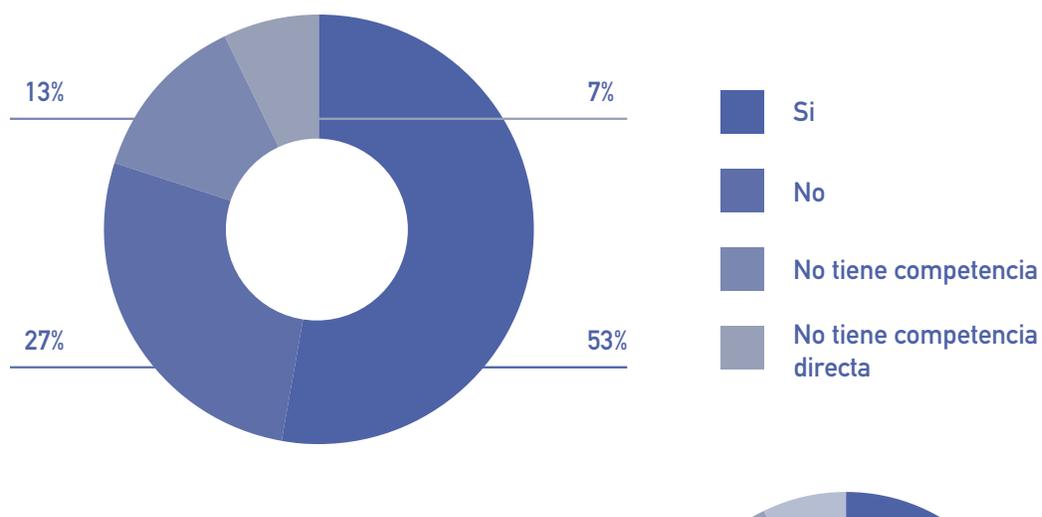
País	Definición
Chile	El catastro es el registro de todos los bienes raíces del país, que contiene toda la información relativa a los predios, tanto agrícolas como no agrícolas, con fines tributarios, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 17.235, sobre Impuesto Territorial.
Colombia Catastro	Proceso por el cual se provee de títulos de propiedad predios ocupados por habitantes de un territorio.
Colombia Registro	Solucionar la situación de informalidad en la tenencia de la tierra a los poseedores y ocupantes a través de procesos de pertenencia, titulación de baldíos y procesos judiciales de partición o división material de los predios. De esta forma se puede profesar el ejercicio seguro del derecho de propiedad y erradicar situaciones de despojo o desplazamiento forzado.

GUÍA INTERAMERICANA DE
FORMALIZACIÓN PREDIAL
Y CATASTRO URBANO

Costa Rica	Políticas y directrices, en función de las necesidades y demandas de los distintos estratos socioeconómicos, con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda, sujeto a la planificación integral del país.
Ecuador	La regularización es el conjunto de acciones determinadas en la ley, para legalizar, titularizar, redistribuir o reconocer el derecho a la propiedad sobre la tierra.
El Salvador	Ninguna
Guatemala	Proceso de regularización de la tenencia de tierras, con el objetivo de obtener un título inscribible en el Registro de la Propiedad.
Honduras	Proceso que tiene como objetivo la concordancia entre la realidad física y la jurídico-registral, solucionar conflictos sobre posesión y propiedad de los bienes inmuebles, incorporar al Catastro General y Municipal hasta obtener la titulación y la inscripción registral.
México	Registro de predio en Catastro, inscripción en el registro público de la propiedad o la regularización de tenencia de tierra.
Panamá Registro	N/C
Panamá Ambas	Seguridad jurídica que se da a través de la Titulación de Derechos Posesorios.
Paraguay Registros	Proceso jurídico y técnico que comprende el saneamiento, la formalización, e inscripción de una parcela siguiendo un procedimiento jurídicamente válido, por el cual un poseedor o propietario pasa a ser legítimo titular del inmueble con plena coincidencia entre el elemento físico y jurídico.
Paraguay Catastro	El Estatuto Agrario menciona que el Organismo de Aplicación queda obligado a otorgar título de propiedad a los beneficiarios y forma de titulación (Ley de 2002). Ley 3966/10 para la formalización de las Áreas Urbanas.
Perú	Conjunto de acciones de carácter legal, técnico y de difusión que desarrollan los organismos competentes, en materia de saneamiento físico y legal de la tenencia de la propiedad predial.
R. Dominicana	Formulación, concertación, apoyo y promoción de políticas tendientes dar solución al problema de la falta de titulación o registro actualizado en la propiedad inmobiliaria en la República Dominicana. Estas acciones se concretan con la depuración de los derechos reales inmobiliarios y la individualización del terreno, con el objetivo de obtener el registro de la propiedad ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

G1/

¿Cuenta su institución con un departamento de formalización predial urbana?



C1/

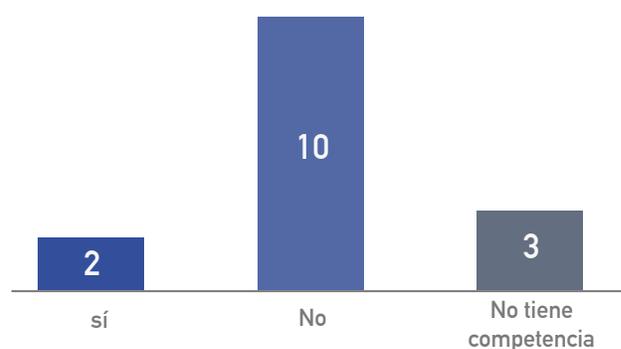
¿Cuenta su institución con un departamento de formalización predial urbana?

País	Abogados	Arquitectos	Ing. Agrónomos	Agrimen./ Topógrafos	Ing. Civiles	Otros Ingenieros	Téc. Catastrales	Otros técnicos
Chile	×	×	×	×	×	×		×
Colombia Catastro								
Colombia Registro	×			×				×
Costa Rica	×			×				×
Ecuador								
El Salvador	×	×			×		×	
Guatemala								×
Honduras	×	×		×	×		×	×
México	×							×
Panamá Registro								
Panamá Ambas	×			×	×			×

Paraguay Registro	×	×	×	×	×
Paraguay Catastro	×	×			
Perú					
R. Dominicana	×	×			

G3/

¿Cuenta su institución con mecanismos de resolución alternativa de conflictos?



C4/

Resolución alternativa de conflictos

País	¿Cuenta con oficinas o mecanismos de resolución alter. de conflictos?	En el caso de no tener, ¿Qué mecanismos de resolución de conflictos para la formalización predial tiene el país?
Chile	No	Tribunales ordinarios de justicia
Colombia Catastro	No tiene competencia	Mecanismos de conciliación, arbitraje y amigable composición.
Registro	No	Personal capacitado que presta asistencia a los entes territoriales. Decreto Ley 902 de 2017 para la ruralidad
Costa Rica	No	Casas de Justicia y Sistema jurisdiccional. Dirección Nacional de Resolución Alterna de Conflictos depende del Ministerio de Justicia y Paz: aplicación de los métodos alternos de resolución de conflictos, control y fiscalización de centros autorizados para la administración institucional de métodos RAC
Ecuador	No tiene competencia	Mecanismos administrativos-Órgano Legislativo y/o Ejecutivo del Gobierno Municipal - y judicial - juez s/ Código Orgánico General de Procesos-
El Salvador	No	No tiene

