



## El Catastro Venezolano

### The Venezuelan Cadastre

**Santana de Jesús Camargo Sánchez<sup>(1)</sup>, Carmen Femenia Ribera<sup>(2)</sup> y José Luís Berné Valero<sup>(3)</sup>**

<sup>(1)</sup> Departamento de Ingeniería Agrícola – Cátedra de Topografía, Universidad Centroccidental Lisandro Alvarado, Venezuela, [sancasnc@doctor.upv.es](mailto:sancasnc@doctor.upv.es)

<sup>(2)</sup> Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría, Universidad Politécnica de Valencia, España, [cfemenia@cfg.upv.es](mailto:cfemenia@cfg.upv.es)

<sup>(3)</sup> Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría, Universidad Politécnica de Valencia, España, [jlberne@cfg.upv.es](mailto:jlberne@cfg.upv.es)

#### **RESUMEN**

*Se analiza el estado actual en que se encuentra el Catastro Venezolano a nivel de municipio en función de las normas y especificaciones técnicas para el catastro nacional, publicadas en el año 2002 por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB). Se determinan aquellos elementos que están presentes en el municipio, para satisfacer tales normas, desde la Oficina Municipal de Catastro hasta la interacción de datos con otras dependencias del Municipio; que son elementos que formarían el Sistema Nacional de Catastro, tomando en cuenta los aspectos físicos, jurídicos y valorativos del inmueble.*

#### **ABSTRACT**

*It analyzes the current state in which the Venezuelan Land Registry at the township level in terms of technical standards and specifications for the national register, published in 2002 by the Geographical Institute of Venezuela Simón Bolívar (IGVSB). It identifies those elements that are present in the town, to meet such standards, from the Municipal Office to the Land Registry data interaction with other parts of the Municipality, which are elements that would form the National Cadastre, taking into account the physical aspects, legal and value of the property.*

#### **1. INTRODUCCIÓN.**

Con la publicación de las Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional en el año 2002, por el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB), lleva por finalidad regular la formulación, ejecución y coordinación de la creación del Sistema Nacional de Catastro que permita conocer la riqueza inmobiliaria, en sus aspectos físicos, jurídicos y valorativos.

El Sistema Nacional de Catastro, consiste en un Sistema de Información Territorial con información descriptiva y gráfica, que permita tener información de carácter nacional, fiable y accesible, siendo a su vez integrada entre el Catastro y el Registro generando una base de datos gráfica y alfanumérica permanente sobre la realidad inmobiliaria de los municipios.

El presente estudio desarrollado en este artículo, busca determinar que elementos se encuentran presentes en el municipio, desde la Oficina Municipal de Catastro (OMC), hasta la interacción de datos con otras dependencias del Municipio; que formarían parte del Sistema Nacional de Catastro, en donde se tendrían descritos los aspectos físicos, jurídicos y valorativos del inmueble.

#### **2. DESCRIPCIÓN.**



Con la publicación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro en el año 2000, se pretende la integración y consolidación de la actividad catastral, que abarca de manera conjunta el levantamiento catastral de los inmuebles urbanos y rústicos con el propósito primordial de generación del equilibrio territorial de los municipios.

