

# La actualidad catastral en Venezuela

**José Luis Berné Valero**  
**Caren Femenia Ribera**

*Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.  
Universidad Politécnica de Valencia. España*

**Santana J. Camargo Sánchez**

*Departamento de Ingeniería Agrícola. Cátedra de Topografía.  
Universidad Centroccidental Lisandro Alvarado. Venezuela*

La ordenación territorial en un país es fundamental para su desarrollo; donde conociendo la riqueza y ubicación de su contenido inmobiliario le puede llevar a desarrollar políticas coherentes para el crecimiento ordenado y planificado en toda su extensión territorial. Siendo el Catastro la principal herramienta, donde se pueda iniciar la gestión; desde su ubicación geoespacial, pasando por la recopilación de información geográfica hasta la elaboración de proyectos de futuro.

En este sentido, desde la promulgación de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional en el año 2000 (1), el Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB) (2); ha desarrollado una estrategia dirigida a consolidar la información geográfica a fin de contribuir a garantizar una adecuada gestión del territorio nacional,

con la generación de información básica que permita un mejor conocimiento del territorio y el manejo estratégico de la información territorial.

En materia catastral el Estado Venezolano ha establecido las siguientes políticas:

- Integración de un **Sistema Nacional de Catastro** que facilite:
  - La disponibilidad del inventario de la riqueza territorial a nivel local, estatal y nacional.
  - La efectiva vinculación entre el Catastro y Registro Inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y régimen de la propiedad inmobiliaria.
  - La disponibilidad de la información descriptiva y gráfica sobre la riqueza inmobiliaria a partir de la incorporación de tecnología de la información.
- Desarrollo de un Catastro integral y multipropósito como base del Sistema de Información Territorial.

(1) Gaceta Oficial N.º 37.002, de 28 de julio del 2000.

(2) Instituto adscrito al Ministerio de Medio Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN).

## Organizaciones gubernamentales, privadas, profesionales y asociadas relacionadas con la gestión del territorio

Enumeramos a continuación las organizaciones venezolanas que se encargan de la gestión del territorio y de todos aquellos aspectos relacionados con materias catastrales.

Las *Organizaciones Gubernamentales* están formadas por:

- Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar (IGVSB), ente rector en materia catastral adscrito al Ministerio de Medio Ambiente y de los Recursos Naturales (MARN). Tiene competencia nacional y cuenta con oficinas regionales.
- La Dirección Nacional de Registros y Notariado (DNRN), depende del Ministerio de Interior y Justicia (MIJ); tiene la responsabilidad de garantizar la seguridad jurídica y publicar las actas inscritas relacionadas con la propiedad y derechos reales que afecten a los bienes inmuebles.
- Los municipios como agentes de la ejecución catastral, a través de las Oficinas Municipales de Catastro (OMC) se encargarán de crear, ejecutar, oficializar y conservar el Catastro.

Las *Organizaciones Privadas* participarán en el proceso de formación del Catastro, a petición de los municipios bajo la modalidad de contrato para la ejecución de proyectos.

Las *Organizaciones Profesionales y Asociadas*, entre los que se encuentra el Colegio de Ingenieros de Venezuela, la Sociedad Venezolana de Tasación de Venezuela, Colegio de Geógrafos de Venezuela y la Asociación Venezolana de Topógrafos.

## Plan Nacional de Catastro

Una de las acciones recientes a realizar es la ejecución de un Plan Nacional de Catastro definido por el Instituto (IGVSB), a través de la Gerencia General de Catastro Nacional, que contemple un conjunto de programas y proyectos que permitan la integración de las distintas materias de competencia del Instituto. Este plan ha logrado incorporar el nuevo concepto y la nueva visión que tiene el Estado venezolano en cuanto a materia catastral; que ha venido evolucionando en el tiempo hasta un enfoque de información territorial, pasando de una visión tributaria a una visión estratégica para conseguir el equilibrio territorial, donde la seguridad jurídica esté siempre presente y en términos generales, que el Catastro permita obtener la información que será utilizada para alcanzar la planificación del territorio de manera sostenible.

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

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

Desde este punto de vista, el Catastro es considerado como un sistema de información basado en la realidad inmobiliaria, como base para el desarrollo económico y social, para la planificación urbana y rústi-

Figura 1  
Página web del Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar



<http://www.igvsb.gob.ve> (mayo, 2005)

ca y para el desarrollo local, regional y nacional; constituyendo una herramienta fundamental para procurar y garantizar la ordenación del territorio con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: descripción física, situación jurídica y valor económico; convirtiéndose entonces en la fuente primaria de datos del sistema de información territorial, el cual permitirá establecer una base común entre las distintas organizaciones públicas y privadas que produzcan información geográfica, cartográfica y catastral del territorio nacional.