Guatemala	Sí	x
Honduras	Sí	x
México	No	N/C
Panamá Registro	No tiene competencia	N/C
Ambas	No	Juzgados agrarios y civiles
Paraguay Registros		Administradores Zonales, Directores Departamentales o la Asesoría Jurídica institucional, a través de la Dirección de Conciliación y Arbitraje, o mediante la designación de algún profesional
Catastro		Análisis técnicos y jurídicos realizados por la Coordinación Técnica Catastral y el Dpto. Jurídico. Conflictos para la formalización predial se resuelven en el ámbito Judicial
Perú	No	Sólo en el ámbito registral
R. Dominicana	No	Tribunales de Jurisdicción Original conocen en 1ra instancia las acciones de competencia de Jurisdicción Inmobiliaria. Tribunales Superiores de Tierras, conocen en 2da instancia de apelaciones que se interpongan contra lo anteriores

C5/

Otras instituciones o instancias con competencia para la formalización predial en el país

País	Otras inst.	Instituciones	Competencias
Chile	Sí	a. Conservador de Bienes Raíces b. Municipalidades c. Servicio Agrícola y Ganadero d. Ministerio de Vivienda y Urbanismo e. Ministerio de Obras Públicas f. Ministerio de Bienes Nacionales g. Ministerio de Defensa	a. Registro e inscripción de propiedad b. Autorizar y recepcionar nuevas construcciones y ampliaciones; autorizar subdivisiones prediales, fusiones, calificar los sitios no edificados. c. Aprobar subdivisiones de predios agrícolas d. Política nacional de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, vivienda. e. Expropiaciones f. Regularización de propiedad raíz g. Concesiones marítimas
Colombia	Sí	a. Ministerio de Vivienda b. Entidades territoriales c. Agencia Nacional de Tierras	a. Políticas y regulación de urbanismo y OT (Urbano) b. Urbano c. Administrar baldías, adelantar titulación, constituir y regular reservas (Rural)
Costa Rica	Sí	a. Sist. Financiero Nac. para la Vivienda b. Inst. Nac. de Vivienda y Urbanismo	a. Proyectos de interés social b. Proyectos de interés social, p/clase media se implementan con fondos de inversión inmobiliaria c. Órgano técnico rector en materia de OT y asentamientos

		<p>c. Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos d. Instituto Mixto de Ayuda Social e. Instituto de Desarrollo Rural</p>	<p>d. Planifica, dirige, ejecuta y controla un plan nacional destinado a resolver pobreza extrema. e. Responsable de ejecutar las políticas de desarrollo rural del Estado</p>
Ecuador	Sí	<p>a. Autoridad Agraria Nacional b. Gobiernos Autónomos Descentralizados c. Autoridad Ambiental Nacional</p>	<p>a. Legalización de tierras rurales, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades b. Legalización del uso y ocupación de suelo urbano y rural en circunscripciones territoriales. c. Legalización de tierras comunales o territorios en posesión ancestral en áreas protegidas, patrimonio forestal del Estado</p>
El Salvador	No	N/C	N/C
Guatemala	Sí	<p>a. Fondo de tierras b. Municipalidades c. Juzgados de Primera Instancia</p>	<p>a. Nacional b. Municipal c. Particulares, titulación supletoria</p>
Honduras	Sí	<p>a. Instituto Nacional Agrario b. Juzgados c. Municipalidades</p>	<p>a. Titula en terrenos ejidales y nacionales rurales de vocación agrícola b. Titula en terrenos privados por Prescripción c. Titula en terrenos ejidales</p>
México	Sí	<p>a. INSUS b. Instituciones estatales de regularización de tenencia de tierra c. Comisiones municipales de regularización de tenencia de tierra d. Áreas de desarrollo urbano municipales</p>	<p>a. Federal b. Estatal c. Municipal d. Municipal</p>
Panamá	Sí	<p>a. Autoridad Nac. de Administración de Tierras</p>	<p>a. Nacional</p>
Paraguay	Sí	<p>a. Instituto Nac. de Desarrollo Rural y de la Tierra b. Municipalidades de todo el país c. Servicio Nacional de Catastro d. Dirección General de los Registros Públicos e. Ministerio de la Vivienda, Urbanismo y Hábitat</p>	<p>a. Nacional b. Local c. Nacional d. Nacional e. Nacional</p>
Perú	Sí	<p>a. Org. de Formalización Áreas Urbanas Informales de la Prop. Informal b. Dir. Gral. de Predios Rústicos de Prop. del Estado, Saneamiento de la Prop. Agraria y Catastro Rural c. Gobiernos Regionales</p>	<p>a. Áreas urbanas informales b. Predios rústicos de propiedad del estado c. Predios rurales</p>

R. Dominicana	Sí	a. Ministerio de la Presidencia - Com. Permanente de Titulación de Terrenos del Estado	a. Formulación, concertación, apoyo y promoción de políticas tendientes a solucionar el problema de falta de titulación o registro actualizado en la propiedad inmobiliaria
---------------	----	--	---

C6/

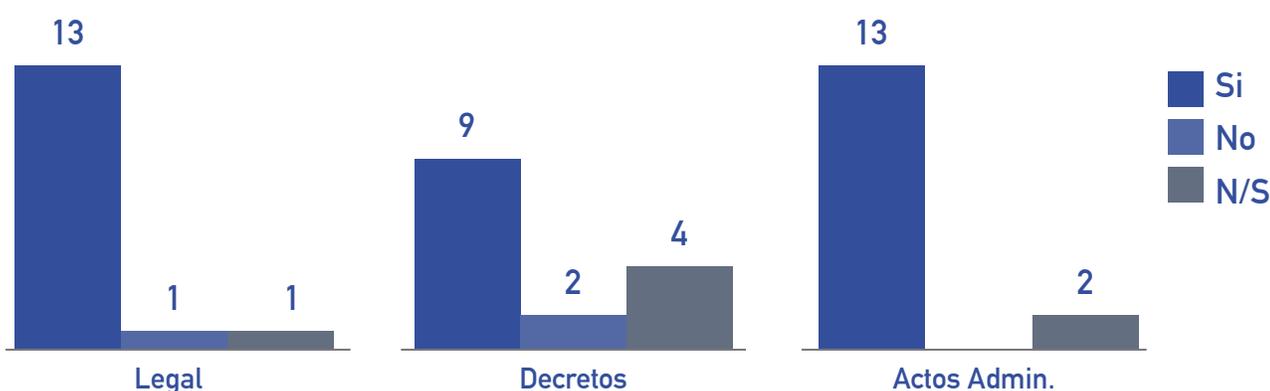
Presupuesto destinado a la formalización urbana

País	Monto asignado (US\$)	Fuentes	Otros rubros presupuestales
Chile*	SII: US\$262.000 Avaluaciones: US\$21.000	Presupuesto del Estado	Ministerio de Obras Públicas: USD M\$ 4.561.579 Min Agricultura- Servicio Agrícola Ganadero: USD M\$35.764,6 Ministerio de Bienes Nacionales USD M\$57.867,2
Colombia Registro Catastro	US\$: 1.600.000	Recursos propios	
Costa Rica	2% de Imp.Inmobiliario		
Ecuador	N/C		
El Salvador	No aplica	No aplica	No aplica
Guatemala	US\$ 57.000		
Honduras	US\$ 240.000	Presupuesto del Estado	
México			
Panamá Registro Ambas			
Paraguay Registros Catastros	No aplica 1% del 70% de Imp. Inmobiliario	No aplica	No aplica
Perú	N/C		

Rep. Dominicana	US\$ 5.000.000	Ministerio de Presidencia gestiona los recursos del acuerdo con el Registro Inmobiliario, que se incorporan al presupuesto en 2022 a 2024.	a. Com. Perm. de Titulación de Terrenos del Estado: US\$ 3.900.000 b. Plan Nac. Viviendas Familia Feliz: US\$ 200.000.000 (4 años). c. Proyecto “Plan mi Vivienda”: US\$ 277.000.000 d. Plan “Dominicana se Reconstruye”: US\$ 33.300.000
-----------------	----------------	--	---