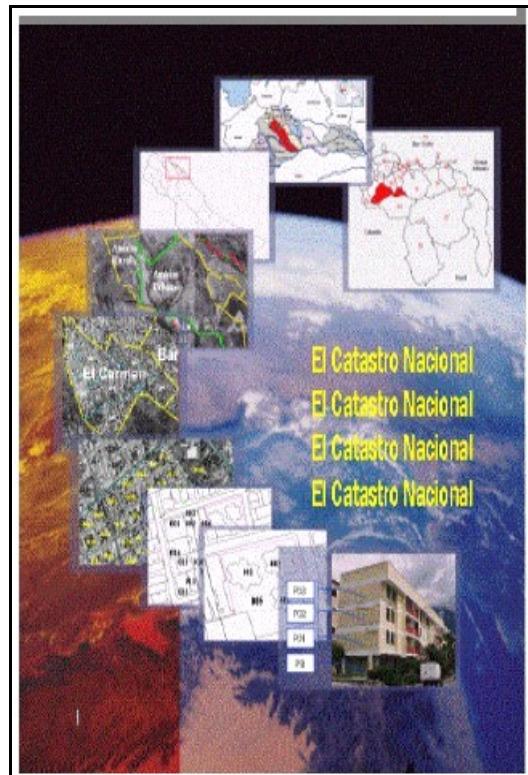
Luego con las Normas técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional del año 2002, por parte del IGVSB; que tiene por finalidad de regulación, ejecución y coordinación de un Sistema Nacional de Catastro; que comenzará desde las unidades orgánicas llamadas Oficinas Municipales de Catastro (OMC), que se encargará de recolectar y conservar la información descriptiva tanto en los aspectos físicos, jurídicos y valorativos de los inmuebles. Tal información de carácter nacional y fiable y accesible, que genere una base de datos gráfica y alfanumérica, *figura 1*; que permita la formación de un Sistema Nacional de Catastro, que según Franco (2003)<sup>1</sup>, “es concebido como un sistema de información cuyos componentes fundamentales (hardware, software, procedimientos, datos catastrales y usuarios) facilitarán la obtención, manipulación, gestión, análisis, modelados, representación y salida de datos físicos, jurídicos y valorativos de la realidad inmobiliaria espacialmente referenciados, para la mejor planificación y gestión del desarrollo territorial a nivel municipal, estadal y nacional”.

*Figura 1.- Modelo de ficha catastral. (2003).*

<sup>1</sup> Franco, W. El Sistema de Catastro Nacional. Coordinador técnico del Catastro. IGVSB (2003).



Por lo tanto el IGVSB, crea un Plan Nacional de Catastro, *figura 2*; que se desarrolla a través de programas de promoción, capacitación y difusión del Catastro Nacional cuyo objetivo fundamental es adiestrar y capacitar al personal gerencial, profesional y técnicos de las Oficinas Municipales de Catastro (OMC), en cuanto a las herramientas, metodologías y aspectos conceptuales relacionados con la implantación, formación y conservación del Catastro Nacional.



*Figura 2.- Portada publicitaria de El Catastro Nacional (2002).*

Se pretende conocer la situación actual en la cual se encuentran los municipios que conforman el territorio venezolano en cuanto al catastro, a quienes van dirigidas las políticas del IGVSB de lineamientos y normativas de catastro, mediante un estudio que nos permita conocer que elementos presentes de catastro que permiten cumplir de dichas normas técnicas.

### 3. PROCEDIMIENTO.

En el diseño se realiza un muestreo al azar o aleatorio del total de los municipios de Venezuela, 335 en total de toda su extensión del territorio; tomando una muestra representativa del veinte por cien (20%). Se listaron los municipios de Venezuela en orden ascendente según la codificación del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se presenta una imagen con los municipios muestra seleccionados, los cuales se muestran en la *figura 3*.

