

El Congresista de la República ARTURO CASTILLO CHIRINOS, que suscribe, Representante de la Nación y miembro del Grupo Parlamentario Acción Popular-CODE, ejerciendo el derecho de iniciativa que le confiere el artículo 107º de la Constitución Política, presenta el

## **PROYECTO DE LEY**

### **Considerando:**

Que el catastro urbano es el inventario de los bienes inmuebles de la ciudad (debidamente actualizado y clasificado), con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica"

Que es difícil administrar técnicamente un país y dirigir su economía cuando se carece de información básica, correcta y actualizada de la propiedad urbana en conjunto (catastro urbano) y existe evasión tributaria en porcentajes altos, situación que prevalece en nuestros gobiernos locales.

Que el catastro urbano, hoy en día ha cobrado importancia para todas las administraciones edilicias debido al importante peso que significa el impuesto al Valor del Patrimonio Predial dentro del presupuesto de las municipalidades.

Que en los momentos actuales el catastro urbano constituye una fuente permanente de información para el ordenamiento urbano, coadyuvando a la elaboración de proyectos de desarrollo para las ciudades.

Que el desconocimiento del tema sobre catastro, pone a las municipalidades un tanto a ciegas, a merced de las ofertas de ejecución de entidades o empresas más o menos especializadas en el asunto, habiéndose en gran medida desperdiciado gran cantidad de esfuerzos y recursos a lo largo y ancho de nuestro país sin haber conseguido los resultados esperados aunque estos no hayan sido necesariamente proyectados.

Que ante tanto resultado negativo, se hace necesario sentar la base legal para la creación de mecanismos que permitan facilitar la elaboración e implementación del catastro urbano en las ciudades del país; una mayor difusión de conceptos elementales acerca de su utilidad, sus alternativas o formas de ejecución y de la utilización o administración de su resultados, a fin de que su implementación guarde entera relación con las necesidades, expectativas, prioridades y posibilidades de cada municipio.

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con el numeral 1 del artículo 102 de la Constitución del Estado.

**DE EL CONGRESO LA REPUBLICA,**

**HA DADO LA LEY SIGUIENTE:**

**LEY QUE REGULA LA EJECUCIÓN DEL**

**CATASTRO URBANO A NIVEL NACIONAL**

**TITULO PRELIMINAR**

**Objetivos de la Ley**

**Artículo 1º.-** La presente Ley pretende aprobar las normas generales que regirán la formulación, ejecución y actualización del catastro urbano municipal a nivel nacional.

Técnicamente, está basada en el Manual de Normas y Especificaciones Básicas para el Catastro Urbano Municipal elaborado por el Instituto Catastral de Lima en 1991.

## **TITULO PRIMERO**

### **Generalidades**

#### **CAPITULO I**

##### **Objetivos**

**Artículo 2º.-** Los principales objetivos del catastro urbano son:

1. La obtención de la información relativa a la propiedad inmueble, que permita utilizarla en los programas de acción Municipal.
2. La fijación de los avalúos catastrales de acuerdo a las normas establecidas, facilitando el recaudo de los impuestos directos e indirectos de la propiedad raíz y que sirvan de base para la transferencia o adquisición de la misma por parte del Estado y de los particulares.
3. La determinación físico-jurídica, cada vez más completa, de los límites de la propiedad inmueble en beneficio de los propietarios o poseedores, de la comunidad y del Estado.
4. La formulación de proyectos de inversión en la ciudad a partir de la elaboración de planos catastrales con mayor exactitud, temáticos, valorizaciones, padrones catastrales, cuadros estadísticos, etc.; productos de la información catastral integrada.
5. El registro de la evolución histórica de la información catastral de la urbe, facilita proyectar las tendencias del desarrollo de la misma.

#### **CAPITULO II**

##### **Definiciones y Conceptos**

###### **Artículo 3º.- Catastro Urbano**

El catastro urbano es un sistema de información integral sobre los bienes inmuebles, que comprende, por una parte, una base de datos referidos en forma espacial, y por otra, un conjunto de técnicas y procedimientos adecuados para la recolección, actualización, procesamiento y actualización de los datos.