*Otros rubros no exclusivos de formalización urbana

G3/ Necesidad de marco regulatorio para efectiva formalización predial



C7/ Política de formalización predial urbana

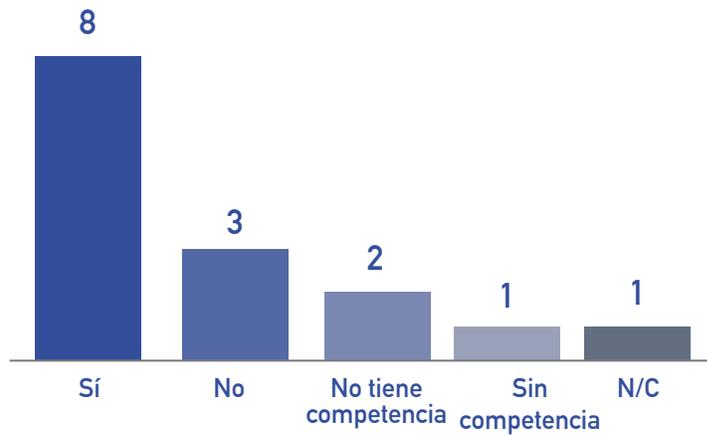
País	¿Existen políticas de form. Predial urbana?	¿Cuáles?
Chile*	X	a. Ley que regula el impuesto a los bienes raíces que se aplica sobre avalúo. b. Ley general de urbanismo y construcción y su ordenanza, con disposiciones de planificación urbana, urbanización y construcción.
Colombia Catastro	X	Plan Nacional de Desarrollo: cesión a título gratuito de bienes fiscales, generando alternativas para bienes ocupados de uso habitacional y no habitacional.
Colombia Registro	X	Titulación de bienes fiscales propiedad de los municipios bajo la figura de cesión gratuita, siempre que hayan sido ocupados con viviendas de interés social y no estén ubicados en zonas de alto riesgo o insalubres, o destinados para para la ejecución proyectos de educación o salud.

GUÍA INTERAMERICANA DE
FORMALIZACIÓN PREDIAL
Y CATASTRO URBANO

Costa Rica	X	Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda en 1986.
Ecuador	X	a. Ordenanza de regularización y legalización de predios urbanos, barrios consolidados y zonas urbanas de las parroquias rurales del cantón Loja. b. Ordenanza de regularización y construcción de cerramientos en predios urbanos y centros poblados del cantón Otavalo. c. Ordenanza Municipal de regularización de lotes, fajas y excedentes de predios urbanos y rurales dentro del cantón Santiago de Pillaro.
El Salvador	NO	
Guatemala	N/C	
Honduras	X	a. Ley de Propiedad con el objetivo de diseñar y ejecutar un programa de regularización, titulación y registro de la propiedad inmueble que no lo esté o sea con problema. b. Programa Nacional de Regularización Predial: encargado de implementar el proceso de regularización de la propiedad inmueble a nivel nacional.
México	X	Leyes y reglamentos catastrales estatales para la actualización de los padrones catastrales (inscripción), mediante inspecciones de campo, avalúos catastrales y/o actualización de tablas de valores.
Panamá Registro	N/C	
Ambas	X	Normas que crean la autoridad Nacional de Tierras y que regulan la actividad.
Paraguay Registros	X	Estatuto agrario y políticas administrativas sobre titulación de fracciones, como formalización predial urbana y rural.
Catastros	X	Mensura Administrativa: Ley orgánica Municipal 3966/10
Perú	X	Declaración de necesidad pública e interés nacional del desarrollo y la consolidación de la formalización de la propiedad predial y del catastro urbano nacional (2020)
R. Dominicana	X	a. Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 b. Ley Orgánica No 1-12-b y leyes reglamentarias c. Comisión Permanente de Titulación de Terrenos del Estado

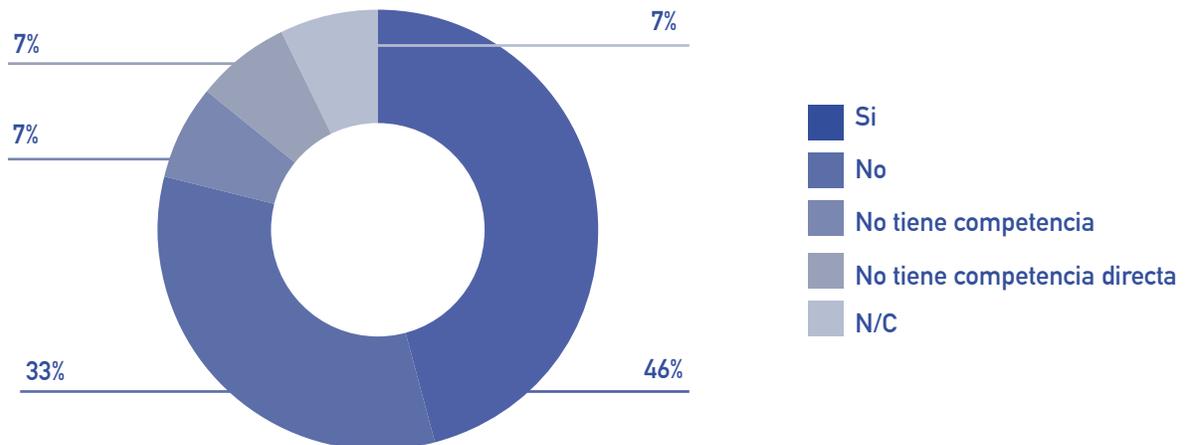
G4/

¿Cuenta su institución con una estrategia de gestión para la formalización predial?



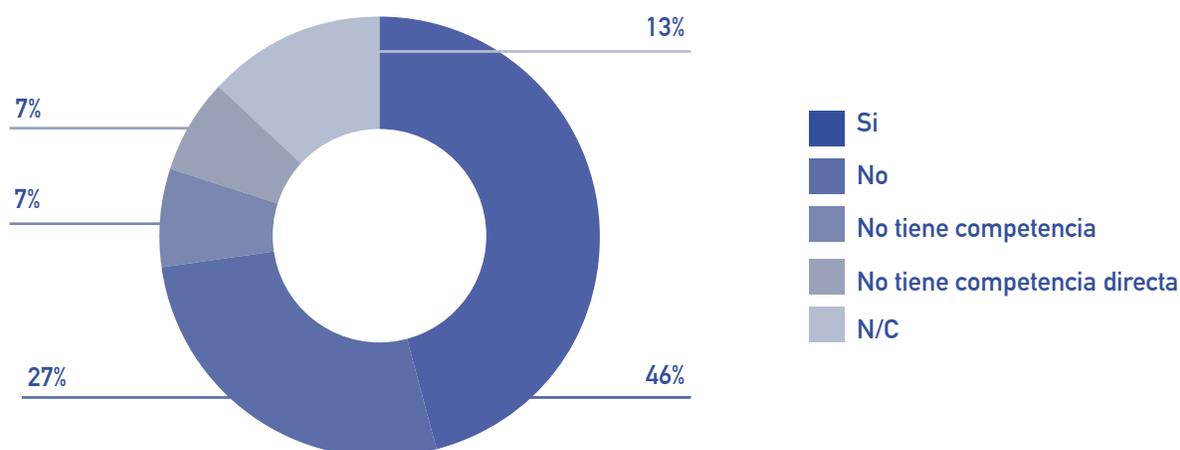
G5/

¿Cuenta con manuales de formalización predial u otros instrumentos técnicos?



G6/

¿Cuenta su institución con metas de formalización?