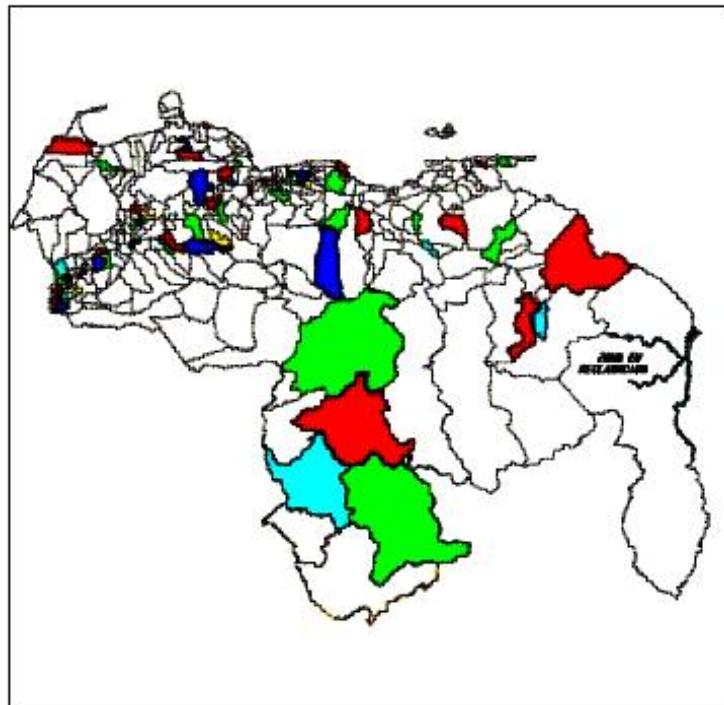


Figura 3.- Distribución de los municipios del estudio<sup>2</sup> (2007).

### 3.1. Modo de recolección de datos.

En la técnica empleada en la recolección de datos se usaron todos medios disponibles, desde visita a la página Web del municipio (si la posee), conversaciones telefónicas, correos electrónicos, entrevistas personalizadas y publicaciones por Instituciones.

Se realizó en 2 fases:

- A distancia desde España: En donde se uso desde la Web del Municipio, el teléfono de la Alcaldía, correo electrónico y datos del funcionario del catastro. El procedimiento de consulta demoró aproximadamente 3 meses, y se realizó entre los meses Marzo y Mayo del año 2007.
- En Venezuela: Se realiza un traslado a Venezuela para realizar visitas personalizadas a cada municipio con la finalidad de obtener la información solicitada faltante, que no fue posible a distancia y además permitió conocer “in situ” la realidad del municipio. La recolección de información tardó 2 meses, realizándose entre los meses de Julio y Agosto del mismo año.

### 3.2. Instrumento de recolección de datos.

El instrumento a utilizar fué un cuestionario, figura 4; que pueda ser cumplimentado en 10 minutos aproximadamente, con preguntas simples para la facilidad de entendimiento y su respectiva respuesta, mediante el marcado de una equis, si está presente o no el elemento, además de un espacio para observaciones si son necesarias.

Se solicitó de antemano una información general como es la superficie del municipio en Km<sup>2</sup> y su número de habitantes; en este caso se denota el censo del año 2001 y se elaboraron las siguientes preguntas:

- *¿Existe Oficina Municipal de Catastro?* Se pretende conocer si presenta Oficina Municipal de catastro, dado que algún municipio podría suceder que fuera el catastro delegado de otra división o no posee.
- *¿El Catastro es con fines fiscales?* La pregunta aunque parece obvia, se produce dado que algunas entidades puede tener catastro de manera de censo inmobiliario.

<sup>2</sup> Los colores del mapa solo indican que son municipios diferentes.



- ¿Catastro de terrenos es con fines multifinalitario? La pregunta busca de manera la información si se tiene una identificación de terrenos para otros propósitos o fines, que no den ingreso fiscal al municipio.
- ¿Están definidas las zonas o áreas urbanas / rustica? Se refiere a que muchos municipios en Venezuela no presentan zonas o áreas urbanas definidas con respecto a la rural, al parecer solo existe una de ellas o en algunos coexisten las dos.
- ¿Utilizan Sistema de codificación catastral del IGVSB? Se pretende conocer si de alguna manera van acatando la normativa del Instituto Geográfico de Venezuela, o tienen su propia codificación.
- ¿Utilizan tablas valorativas para la construcción? La pregunta busca la información si está tabulada la valoración de los inmuebles, o la valoración es tomada a priori.
- ¿Presentan tablas valorativas de la tierra? Se pretende conocer si existe una clasificación de tierras para tabular.
- ¿Se investiga en el Registro la tenencia de tierras? Se busca conocer si el catastro del municipio conoce la propiedad de cada uno de sus inmuebles.
- ¿El Sistema de procesamiento de datos es interactivo con otras dependencias? Se pretende conocer si la información o los datos que maneja la Oficina Municipal de Catastro se intercambiaba con otras dependencias, como Ingeniería municipal, Registro, etc.