## Promoción y divulgación del Catastro Nacional

El Instituto (IGVSB), dirige, coordina y ejecuta las políticas y planes de su competencia, especialmente las relacionadas con la implantación, formación y conservación del Catastro en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela y enmarcado en el Plan Nacional de Catastro; así se desarrolla el programa de promoción, capacitación y difusión del Catastro nacional cuyo objetivo fundamental es adiestrar y capacitar al personal gerencial, profesio-

nal y técnico de las Oficinas Municipales de Catastro (OMC), en cuanto a herramientas, metodologías y aspectos conceptuales relacionados con la implantación, formación y conservación del Catastro nacional.

### **Adaptación de las Oficinas Municipales de Catastro (OMC)**

Se hace necesario adecuar las Oficinas Municipales de Catastro (OMC) a las exigencias que plantea la ejecución del Catastro, regulado por las normas técnicas y especificaciones del IGVSB. Los proyectos vinculados al fortalecimiento están orientados a otorgarle coherencia y eficiencia funcional y operativa a las OMC en la gestión del proceso de formación y conservación del Catastro; para ello se han realizado estudios de requerimientos necesarios:

- Diagnóstico de la situación actual de la OMC.
  - Equipamiento actual.
  - Recursos humanos disponibles.
  - Recursos tecnológicos disponibles.
  - Recursos financieros asignados.
- Manuales de normas y procedimientos existentes.
- Planes existentes.
  - Plan de gestión existente.
  - Planes operativos.

Así como los procesos a realizar:

- Análisis y evaluación de las condiciones funcionales y operativas de la Oficina Municipal de Catastro.
- Determinación de los requerimientos funcionales y operativos.
- Adecuación de la Sede de la Oficina Municipal de Catastro.
- Adquisición de mobiliario y equipos de campo y oficina.
- Automatización de la Oficina Municipal de Catastro.

- Capacitación y adiestramiento del recurso humano.
- Formulación del Plan Municipal de Gestión Catastral.

### **Programa de formación**

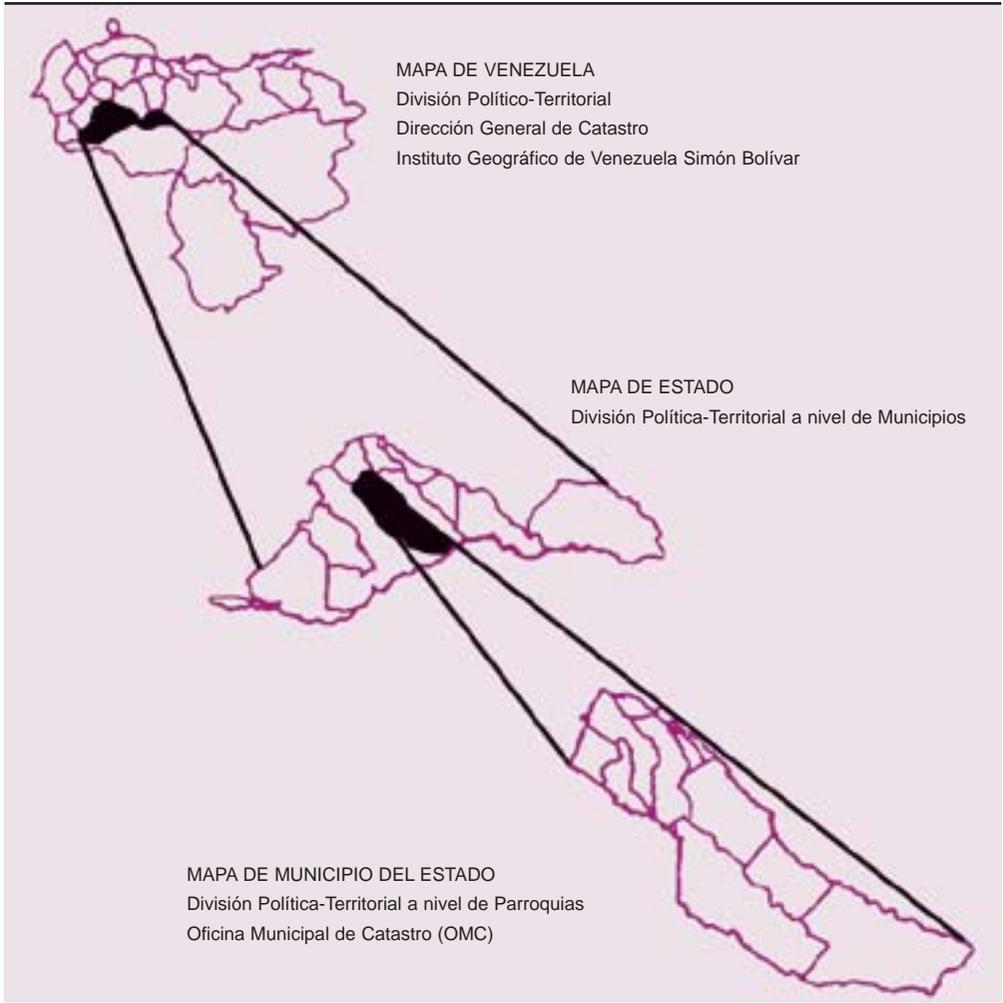
El personal adscrito al Instituto, tanto en la sede central como de las oficinas regionales, ha venido recibiendo una serie de talleres entre los que se destacan materias tales como normas técnicas para la formación y conservación del Catastro nacional; lecturas de interpretación de mapas; Sistema de Posicionamiento Global (GPS); valoración masiva de inmuebles con fines catastrales y formulación de proyectos de Catastro municipal.