C8/

Formalización de propiedades en el país

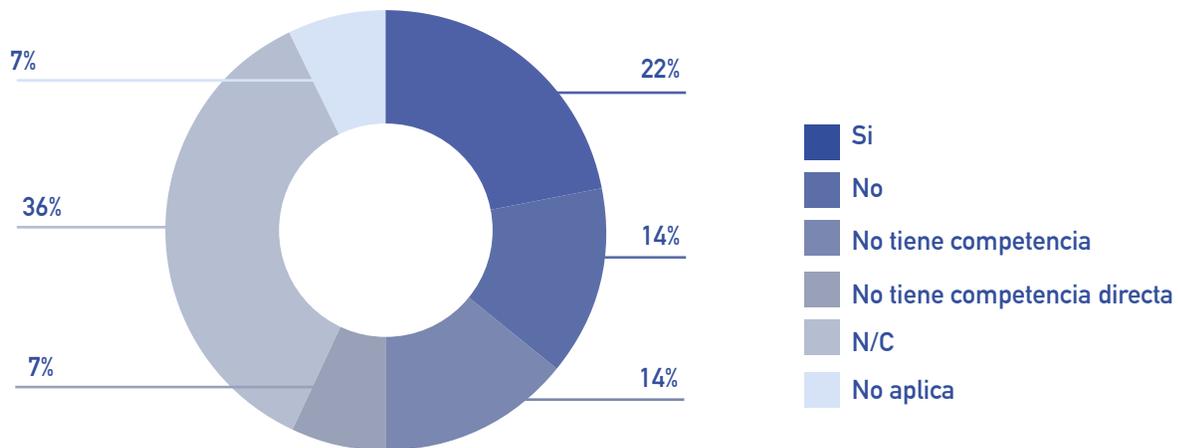
País	¿Cuántas propiedades formales hay?	Total	Formalización anual	Déficit de formalización predial
Chile ¹	Sí	8.360.000	220.000	2.550.000 predios (30% del total)
Colombia (Catastro)	No	No	No	No tiene competencia
Colombia* (Registro)	Sí	86.000	9.500	No hay dato
Costa Rica	Sí	177.000	No Aplica	840.000 soluciones de vivienda
Ecuador	No	No Aplica	No	No tiene competencia
El Salvador	No	No	N/C	100%
Guatemala	No	N/C	10.000	No hay dato
Honduras	Sí	96.000	N/C	70% del total (2002)
México	No	N/C	N/C	7.500.000 de lotes irregulares de uso habitacional.

Panamá (Registro)	N/c	N/C	N/C	N/C
Panamá (Ambas)**	Sí	1.4 millones	N/C	1.4 millones pendientes de titular.
Paraguay (Registros)***	Sí	224.000	N/C	200.000 predios rurales
Paraguay (Catastro)	No	N/C	N/C	250.000 propiedades rurales y 500.000 urbanos
Perú	No	N/C	N/C	N/C
R. Dominicana ***	Sí	82.000	9.000	No hay dato

1 predios, *predios urbanos, **hectáreas, ***títulos de propiedad

G7/

¿Cuenta con presupuesto adecuado para reducir la brecha de vivienda?



C9/

Alianzas con otras instituciones para la formalización predial

País	¿Tiene alianzas con instituciones públicas?	¿Cuáles?	¿Qué tipo de alianza?
Chile	Sí	a. Municipalidades b. Conservadores de Bienes Raíces c. Ministerio de Vivienda y Urbanismo d. Ministerio de Obras Públicas e. Ministerio de Bienes Nacionales f. Ministerio de Defensa	Convenios de cooperación y flujo de información vinculada a la actualización del catastro de bienes raíces a través de plataformas informáticas.
Colombia (Registro)	Sí	a. Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio b. Ministerio de Educación Nacional	Convenios para acordar lineamientos, tiempos y disposición de las partes para el intercambio de información en los procesos de formalización urbana.
Costa Rica	Sí	a. IMAS b. INDER c. MIVAH	Agilizar y simplificar trámites de Inscripción, socializar insumos (ej. base cartográfica) y acceso gratuito a certificaciones
Ecuador	No Aplica	No aplica	No aplica
El Salvador		Ninguna	Ninguna
Guatemala	Sí	Municipalidades	Establecimiento, mantenimiento y actualización catastral con uso multifinalitario
Honduras	No	N/C	N/C
México	Sí	a. Registro Público de la Propiedad (14 entidades federativas) b. Instituto de Administración y avalúos de Bienes Nacionales (3 entidades federativas) c. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (7 entidades federativas)	Intercambio y validación de datos entre instituciones. Consulta de información como requisito para el registro de los predios.
Panamá (Registro)	N/C	N/C	N/C
Panamá (Ambas)	Sí	a. Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial b. Ministerio de Ambiente, Ministerio de Obras Públicas c. Ministerio de Turismo, Contraloría	Obtener el visto bueno (de requerirse) para cumplir con lo establecido en la Ley

		General d. Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales, Registro Público.	
Paraguay (Registros)	Sí	Servicio Nac. de Catastro	Convenio Institucional
Paraguay (Catastro)	Sí	a. Dirección General de los Registros Públicos b. INDERT c. Municipalidades	b. Empadronamiento y titulación de propiedades rurales pertenecientes a colonias públicas c. Levantamiento catastral urbano y a través de mensuras administrativas
Perú	Sí	a. COFOPRI b. SBN c. DIGESPACR	Convenio Institucional
R. Dominicana	Sí	a. Ministerio de la Presidencia b. Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales	Acuerdo de colaboración para viabilizar regularización y titulación de inmuebles del Estado y de áreas protegidas.

C10/

Enfoque de género en los procesos de formalización urbana

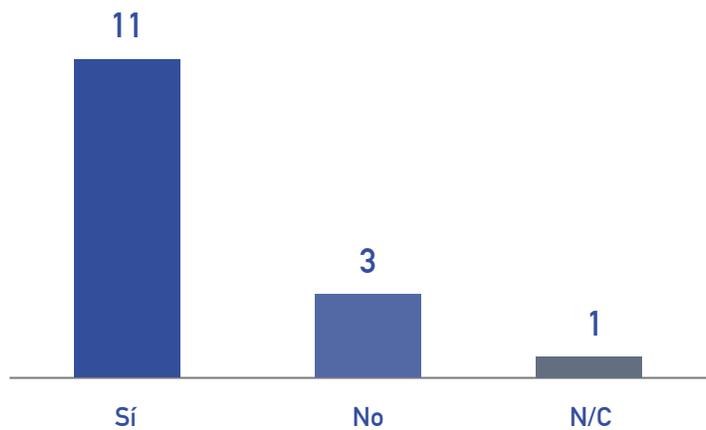
País	Enfoque de género	Titulación ambos miembros de pareja	Datos abiertos por género y metas de titulación a mujeres	Capacitación y divulgación sensible a mujeres	Procesos y procedimientos inclusivos
Chile	No	X	No	No	No
Colombia (Catastro)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
Colombia (Registro)	No	X	X	X	X
Costa Rica	X	X	X	X	X
Ecuador		X			X
El Salvador	No	No	No	No	
Guatemala					
Honduras	No	X	X	No	
México	Sí	X	X	No aplica	X

Panamá (Registro)					
Panamá (Ambas)	Sí	X	No	No	No
Paraguay (Registros)	Sí	X	X	X	X
Paraguay (Catastro)	No	X	No	No	X
Perú	No	X	No	No	No
R. Dominicana	No	X	X	No	X

Nota: Celda vacía = N/C

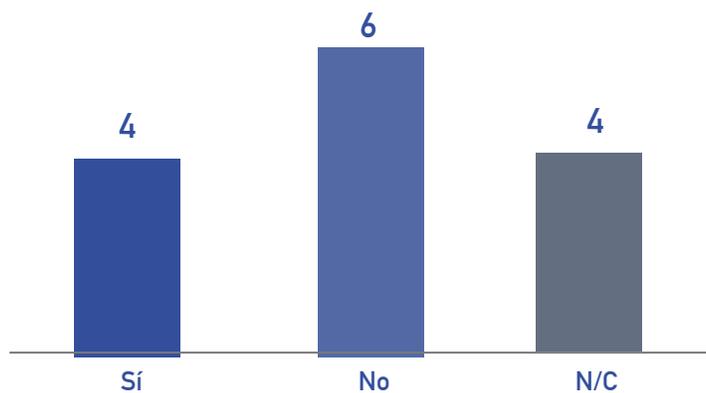
G8/

¿Existen políticas especiales de formalización predial para desmarginalización de barrios informales?