CUESTIONARIO DE INVESTIGACIÓN (CATASMO)				
Indicaciones: Marcar con una o más (s) que corresponde la respuesta del ítem; en caso de no aplicar marcar las alternativas la situación que presente.				
ESTADO	MUNICIPIO	CANTIDAD		
<b>INVESTIGACIÓN CATASTRO</b>				
<b>ESTADOS</b>				
<b>MUNICIPIOS</b>				
<b>CANTIDAD</b>				
<b>INVESTIGACIÓN CATASTRO</b>				
<b>ESTADOS</b>				
<b>MUNICIPIOS</b>				
<b>CANTIDAD</b>				

Figura 4.- Cuestionario de Investigación (2007).

### 3.3. Procesado de datos.

Para el procesamiento de los datos recabados en el cuestionario de cada municipio; de la información general que consistía en la superficie territorial del municipio en Km<sup>2</sup> y la población estimada para el año 2001 como referencia, se determinó previamente la densidad por Km<sup>2</sup> de población.

Para el procesamiento de datos con los elementos del catastro; se elaboró una codificación binaria en donde:

- Si el ítem a consultar existía o se encontraba presente en el municipio se le da un valor de uno (1).
- Si el ítem a consultar no existía o no se encontraba presente en el municipio se le da un valor de cero (0).
- Si el ítem se desconocía su presencia o su información de denota con las letras nd, que significa no data.

Nos da entonces: SI = 1 (uno); NO = 0 (cero) y nd = (Se desconoce).

En este sentido así será más fácil sumar los municipios que posean el elemento que se consultaba y llegar una totalización, para su posterior discusión.



#### 4. RESULTADOS.

Se presenta una gran heterogeneidad de información de los municipios; de los cuales analizaremos en forma porcentual la cantidad de elementos presentes en los municipios del estudio, entre los cuales se observa:

En el *grafico 1* se observa que los municipios muestreados el 66% posee Oficina municipal de Catastro (OMC). El resto o no la posee o son subdirecciones de otras dependencias.

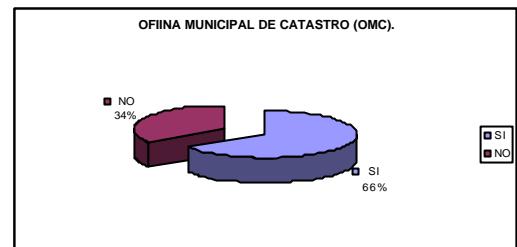


Grafico 1.- Oficina Municipal de Catastro (OMC).

Se observa en el *grafico 2* que en el 51% de los municipios muestreados, el catastro es con fines fiscales.

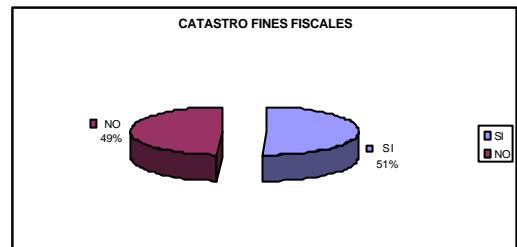


Grafico 2.- Catastro con fines fiscales.

En el *grafico 3*, el 69% de los municipios muestreados no presenta un catastro de terrenos con fines multifinalitario.

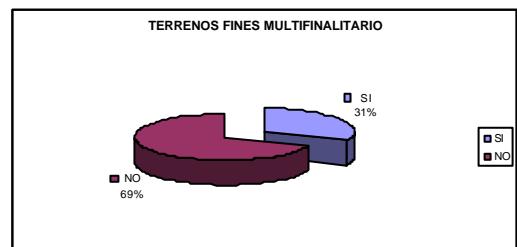


Grafico 3. -Terrenos con fines multifinalitario.