###### **Artículo 4º.- Aspecto Físico**

El aspecto físico consiste en la identificación de los linderos del terreno y edificaciones del lote; así como su descripción y clasificación. Comprende así mismo la identificación, clasificación de los detalles topográficos circundantes a la manzana y al denominado mobiliario urbano.

###### **Artículo 5º.- Aspecto Jurídico**

El aspecto jurídico consiste en establecer el derecho de propiedad y posesión de los bienes inmuebles mediante la identificación ciudadana y tributaria del propietario o poseedor y de su inscripción en los Registros Públicos.

#### **Artículo 6º.- Aspecto Fiscal**

El aspecto fiscal consiste en utilizar procedimientos sistematizados y exactos que permitan la justa determinación de los tributos que generen los bienes inmuebles.

#### **Artículo 7º.- Avalúo Catastral**

El avalúo catastral consiste en la determinación del valor de los inmuebles; obtenido de aplicar las disposiciones vigentes por la Ley del Impuesto Predial N° 23552 y sus modificatorias.

#### **Artículo 8º.- Distrito Catastral**

Es el territorio o jurisdicción de la unidad política administrativa denominada Municipio.

#### **Artículo 9º.- Sector Catastral**

Son las zonas, del distrito catastral constituido por manzanas catastrales. El número máximo de manzanas por sector se determinará de acuerdo a la escala del centro urbano; seleccionadas por sus características homogéneas, como la actividad y el uso; y acondicionándose en lo posible al trazo urbano físico.

#### **Artículo 10º.- Manzana Catastral**

Se le define como subdivisión física existente en la ciudad, área urbana separada entre sí por vías de tránsito vehicular o peatonal y/o limitadas por accidentes naturales como cerros, acequias, etc.

#### **Artículo 11º.- Lote Catastral**

Es la subdivisión de la manzana catastral, definido por sus linderos físicos (muros divisorios prioritariamente) y/o legalmente (linderos de propiedad) para terrenos sin construir.

#### **Artículo 12º.- Unidad Catastral**

Se define a las propiedades inmuebles con independencia física y/o legal. Se considerarán unidades catastrales transitorias aquellas que no estén definidas de forma permanente.

#### **Artículo 13º.- Predio Urbano**

Son los terrenos, construcciones así como las instalaciones complementarias fijas y permanentes que existen en los mismos, que además estén ubicados en zona urbana.

#### **Artículo 14º.- Bien inmueble**

Se denomina así a los bienes raíces que por su tamaño o volumen, no pueden ser trasladados de un lugar a otro, con excepción de las naves y aeronaves que cuentan con locomoción propia.

#### **Artículo 15º.- Registro Catastral**

Se entiende por registro catastral la incorporación de la propiedad inmueble en el uso catastral, dentro de los procesos de levantamiento, actualización y conservación.

#### **Artículo 16º.- Efecto Jurídico del Registro Catastral**

El registro catastral no constituye título de dominio, ni sana los vicios que contiene la definición de los linderos del bien inmueble.

#### **Artículo 17º.- Vigencia Fiscal**

Los avalúos catastrales resultantes del levantamiento, actualización y/o conservación tendrán vigencia para efectos fiscales a partir del 1º de enero del año que se ejecuten.

#### **Artículo 18º.- Costos Catastrales**

El costo del servicio de levantamiento, actualización, conservación y perfeccionamiento del catastro municipal estará a cargo del gobierno municipal, para lo cual se designará el 1.5% de los ingresos por concepto de recaudación del impuesto predial.

#### **Artículo 19º.- Sistema de Medida**

Las dimensiones de los terrenos y de las edificaciones deberán expresarse en unidades del sistema métrico decimal.

### **TITULO SEGUNDO**

#### **De la Ejecución**

#### **CAPITULO I**

#### **Supervisión y Asesoría Catastral**

#### **Artículo 20º.- Normas Catastrales.**

Es la normatividad interna de carácter técnico será emitida por el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción a través del Instituto Nacional de Desarrollo Urbano INADUR, dentro de la vigilancia, supervisión y asesoría para el cumplimiento de las normas vigentes por parte de los municipios y entidades privadas dedicadas a labores catastrales.