Este programa permitirá afianzar la cultura catastral sobre la base de la generación de información territorial de calidad, a fin de consolidar a medio plazo un Sistema Nacional de Catastro. El programa tiene asimismo su fundamento en proporcionar a las Oficinas Municipales de Catastro (OMC) el marco normativo que regirá y unificará la actividad catastral, diseñada por el Instituto. Finalmente los procedimientos y especificaciones técnicas para la formación y conservación del Catastro nacional, así como los instrumentos y formatos a utilizar que rijan la actividad catastral, dentro y fuera del Instituto están contenidos en el programa.

### **Sistema Nacional de Catastro**

El programa de formación constituye la base del Sistema Nacional de Información Territorial, a través de la elaboración y desarrollo de la infraestructura nacional de datos geoespaciales de los inmuebles y que permita tener información de carácter nacional, fiable y accesible, así como de calidad y precisión sobre la propiedad, uso y valoración de la tierra, se requiere también información de inmuebles y de servi-

Figura 2  
División política territorial de Venezuela



cios públicos, y cualquier otra información que permita la planificación territorial y desarrollo sostenible.

El Sistema Nacional de Catastro (3), “es concebido como un sistema de información

*cuyos componentes fundamentales (hardware, software, procedimientos, datos catastrales y usuarios) facilitarán la obtención, manipulación, gestión, análisis, modelado, 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, estatal y nacional”.*

(3) FRANCO, W. El Sistema de Catastro Nacional. Coordinador técnico del Catastro. IGVSb.

## Aspectos físicos, jurídicos y valorativos

El Sistema Nacional de Catastro, en el cual se integrará la información inmobiliaria levantada por cada municipio en su término territorial, bajo el Instituto; con la base de datos catastrales existentes y los que se generen de las actividades del Registro Público. Así el nuevo enfoque conformaría un sistema integrado.

La formación de Catastro comprende el levantamiento, procesamiento y generación de las bases de datos descriptivas y gráficas de los inmuebles de un municipio, las cuales deben reflejar el aspecto físico, jurídico y valorativo de los mismos.

### Aspectos físicos

La identificación de las características físicas del inmueble sobre documentos cartográficos, y la descripción y clasificación del terreno y de las edificaciones; según ...

Artículo 29 (4): *“El aspecto físico del catastro se ajustará a las indicaciones que sobre los linderos y dimensiones figuren en los documentos relativos al inmueble, con señalamiento de las edificaciones existentes, accidentes geográficos referenciales, con sus correspondientes topónimos y demás especificaciones.*

*Los planos de mensura estarán referidos al Sistema Geodésico Nacional y serán elaborados por profesionales o técnicos en la materia”.*

### Aspectos jurídicos

Se basa en la determinación de la relación entre el inmueble y los derechos que

los documentos se le acrediten a los propietarios u ocupantes, en el marco de la Constitución y las leyes, investigaciones jurídicas y documentos catastrales.

### Aspectos valorativos

Dados por la comparación de las características de los inmuebles objeto de valoración, respecto a unos modelos o tipologías previamente definidos, conocidos como Planta de Valores de la Tierra y Tabla de Valores de la Construcción.

### Problemas

Según Acosta (2004) (5); en la implementación del Sistema de Catastro Nacional se han diagnosticado algunos inconvenientes para su ejecución, como son:

- Falta de integración Catastro - Registro Inmobiliario.
- Indefinición de los límites políticos-administrativos a nivel de Estados, municipios y parroquias.
- Déficit en el cubrimiento cartográfico del territorio nacional, el cual solo abarca un 70%.
- Escasez de puntos geodésicos municipales referidos al nuevo Sistema Geodésico Nacional para el levantamiento de la información.