G9/

¿La formalización predial urbana integra los conceptos de resiliencia, gestión del riesgo y cambio climático?



C11/

Estrategias para mantener transacciones posteriores a primera formalización

País	¿Tiene alianzas con instituciones públicas?
Chile	El Código Tributario obliga a informar. El Servicio de Impuestos Internos provee plataforma digital para que agentes registrales, notarios y conservadores de bs. raíces informen transacciones y comuniquen a contribuyentes
Colombia (Catastro)	El título prevé constitución del patrimonio de familia y afectación del inmueble a vivienda familiar, cuando no es posible se expresa en el acto administrativo. Se informa a la comunidad que lo único que acredita la propiedad es estar inscrito ante una Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esto permite al momento de realizar una transacción conocer que el documento finalmente debe llegar a registro para que pueda transferir el dominio y continúe con la tradición del inmueble en debida forma
Colombia (Registro)	
Costa Rica	La seguridad jurídica del tráfico en el mercado inmobiliario que brinda la publicidad registral que emana el Registro Inmobiliario.
Ecuador	Ley Orgánica para optimización y eficiencia de trámites administrativos (2018), creación del portal único de trámites ciudadanos que incluye compraventa de inmuebles. Para mantener transacciones existe uso de escritura pública e inscripción en Registro de la Propiedad para transferencia de dominio.
El Salvador	No hay estrategias
Guatemala	No hay estrategias
Honduras	Se inscriben bajo la técnica de folio Real en el Registro Predial Inmueble del Instituto de la Propiedad y se le da seguimiento a las transacciones posteriores mediante el Sistema Unificado de Registros.
México	Según modelo Integral de Registro Público de Propiedad mediante inscripción ante institución registral y publicidad de actos, tracto sucesivo, conservación adecuada de acervos documentales, firma digital
Panamá (Registro)	Formalizada la inscripción del inmueble se brinda una seguridad jurídica, cumpliendo con los requerimientos básicos para gestión comercial
Panamá (Ambas)	
Paraguay (Registros)	
Paraguay (Catastro)	Las Municipalidades se encargan de la actualización
Perú	Coordinación entre catastro y registro de la propiedad para su interconexión y retroalimentación en línea
R. Dominicana	Amnistías fiscales, creación de la Comisión Presidencial para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y Fideicomiso, y el Consejo de Fomento Turístico

Nota: Celda vacía = N/C

C12/

Principales cuatro aspectos que impiden la formalización en su país

País	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto
Chile	Integración de la política pública de los organismos u actores que participan en la formalización	No todos los municipios remiten oportunamente la información	Muchas construcciones son realizadas de manera irregular, sin permiso ni recepción municipal	El crecimiento inmobiliario posee una dinámica superior a la capacidad de formalización
Colombia (Catastro)	Desinterés de familias de acceder a títulos por limitaciones que no tienen en condición de poseedor u ocupante	Dificultad de caracterización de territorios de zonas insalubres	Altos costos de elaboración de planos topográficos prediales, ante información catastral desactualizada	Falta de formación interdisciplinaria de profesionales para apoyar legalización
Colombia (Registro)	Desactualización catastral	Demora en otorgar facultades a municipios para realizar la cesión a título gratuito	Desconocimiento de los entes territoriales de los mecanismos legales para la formalización	Poco interés de la ciudadanía
Costa Rica	Falta de presupuesto	Ambiente político cambiante	Conflictos en la tenencia de la tierra y problemas sociales que generan	Escasez de terrenos aptos para desarrollar proyectos inmobiliarios integrales
Ecuador	La justificación de la posesión del predio	Ubicación de predios en zonas de riesgo	Problemas de linderación existentes	Costos del trámite de legalización
El Salvador	Falta de interés por cobro de Impuesto Predial			
Guatemala	Distribución de la tierra	Falta de Catastro por muchos años	Cultura	Situación sociopolítica
Honduras	Falta de presupuesto	Falta de información catastral y escasa cobertura	Duplicidad y poca claridad de quien titula	Información legal y Catastral desactualizada
México	Falta de continuidad en los programas de regularización por cambio de admin. municipal	Falta de registro de los asentamientos irregulares	Falta de recursos humanos capacitados	Desinterés y desinformación de los poseedores de los predios irregulares
Panamá (Registro) Panamá (Ambas)	N/C Invasiones de tierra	N/C	N/C	N/C

Paraguay (Registros)	Falta de una reglamentación clara y procedimientos simplificados	Falta de presupuesto	Falta de voluntad política	Falta de transparencia en la gestión
Paraguay (Catastro)	Falta de un Plan Nacional de Desarrollo de la Tierra	Falta de Leyes regulatorias catastrales acorde	Falta de un catastro de estructura multifinanciaría	Falta de políticas institucionales de formalización
Perú	Pobreza	Ocupaciones que carecen de servicios	Falta de ordenamiento territorial	Inadecuada zonificación
R. Dominicana	Disgregación y falta de interoperabilidad de funciones y datos en instituciones del Estado	Legislación no contempla procesos expeditos y diferenciados para transferir inmuebles vinculados a procesos de formalización	Desactualización del inventario de inmuebles del Estado	Proyectos habitacionales desarrollados por sector público no contemplan política integral que incluya titulación definitiva

C13/

Aspectos que se considera representan un mayor desafío a la formalización

País	Primero	Segundo	Tercero
Chile	Generar una integración automática entre los sistemas de las Municipalidades, SII y MINVU.	Uniformización y digitalización de la información que se remite al SII	Mejores incentivos a la regularización voluntaria (eximir de cobros retroactivos en determinadas circunstancias).
Colombia (Catastro)	Interoperabilidad de datos catastrales con fines multipropósitos, para reducir costos de formalización	Articulación de programas de legalización, vivienda, infraestructura y mejoramiento de barrios	Gestión institucional coordinada, generando espacios de capacitación e intercambio
Colombia (Registro)	Desactualización catastral	Falta de presupuesto de los entes territoriales para invertir en RRHH	Combatir el negocio de la informalidad, existen grupos que incitan a terceros para que invadan predios para lograr la titulación y venderlos
Costa Rica	Mayor desempleo, empleo informal y pobreza por la pandemia.		
Ecuador	Ubicación de los predios en zonas de riesgo	Problemas de linderación existentes	
El Salvador	Formalización del Impuesto predial		

Guatemala	Regularización de lo que se ha repartido de forma irregular		
Honduras	Falta de conciencia de autoridades políticas de la importancia de la formalización para generar programas que beneficien a la población que carece de títulos de propiedad		
México	Cambio de autoridades cada 3 años genera modificaciones en programas de trabajo municipales		
Panamá (Registro)	N/C		
Panamá (Ambas)	Invasiones de tierras del Estado y privados		
Paraguay (Registros)	Aspectos económicos, legales y políticos	Tenencia irregular de la tierra, invasión de propiedades rurales y urbanas	Tenencia de propiedades sin titulación, principalmente en colonias del INDERT
Paraguay (Catastro)	Levantamiento catastral		
Perú	Desarrollo económico		
R. Dominicana	Disgregación y falta de interoperabilidad de funciones y datos en instituciones del Estado		

C14/ Recomendaciones para mejorar la formalización predial

País	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto
Chile	Ampliar el universo de convenios de cooperación institucional, permitiendo la recepción de información relevante para el catastro.	Mejorar y crear plataformas informáticas que permitan la interconectividad entre instituciones para el flujo de información.	Capacitar a personas que acceden a plataformas informáticas para disminuir errores en el despacho de información.	Incentivos para la actualización catastral de contribuyentes. Difundir importancia de informar actualizaciones catastrales.