#### **Artículo 21º.- Vigilancia y Supervisión de las labores Catastrales.**

Ejercida por el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano, sobre la adecuada aplicación de las normas técnicas en los procesos catastrales que lleven a cabo las entidades públicas y privadas. En caso de incumplimiento, contravención o error en la aplicación de las normas técnicas en los procesos catastrales, el INADUR formulará por escrito las observaciones para que la entidad catastral correspondiente proceda al cumplimiento, modifique o haga la corrección pertinente en los procesos del catastro, dando para ello el plazo que se fijará para cada caso según las circunstancias. Si la entidad catastral correspondiente no hace las modificaciones o correcciones respectivas, el Instituto Nacional de Desarrollo Urbano informará, sobre las observaciones, a las autoridades de la Municipalidad correspondiente, con copia a la Alta Dirección del

Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y a la Contraloría General de la República.

#### **Artículo 22º.- Asesoría en Catastro**

El Instituto Nacional de Desarrollo Urbano, de oficio o a solicitud de parte, brindará asesoría a las entidades catastrales que se desarrollan en el país. Para tal efecto orientará a los jefes y autoridades de estas entidades en la planeación, programación y ejecución de las actividades catastrales, en aplicación de los sistemas técnicos y operativos y en el manejo de la documentación, archivos y sistematización catastral y las asesorará en los asuntos relacionados con la interrelación y ejecución de las normas técnicas que deberán aplicarse en los procesos del levantamiento, actualización, conservación y operación del catastro y en los documentos exigidos por ley para la inscripción de la propiedad en los Registros Públicos de Lima.

#### **Artículo 23º.- Dirección, Ejecución y Control**

La dirección, ejecución y control administrativo del catastro urbano municipal, estará a cargo de la oficina de catastro del gobierno local respectivo, con la supervisión y asesoramiento permanente del INADUR.

Cuando el municipio distrital opte por hacer el trabajo con terceras personas, dentro del convenio se deberá establecer una cláusula de supervisión y asesoría, designando al INADUR como ente supervisor y/o asesor encargado de evaluar y avalar la calidad de los productos y elaborar los informes correspondientes, los mismos que facilitarán el cumplimiento de los pagos establecidos.

### **CAPITULO II**

#### **Levantamiento, Programación e Identificación Catastral**

**Artículo 24º.-** El levantamiento catastral es el proceso por medio del cual se obtiene la información correspondiente de las unidades catastrales de un distrito catastral; o parte de él; teniendo como base su aspecto físico, jurídico, fiscal y económico, con el fin de lograr los objetivos generales del catastro.

Las municipalidades tendrán la obligación de levantar los catastros como señala la ley con el fin de revisar los elementos físicos y jurídicos del catastro y eliminar las posibles disparidades en el avalúo catastral originadas en mutaciones físicas, variaciones de uso, obras públicas o condiciones locales del mercado inmobiliario.

El levantamiento de la información catastral comprenderá el aspecto cartográfico y alfanumérico.

**Artículo 25.-** La programación catastral es la elaboración y ejecución de los programas de levantamiento del catastro. Las oficinas de catastro urbano de cada municipio establecerán las prioridades por sectores catastrales.

**Artículo 26.-** Definido el programa de trabajo, el jefe de la oficina de catastro le comunicará a la alcaldía respectiva, la misma que mediante Resolución ordenará la ejecución de los trabajos de levantamiento, la fecha de inicio, el ámbito y otros que se consideren necesarios.

**Artículo 27.-** La municipalidad respectiva, de acuerdo a sus recursos, hará de conocimiento a los habitantes de su jurisdicción de las actividades catastrales programadas; recurriendo, si fuese necesario, al apoyo de otras autoridades del lugar. La falta de comunicación de las autoridades municipales no invalidará el trámite catastral que se adelante.