## Vinculación Catastro-Registro inmobiliario

Existe una falta de vinculación entre los registros de inmuebles y un sistema catas-

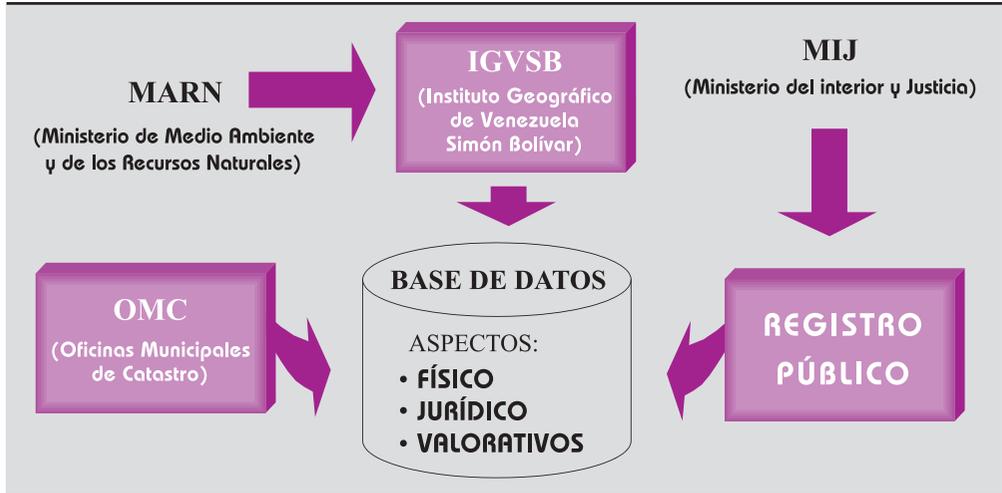
---

(4) Capítulo II, Título III de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional.

---

(5) Gerente General del Catastro. IGVS.B.

Figura 3  
Esquema del Sistema Nacional de Catastro



tral que no ha permitido disponer de una base de datos común con la información territorial; con la nueva ley vigente se pretende conferir mayor seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria.

En el artículo 41 de Ley (6) dice que “El catastro estará vinculado al Registro Público a los fines de establecer la identidad entre los títulos, su relación entre el objeto y los sujetos de los mismos y el aspecto físico de los inmuebles, mediante el uso del Código Catastral”.

Asimismo, en el artículo 45 de la Ley del Registro Público, dice que “Toda inscripción que se haga en el Registro Inmobiliario relativa al inmueble o derecho real deberá contener entre otros, la descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral”.

Así entonces las Oficinas Municipales de Catastro sujetas a las normas y proce-

dimientos establecidos por el Instituto, serán las encargadas de elaborar las fuentes de información registral inmobiliaria en su término correspondiente, las cuales serán inmatriculadas en el Registro una vez que se determine su relación con el propietario.

## Conclusiones

- La Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (2000) le otorga al Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar el carácter gestor en materia de Geografía, Cartografía y Catastro.
- La Gerencia General de Catastro del Instituto, coordina el programa del Sistema de Nacional de Información Territorial y tiene como propósito evaluar el grado de adecuación de los procesos y productos catastrales, desarrollado por la Oficina Municipa-

(6) Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional (2000).

les de Catastro en su término correspondiente.

- El Plan Nacional de Catastro permitirá conocer la riqueza inmobiliaria, para ser utilizada en el desarrollo económico y social; y para la planificación urbana y rústica, como también ver el Catastro como visión estratégica integral y no una visión fraccionada tributaria.
- Se pretende lograr un Sistema Nacional de Catastro con información descriptiva y gráfica, a la vez integrada con una efectiva vinculación entre el Catastro y el Registro, a través de un código catastral único e inequívoco, creando así un Catastro integral y multipropósito.
- El déficit de material cartográfico puede causar demoras en la implementación del sistema y disputas entre los límites político-administrativos de cada Estado o municipio.

## **Bibliografía**

ACOSTA, J. (2004). *Country Report 2003*. Venezuela (en español). Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Caracas (Venezuela).

BOLETÍN GEOGRÁFICO (2003). "Promoción, Capacitación y Difusión del Catastro Nacional". IGVS-BG, n.º 19. Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Caracas (Venezuela).

FRANCO, W. "El Sistema Nacional de Catastro en Venezuela". Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Gerencia General de Catastro. Caracas (Venezuela).

GUÍA PARA LA FORMULACIÓN DE PROYECTOS (2002). Instituto Geográfico de Venezuela Simón Bolívar. Gerencia General de Catastro. Caracas (Venezuela).

LEY DE GEOGRAFÍA, CARTOGRAFÍA Y CATASTRO (2000). *Gaceta Oficial*, n.º 36.920. Caracas (Venezuela).

LEY DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO (2001). *Gaceta Oficial*, n.º 37.333. Caracas (Venezuela).

INSTITUTO GEOGRÁFICO DE VENEZUELA. GERENCIA DE CATASTRO (2005). <http://www.igvsb.gov.ve/catastro.htm> y <http://www.igvsb.gov.ve> ■