GUÍA INTERAMERICANA DE
FORMALIZACIÓN PREDIAL
Y CATASTRO URBANO

Colombia (Catastro)	Unificación de información predial y uso del Certificado Plano Catastral	Capacitación a jueces	Creación de juzgados de descongestión para legalización masiva en territorios priorizados	
Colombia (Registro)	Agilizar procesos catastrales permitirá organizar el territorio, identificar predios informales, y a las alcaldías cobrar el impuesto predial	Actualizar instrumentos de OT de los entes territoriales	Que entes territoriales puedan contratar personal capacitado	Que planes de desarrollo municipal de las administraciones locales sean pilares de programas de formalización y saneamiento
Costa Rica	Recursos presupuestales limitados.	Políticas claras, evitar que se politice el tema.	Centralizar instituciones, hoy hay muchos entes gestionando el mismo tema.	Finalizar el Catastro en el país
Ecuador	Cada unidad encargada del catastro debe contar con equipo legal y técnico para regularización	Articulación de información digital de registros de la propiedad, deptos. catastrales p/ convalidar y mantener info. actualizada	Simplificar procesos de legalización de predios, con emisión de normativa por órganos legislativos	Crear equipos tecnológicos adecuados para medición geográfica de los predios
El Salvador	Priorizar la implementación predial	Legislar	Políticas fiscales para la aplicación predial	Actualizar catastro para fines prediales
Guatemala	N/C	N/C	N/C	N/C
Honduras	Actualizar información catastral y legal	Levantar catastro en áreas no catastradas para aumentar cobertura	Más presupuesto para proyectos masivos de regularización	Unidades que resuelvan conflictos legales de tenencia de tierra
México	Fortalecer regularización y gestión del suelo para el OT y el reconocimiento de diferentes formas de propiedad	Acciones de certeza documental y seguridad jurídica de tenencia de tierra social (pub. y priv.) a través de procesos de regularización, de apoyo y acompañamiento técnico y jurídico	Desincentivar la ocupación informal, irregular o ilegal del suelo	Identificar viviendas en condiciones de irregularidad y facilitar procesos administrativos para que ocupantes tengan tenencia segura
Panamá (Registro)	N/C	N/C	N/C	N/C

Panamá (Ambas)	Tener un sistema de Información Catastral unido al Registro Público actualizado con toda la información de la parcela.			
Paraguay (Registros)	Prioridad en regularizar tenencia de tierra, en dimensión jurídica, económica, socio ambiental y urbanístico de posesión informal	Revisión de normas que rigen el proceso de concesión de títulos y la registración (previsto en Proyecto Dinacare) Actualización de instrumentos legales.	Creación de ente rector que interactúe con los municipios, institución catastral, Indert, Ministerio de la Vivienda, Urbanismo y Hábitat y DGRP	Recursos suficientes para llevar adelante los procesos y colaboración internacional (asesoramiento y apoyo financiero)
Paraguay (Catastro)	Levantamiento masivo en el terreno de propiedades urbanas y rurales	Diferencias importantes existentes entre título de propiedad y ocupación en terreno	Creación de ente rector autárquico: elevar nivel institucional, independencia presupuestal y en temas catastrales	Trazar metas claras con presupuesto acorde a necesidades
Perú	Adecuado uso de la tierra	Prevención contra riesgos y desastres	Servicios públicos	Normas legales
R. Dominicana	Mecanismos de coordinación entre catastro y registro, intercambio de info. y actualización de inmuebles	Políticas e incentivos para formalización y catastro. Necesidad de información catastral acorde	Programas que permitan determinar cantidad real de ocupaciones irregulares, perfil socioeconómico de ocupantes para focalizar estrategias	Normas y procedimientos encaminados a disminuir procesos burocráticos para obtención de título de propiedad

C15/

Rol de las instituciones de catastro a nivel nacional y subnacional

País	Nacional	Subnacional
Chile	Administración y actualización de bienes raíces, serie agrícola y no agrícola, para determinar el imp. territorial y patrimonio inmobiliario	Catastro único a nivel nacional, con operación regional de actualización. Convenios de colaboración e intercambio de información con las principales municipalidades, para realizar actualización del catastro. Municipios tienen obligación de informar
Colombia (Catastro)	Máxima autoridad catastral y gestor por excepción. Responsable de formación, conservación y actualización catastral en municipios sin gestor habilitado	Por excepción, si no hay gestor catastral habilitado

GUÍA INTERAMERICANA DE
FORMALIZACIÓN PREDIAL
Y CATASTRO URBANO

Colombia (Registro)	Administrador del registro público de la propiedad: suministrar información de derechos asociados a los predios, componente jurídico del Catastro. Inspección, vigilancia y control	No tiene
Costa Rica	La ejecución y mantenimiento del Catastro, es función del Estado y su realización es potestad exclusiva del Catastro Nacional.	
Ecuador	No tiene	No tiene
El Salvador	Llevar registro del catastro físico	No tiene
Guatemala	Ente rector en materia catastral con objeto de establecer, actualizar y mantener el catastro nacional	Coordinación con municipalidades para establecer, actualizar y mantener el catastro, así como definir el perímetro de la jurisdicción municipal.
Honduras	Autorizar, definir, efectuar, verificar, homologar o convalidar proyectos, sistemas, técnicas, métodos, estudios y trabajos catastrales que se efectúen (o pretendan) en territorio nacional	ídem
México	31 entidades cuentan con catastro estatal	2463 municipios, 2135 con actividad catastral, 3 no respondieron y 325 sin actividad.
Panamá (Registro)		
Panamá (Ambas)	Uniformizar procedimientos de adjudicación de tierras nacionales juntando diferentes direcciones, titulaciones	
Paraguay (Registros)	No tiene	No tiene
Paraguay (Catastro)	Actualización de datos catastrales y avalúos	No tiene
Perú	Preside el Consejo Nacional de Catastro y es miembro integrante de Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de la Información Catastral y su Vinculación con el Registro de Predios	Integra la Secretaría Técnica del Sistema Nacional Integrado de la Información Catastral y su Vinculación con el Registro de Predios, elabora las normas técnicas y legales que proponga el Consejo Nacional de Catastro
R. Dominicana	Participación en el catastro través de mensuras que se realizan para el registro de propiedad de inmueble	No tiene

Nota: Celda vacía = N/C

C16/

Desactualización de catastro urbano en el país

País	%
Chile	30%
Colombia (Catastro)	15%
Colombia (Registro)	Sin dato. Competencia del IGAC
Costa Rica	Mantenimiento constante a partir de la declaratoria de oficialización del distrito como zona catastrada
Ecuador	N/C
El Salvador	Alto
Guatemala	Sin dato
Honduras	Bastante desactualizado. Duplicidad de esfuerzos con catastros municipales
México	22% de los municipios con actividad catastral aún cuentan con padrones catastrales desactualizados al tenerlos en formato analógico 57% de los municipios con actividad catastral aún cuentan con cartografía catastrales desactualizados al tener en formato analógico al menos una parte de su cartografía.
Panamá (Registro)	N/C
Panamá (Ambas)	Sin dato
Paraguay (Registros)	N/C
Paraguay (Catastro)	60%
Perú	90%
R. Dominicana	Sin dato. Formación del catastro es competencia de la Dirección General del Catastro Nacional, que realiza el inventario de todos los bienes inmuebles del país