El *grafico 4* presenta que el 63% de los municipios muestra presentan zonas urbanas y rústicas definidas;

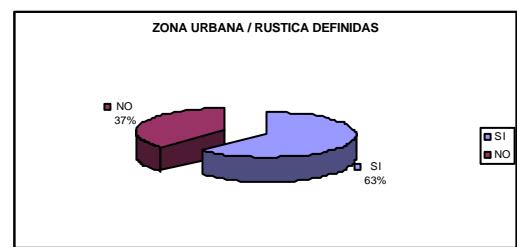
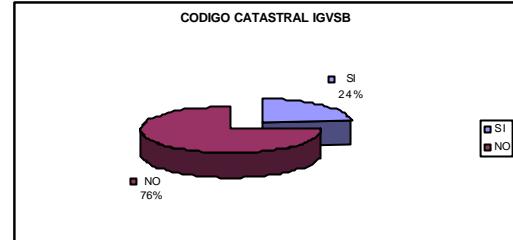


Grafico 4.- Zonas Urbanas / Rústicas definidas.

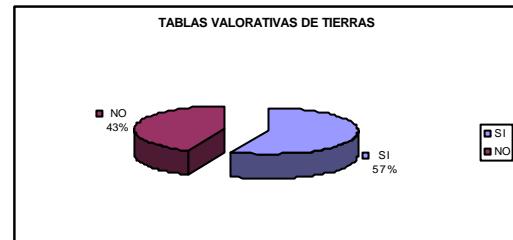


Además el *grafico 5* muestra que el 76% de los municipios no utiliza el código catastral del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar; propuesto para el nuevo Sistema Nacional de Catastro de Venezuela.



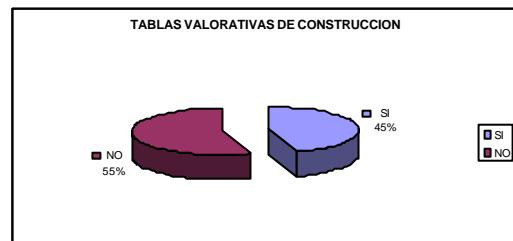
*Grafico 5.- Código catastral IGVSB.*

Se observa en el *grafico 6* que el 57% de los municipios muestran utilizan tablas valorativas de tierra



*Grafico 6.- Tablas valorativas de tierras.*

En el *grafico 7* presenta que los municipios muestreados el 55% no utilizan tablas valorativas de construcción.



*Grafico 7.- Tablas valorativas de construcción.*

Se observa en el *grafico 8*, que en el 60% de los municipios muestreados se investiga la propiedad en el registro de propiedad de tierras, sobre todo en los casos de dudosa propiedad.



*Grafico 8.- Investiga registro de tierras.*

En el *grafico 9* se observa que el 97% de los municipios muestreados, la información de datos no interactúan con otras dependencias como el registro.

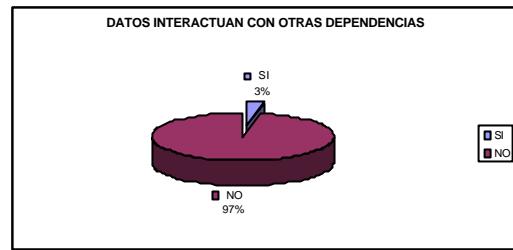


Grafico 9.- Datos interactúan con otras dependencias.

En el *grafico 10*, se manifiesta que a medida que la densidad de población va en aumento como se muestra claramente en la curva respectiva; la curva correspondiente a los elementos que se consultaban en cuanto a catastro en cada uno de los municipios no lleva ningún paralelismo, por lo cual no responden a una expresión de igual orden ascendente. Dado que se observa una dispersión de elementos, tanto en donde existe baja densidad demográfica, como donde existe la alta densidad demográfica. Se puede deducir que los elementos consultados presentes en el municipio no responden a una necesidad, sino más a normas que se han ido creando en función de alguna propuesta gubernamental.

