

# Catastros para la planificación y desarrollo urbano en América Latina

Por Diego Alfonso Erba y Mario Andrés Piumetto

EL CATASTRO TERRITORIAL TRADICIONAL, un registro público que generalmente se utiliza para hacer un seguimiento de los propietarios de los inmuebles y de los tributos inmobiliarios, se está rediseñando en América Latina como una influyente herramienta para promover la estabilidad fiscal y orientar las iniciativas de planificación urbana, tales como la resiliencia de los edificios frente al cambio climático, según indica este nuevo informe publicado por el Instituto Lincoln de Políticas de Suelo.

Los avances en tecnología y colaboración abierta (*crowdsourcing*) de datos han potenciado la creación de este modelo multifinanciado, tal como lo explican Diego Alfonso Erba y Mario Piumetto, autores de *Making Land Legible: Cadastres for Urban Planning and Development in Latin America* (*Catastros para la planificación y desarrollo urbano en América Latina*). Algunas ciudades en Colombia, Brasil y otros países latinoamericanos han implementado con éxito el catastro territorial multifinanciado (CTM) y han demostrado sus beneficios a los gestores de políticas, según los autores, ambos expertos agrimensores con muchos años de experiencia en la investigación y la práctica de este creciente campo de estudio.

En gran parte de América Latina, los catastros se encuentran estructurados según el modelo ortodoxo importado de Europa hace casi dos siglos. Dicho modelo presenta varias limitaciones: sólo toma en cuenta las características económicas, físicas y jurídicas de los inmuebles; generalmente se

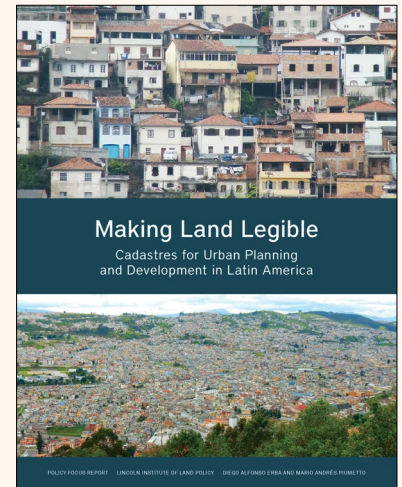
limita a las propiedades privadas; gran parte de su información está desactualizada e incompleta; y no incluye datos clave a nivel de parcela, tales como información sobre transporte, infraestructura y redes de servicios públicos. Las decisiones de políticas urbanas

**Un CTM se elabora dentro de un Sistema de Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) y se actualiza de forma continua a partir de datos obtenidos por observatorios territoriales. Ambos sistemas pueden implementarse mediante aplicaciones de software gratuitas.**

necesitan de toda esa información, la cual suele estar dispersa en diferentes formatos y en distintas instituciones desconectadas entre sí.

El catastro multifinanciado tiene su fundamento en una asociación de partes interesadas que se comprometen a generar información completa, precisa, detallada y actualizada sobre una jurisdicción. Este catastro comparte datos alfanuméricos y mapas, así como también recursos humanos y financieros, y puede implementarse a nivel nacional, regional o municipal a un costo razonable. Para las actualizaciones, pueden utilizarse vehículos aéreos no tripulados o drones equipados con cámaras para proporcionar una amplia información de manera rápida.

Mientras un catastro territorial ortodoxo se implementa mediante un Sistema de Información Geográfica (SIG) y se actualiza a través de levantamientos



Mayo 2016 / 48 páginas / Rústica / US\$15  
ISBN: 978-1-55844-352-5  
Para encargar ejemplares:  
[www.lincolninst.edu/pubs](http://www.lincolninst.edu/pubs)

Aunque los catastros multifinalitarios no definen las políticas de suelo, son un instrumento clave a la hora de desarrollarlas. La integración de datos que aporta este modelo es la forma más directa que existe para identificar y monitorear las características económicas, físicas, legales, medioambientales y sociales, tanto de las parcelas como de sus ocupantes. Los gestores necesitan esta información para administrar el crecimiento de las ciudades, definir estrategias para el financiamiento del desarrollo urbano, reducir la informalidad y analizar los efectos de las intervenciones gubernamentales. Esta información también es fundamental para adaptarse al impacto del cambio climático y estar preparados ante catástrofes naturales.

En *Making Land Legible: Cadastres*

*for Urban Planning and Development in Latin America* se describe la evolución de los catastros y se realiza un análisis de las jurisdicciones que han adoptado el modelo multifinalitario, destacando los beneficios que han experimentado.

Los autores describen, además, las prácticas más recomendables para facilitar la transición hacia catastros multifinalitarios, como la creación de observatorios sobre el valor del suelo en los que participe la mayor cantidad posible de partes interesadas; la implementación de métodos de valoración con base en modelos econométricos y geoestadísticos, mediante los cuales sea posible generar mapas de valor referidos al mercado inmobiliario; la georreferenciación obligatoria de parcelas; la exigencia de planos actualizados en cada operación inmobiliaria; y la

incorporación de datos relacionados con las propiedades públicas y los asentamientos informales en las bases catastrales.

---

**Diego Alfonso Erba** es ingeniero agrimensor especializado en catastros y Sistemas de Información Geográfica (SIG) y es profesor en la Escuela de Agrimensura de la Universidad Nacional del Litoral, Argentina.

**Mario Andrés Piumetto** forma parte del cuerpo académico del Programa para América Latina y el Caribe del Instituto Lincoln de Políticas de Suelo, y es profesor en la Escuela de Agrimensura de la Universidad Nacional de Córdoba, Argentina.



La compleja realidad urbana de Zacatecas, México, combina usos del suelo tan diversos como lo son el religioso, el comercial, el histórico y el residencial, todos los cuales deben representarse y registrarse en un catastro territorial. © Diego Erba.