C17/

Metodologías utilizada para integrar información catastral generada en Datum

País	Datum oficial	Problemática	Recomendaciones
Chile			
Colombia (Catastro)	Magna Sirgas	Incompatibilidad de coordenadas con técnicas espaciales de posicionamiento y conjuntos internacionales de datos georreferenciados	Propiciar el manejo integrado de datos de manera técnica y controlada, en contexto de mayor uso y valor
Colombia (Registro)	Magna Sirgas	Cambios en adopción de sistemas de georreferenciación se afectan los puntos coordinados que definen los vértices del bien inmueble y el área predial. Esto puede afectar la información inscrita en el registro de instrumentos públicos	Se sugiere implementar una guía de equivalencias, que permita determinar a los registradores de instrumentos públicos que se trata del mismo predio
Costa Rica	ITRF2008 medición 2014.59	Marco geodésico dinámico y mapa catastral estático. Primera etapa del mapa catastral esta oficializada en 2005.83 y proyecto para concluir la obra catastral nacional se ejecuta en 2014.59. Se deben resolver diferencias y desplazamientos a la hora de empatar distritos conformados en distintas épocas y migrar la totalidad de la obra a una época más actual. Se trabaja en ello	Concluir cobertura nacional catastral, mantenimiento y actualización conforme se inscriben los planos catastrados y dan efectos jurídicos, actualización periódica de la base cartográfica
Ecuador	Datum local horizontal y vertical	Actualizar catastros tomando como partida fotografías aéreas y generación de ortofotos en escala 1:5.000, para intervención predial y generación de cartografía catastral	Coordinación entre entidades estatales y dueños de los predios para facilitar objetivos
El Salvador	SIRGAS- ES2007/ITRF/WGS84	No se encuentra regulada la adopción como Datum del país, y que este rija para todo trabajo que requiera geoposicionamiento	A pesar de ello, se usa como referencia en cartografía, fotogramétricos, catastrales, dentro del Instituto Geográfico y del Catastro Nacional
Guatemala	WGS84	Ninguna	Se adoptó el Datum WGS84 desde el inicio del catastro y tiene una zona única -UTM- con la longitud de origen modificada, lo que reduce problemas

Honduras	NAD 27. Casi todas las instituciones usan WGS 84 (Incluyendo la DGCN del IP)	Toda la información antigua está en NAD 27 y la actual en WGS 84, por lo que se requiere un proyecto para pasar y homologar NAD27 a WGS84	Realizar un proyecto para pasar de un Datum a otro, así como oficializar el Datum WGS 84 a través de un decreto
México	ITRF08 época 2010.0 en GRS80	Falta de homologación en el Datum. Organización en 2020 (en paréntesis no de entidades federativas: Nad27 (2), WGS84 (18), ITRF92 (8), ITRF08 (9), Ninguno (1), Otro (3)	Se desconocen métodos o herramientas utilizados para conversión
Panamá			
Paraguay (Registros)	WGS84	No es un Datum propio del país	Formar parte del SIRGAS Red Geodésica de América del Sur, Sistema de ref. geocéntrico para las Américas
Paraguay (Catastro)	WGS84	Ninguna	Utilización de la herramienta SIG, con software adecuado
Perú	WGS84	Millones de registros de las Bases Gráfica Catastrales y Registrales en UTM PSAD56 que el IGN no tiene parámetros de transformación del PSAD56 a WGS84 en escala catastral	Generar nuevos parámetros de transformación a nivel local o unidad territorial con mismas características
R. Dominicana	No tienen información		

C18/

Metodologías utilizada para integrar información catastral generada en Datum

País	Problemática
Chile	Atención y fiscalización remota, a través de plataformas y herramientas digitales cartográficas
Colombia (Catastro)	Cartografía social, registros de propietarios, ocupantes, información registral, levantamientos topográficos, inventario de procesos de formalización de predios, para identificar cambios en el territorio capturables por métodos indirectos
Colombia (Registro)	No aplica
Costa Rica	Protocolos sanitarios. Proyecto tendiente a concluir obra catastral con cobertura nacional para cubrir faltante
Ecuador	No aplica
El Salvador	Ninguna

Guatemala	Teletrabajo, recepción virtual de solicitudes, incentivar el trabajo de agrimensores particulares
Honduras	Protocolo de bioseguridad para los levantamientos catastrales
México	Trámites web en 10 instituciones federativas, inspecciones de campo para la actualización de información catastral en 19 instituciones federativas
Panamá (Registro)	N/C
Panamá (Ambas)	Ninguna
Paraguay (Registros)	Trabajos en cuadrillas reducidos al 50% en cumplimiento al protocolo sanitario
Paraguay (Catastro)	Mesa de entrada virtual, expedientes electrónicos (60% de los servicios), trabajo en cuadrilla, teletrabajo
Perú	No aplica
R. Dominicana	Procesos previos previstos en Plan Estratégico Institucional Visión Justicia 2020-24: depósito remoto a nivel nacional, depósito desatendido, servicio presencial por citas, comparecencia y consultas virtuales, plataforma web, oficinas virtuales y APP móvil

C19/

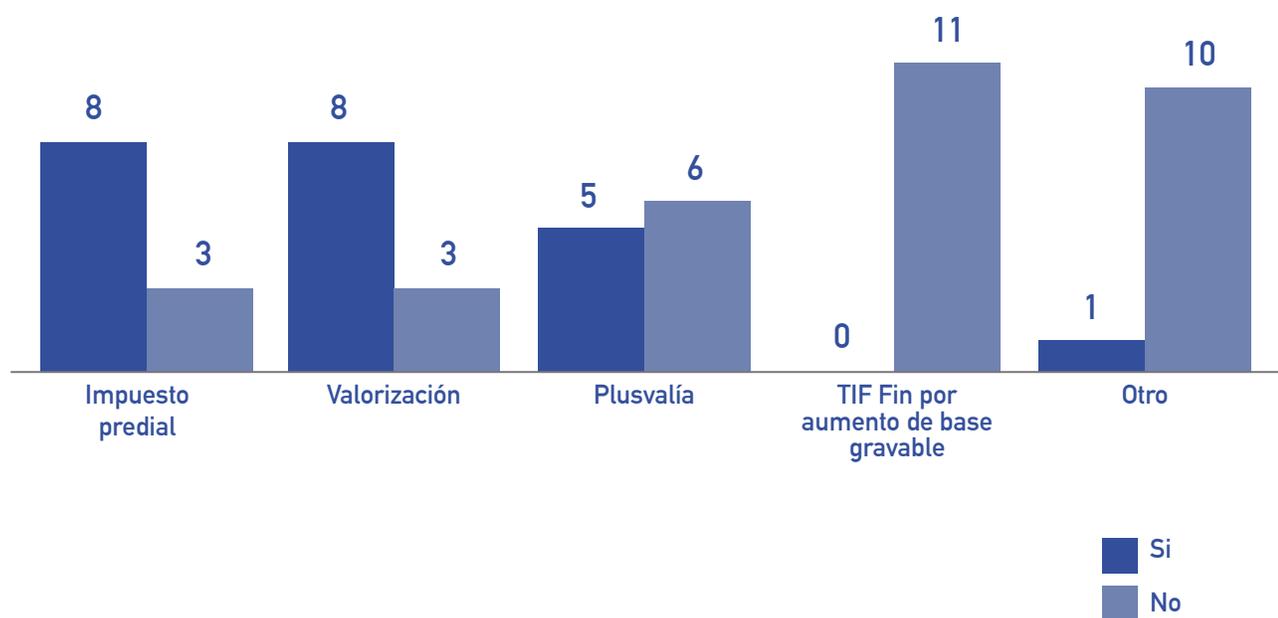
Existencia de observatorios inmobiliarios como mecanismo de acopio, acceso y consulta de información para planificación y gestión urbana