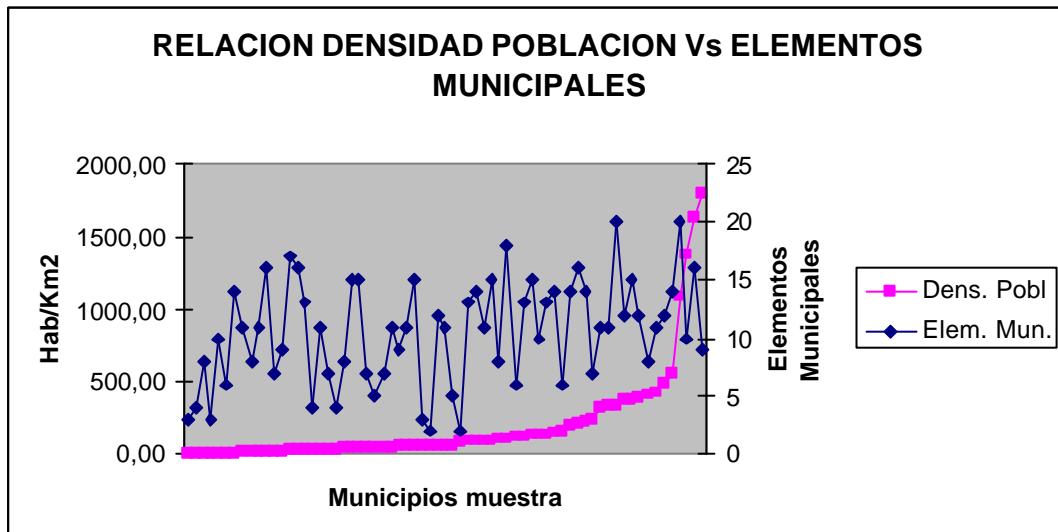


Grafico 10.- Relación densidad población vs elementos catastrales municipales.

## 5. CONCLUSIONES.

Se puede concluir que actualmente casi la totalidad de los municipios muestreados de Venezuela no presentan las condiciones necesarias para cumplir con la normativa del IGVSB, que se elaboró en el año 2000, para crear un Sistema Nacional de Catastro; que lo que busca es organizar, conocer y valorar su riqueza inmobiliaria, para su desarrollo local.

En la mayoría de los municipios existen direcciones adscritas a otras divisiones, como de ingeniería y se busca crear oficinas como existe en otros municipios que gestionen de manera independiente la información catastral; para que de tal manera si lleva interés fiscal, la dirección de hacienda entonces utilice la misma base de datos, al igual que el Registro buscando integrarlos a un mismo sistema de datos.

Por ultimo se denota que no existe relación entre la densidad de población y los elementos presentes en el municipio para un catastro que cumpla con las normativas del Sistema Nacional de Catastro.



## 6. FUENTES DE INFORMACIÓN.

### 6.1. Bibliografía

Franco, W. (2003) El Sistema Nacional de Catastro. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables. Caracas. Venezuela.

Franco, W. (2003) Lineamientos para la formulación de proyectos de catastro municipal. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables. Caracas. Venezuela.

IGVSB (2002) Procedimientos, Especificaciones técnicas, Instrumentos e instructivos para la formación del Catastro Nacional. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables. Caracas. Venezuela.

IGVSB (2002) Normas Técnicas para la Formación y Conservación del Catastro Nacional. Gaceta Oficial Nº 5590. Resolución Nº 54. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables. Caracas. Venezuela.

García, José M. (2005). Nueva visión del catastro en Venezuela en el marco de la ley geográfica, cartografía y catastro nacional. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales. Caracas Venezuela.

Guanipa, I. (2006) Proyecto Sistema Nacional de Catastro. Etapa I: 2006-2008. Gerencia General de catastro. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables. Caracas. Venezuela.

Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional. (2000) Gaceta Oficial Nº 37002 Fecha 28 de Marzo del 2000. Caracas Venezuela.

### 6.2. Páginas web.

Página Web del Proyecto Alcaldías Digitales de Venezuela.

<http://www.alcaldiasdigitales.gov.ve> (2007)

Página Web del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar.

<http://www.igvsb.gov.ve/site2006> (2007)