País	¿Existen observatorios? Sí, No	Comentarios:
Chile	X	Observatorio del mercado de suelo urbano actualizado por el SII, responsabilidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Provee info. de transacciones comerciales promedio por áreas, provista por el SII.
Colombia (Catastro)	X	El OI del IGAC en 2020 surtió fase de identificación de actores, tipo de información, recibiendo aprox.160.000 registros. 1a fase de aplicativo para volcado y validación e incorporación para consulta interna
Colombia (Registro)	X	Es competencia del IGAC y gestores catastrales; sin perjuicio de la información que, desde la SNR, se suministra para la construcción de estos observatorios
Costa Rica	X	Implementado a nivel local, existen algunas corporaciones municipales como la de Escazú
Ecuador	X	La Dirección Nacional de Avalúos y Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda realiza valoración de bienes inmuebles, observatorio de suelos urbano y asistencia técnica en valoración masiva

Guatemala		Información no disponible
Honduras		Información no disponible
México		Información no disponible
Panamá (Registro)		
Panamá (Ambas)	No	Ley de 2017 estipula que el gobierno nacional no realiza avalúos generales, parciales o específicos hasta julio de 2024
Paraguay (Registros)	No aplica	
Paraguay (Catastro)	X	Ley 5513 de 2015 para inmuebles Urbanos e Inmuebles Rurales
Perú	X	Cada municipalidad lo implementa de acuerdo a lo que indica el Ministerio de Vivienda
R. Dominicana	No	

G10/

Existencia de instrumentos de captura de valor del suelo urbano para la gestión y crecimiento urbano



C20/

Principales obstáculos para el avance de catastros urbanos

País	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto
Chile	Desconocimiento de la obligación de propietarios de informar desactualizaciones	Incumplimiento de normas urbanísticas. Muchas construcciones sin permisos municipales	Entrega parcial de información por parte de Municipios	Errores en la información proveniente de notarios y conservadores
Colombia (Catastro)	Falta de financiamiento	No identifica	No identifica	No identifica
Colombia (Registro)	Ausencia de sistemas de información que permitan interoperabilidad entre catastro y registro	Dificultades de acceso zonas del país	Dificultades en concertar con comunidades étnicas en territorios	Barreras presupuestales para ejecución de política de Catastro Multipropósito
Costa Rica	Presupuesto limitado	Falta de apoyo político	Falta de Recursos humanos	
Ecuador	Falta de coordinación entre catastro municipal y registros de la propiedad	Falta de automatización de procesos internos entre catastro municipal y registros de la propiedad	Falta de presupuesto de algunos municipios para implementar procesos con nuevas tecnologías	Falta de modernización de ciertos municipios y registros de la propiedad
El Salvador	Falta de actualización de catastro	Inexistencia del predial	Falta de coordinación con las municipalidades y el catastro	Falta de recurso para el financiamiento.
Guatemala	Falta de recursos	Falta de interés	Conflictividad agraria	Densidad predial
Honduras	Falta de presupuesto o proyectos para realizar levantamientos catastrales	Alcaldes municipales ven el catastro como un costo y no una inversión	No se cuenta con imágenes, fotografías aéreas, ortofotomapas, para realizar catastros masivos	
México	Rotación de personal	Falta de servicio profesional de carrera	Desigualdades económicas, tecnológicas, técnicas, organizacionales, normativas y funcionales, entre diferentes instituciones catastrales	Falta de modernización en algunos catastros

Panamá (Registro)	N/C	N/C	N/C	N/C
Panamá (Ambas)	Falta de presupuesto y personal para gestión	Falta de sistema catastral actualizado		
Paraguay (Registros)	Falta de normativas claras que simplifiquen procesos	Falta de presupuesto suficiente para incorporar tecnología	Falta de personal capacitado para ejecutar procesos	Falta de apoyo político para el trabajo coordinado entre instituciones responsables
Paraguay (Catastro)	Desinterés de los municipios	Desconocimiento de gobiernos municipales sobre importancia de catastro multifinalitario	Falta de presupuesto	Falta de voluntad política
Perú	No existe obligatoriedad de catastro y registro con sustento catastral	Pocas entidades con escaso personal que ejecute el catastro urbano	Muchos requisitos para declarar una zona catastrada	Falta de presupuesto en los gobiernos locales
R. Dominicana	No tienen información			

C21/

Recomendaciones para mejorar el catastro urbano

País	Primero	Segundo	Tercero	Cuarto
Chile	Actualización en línea del catastro	Aumento de convenios de cooperación para mejorar flujos de información	Incorporación de información no capturada en esquema de datos actual	Desarrollar campañas masivas sobre importancia del catastro
Colombia (Catastro)	Aprovechamiento de fuentes de información y tecnologías para reducir trabajo en campo	Uso de metodologías valuatorias masivas con modelos econométricos		
Colombia (Registro)	Recursos tecnológicos para obtención de datos con métodos indirectos	Flexibilización de requerimientos técnicos asociados a las precisiones	Robustecimiento de sistemas de información nacionales y territoriales	Consolidación de información cartográfica nacional

GUÍA INTERAMERICANA DE
FORMALIZACIÓN PREDIAL
Y CATASTRO URBANO

Costa Rica	Concientizar a políticos sobre valor del catastro para desarrollo del país	Formación universitaria pública para profesionales con especialización en catastro	Comunicación a la población sobre razones del catastro	
Ecuador	Mejorar gestión política de consejos municipales, para emitir normativa específica de actualización catastral y aprobar proformas presupuestarias acordes	Implementación de TIC en municipios con registros de la propiedad, para actualización digital y automática de catastros municipales	Actualización catastral con tecnologías de alta precisión para determinar deslindes y mediciones de predios	Mejorar valoración del suelo para que credibilidad de la recaudación
El Salvador	Implementación del predial	Actualización de catastro físico	Coordinación con municipalidades	Recursos para financiamiento
Guatemala	Promover cultura catastral	Diversificar métodos de levantado de datos	Homogenizar normativa	Descentralizar
Honduras	Capacitar y certificar al personal de catastro	Invertir en equipos modernos de medición (GPS, Estación Total, DRONES), hardware y software	Realizar un Catastro Multipropósito	Vinculación catastro y registro, mejorar condiciones del personal capacitado
México	Mantenimiento de padrón y cartografía catastral	Capacitación del personal	Cultura catastral y registral	Incorporar tecnología para mayor eficiencia, optimizar y agilizar procesos, trámites y actividades catastrales
Panamá (Registro)	N/C	N/C	N/C	N/C
Panamá (Ambas)	Interoperabilidad entre registro público de ANATI y Dirección General de Ingresos			
Paraguay (Registros)	Leyes claras que simplifiquen proceso de catastro urbano	Presupuesto adecuado a tal efecto	Invertir en personal capacitado	Invertir en tecnología para eficiencia y transparencia del proceso
Paraguay (Catastro)	Capacitación a municipios sobre beneficios de un catastro formalizado	Levantamiento catastral	Herramientas legales acordes	Presupuestos

GUÍA INTERAMERICANA DE
 FORMALIZACIÓN PREDIAL
 Y CATASTRO URBANO

Perú	Ley de obligatoriedad de realizar el catastro	Datos abiertos del catastro	Plan de actualización constante	Integración y coordinación con el Registro de Propiedad
R. Dominicana	Políticas y procedimientos para compartir información sobre territorio de distintas instancias estatales	Políticas que regulen el crecimiento urbano según estrategias de desarrollo	Delimitar propósitos del catastro a identificar información útil en su formación	Captación de información ciudadana de forma voluntaria



OEA

Más derechos
para más gente



**Red Interamericana
de Catastro y Registro
de la Propiedad**