**Artículo 28.-** La identificación catastral es la verificación de los elementos físicos y jurídicos del inmueble, mediante la práctica de la inspección catastral para identificar su ubicación, linderos, extensión, construcciones y precisar el derecho de propiedad o posesión.

**Artículo 29.-** Cuando las zonas del municipio carezcan de nomenclatura o ésta sea incompleta la oficina de catastro se encargará de elaborar el correspondiente proyecto de conformidad con las normas técnicas establecidas.

**Artículo 30.-** La actividad de identificación predial deberá anunciarse a los propietarios o poseedores con la debida anticipación por intermedio de la oficina de catastro, con el fin de que concurran a ella y suministren las informaciones sobre linderos, títulos de propiedad o justificación de posesión, documentos de identificación y recibos del impuesto predial.

**Artículo 31.-** Al iniciar el levantamiento catastral de un municipio, la oficina de catastro oficiará a cada una de las entidades de derecho público, incluyendo establecimientos públicos, empresas de economía mixta y sociedades comerciales e industriales del estado, para que remitan una relación de los bienes inmuebles poseídos por cada una de ellas en el respectivo municipio, con la indicación de los documentos justificativos del dominio, a fin de perfeccionar el censo de la propiedad oficial.

**Artículo 32.-** Cuando se trate de terrenos baldíos o sin construir se inscribirá provisionalmente como poseedor del mismo a quién acredite esa calidad con nota marginal de ser inmueble baldío. Si no existiera propiedad de algún inmueble se procede a inscribirlo a nombre del municipio respectivo.

**Artículo 33.-** Cuando se trate de terreno dentro de una reserva nacional, la oficina de catastro lo inscribirá a nombre de la nación. Se deberá solicitar a la entidad estatal que administra la reserva, la información relativa a linderos, áreas y planos para respectiva inscripción catastral.

**Artículo 34.-** Cuando el inmueble se encuentra sin dueño aparente o conocido, se inscribirá provisionalmente como vacante catastral consignando "Propietario Desconocido".

**Artículo 35.-** Las oficinas municipales de catastro, cuando hallasen en un municipio uno o más urbanizaciones, las inscribirán a nombre de los propietarios con tantas fichas cuantos lotes urbanos figuren en el proyecto y la resolución que las autorizó.

**Artículo 36.-** Las oficinas de catastro solicitarán al órgano municipal que administre las áreas verdes, la información relativa a linderos.

**Artículo 37.-** Las inscripciones catastrales se harán en el municipio al que pertenecen los inmuebles de acuerdo a la ley de creación del distrito; o al deslinde técnico determinado por la oficina municipal de catastro.

**Artículo 38.-** Cuando los límites municipales no fueran claramente definidos, la oficina de catastro elevará un informe técnico a la Alcaldía, el cual oficializará mediante resolución que determine el municipio en que debe hacerse la inscripción, para lo cual tendrá los documentos que señalen los límites municipales, la solución de continuidad de los inmuebles dentro de los municipios limítrofes, los títulos de propiedad o posesión y los comprobantes de pago del impuesto predial.

**Artículo 39.-** Cuando se presenten diferencias entre propietarios o poseedores de predios limítrofes respecto a linderos, el funcionario de catastro buscará la forma de llegar a un acuerdo, si lo hubiere, el diferendo quedará resuelto para los fines de catastro con la firma de un acta de convenio por parte de cada uno de los propietarios o poseedores, éste hecho se hará constar en las fichas catastrales. Si no se llegase a

ningún acuerdo, el funcionario de catastro, previo estudio sumario de la linderación que aparezca en los títulos, documentos y demás pruebas que los propietarios hayan exhibido, decidirá cuál de los límites en litigio se debe tener en cuenta para la identificación de los inmuebles. Tal límite tendrá carácter provisional y podrá ser impugnado ante la oficina de catastro correspondiente.

**Artículo 40.-** El proceso de levantamiento catastral termina con la Resolución de Alcaldía por medio del cual se comunica que la oficina municipal de catastro ha cumplido con el plan de trabajo del levantamiento del 100 % de las manzanas catastrales determinadas y haber codificado las unidades catastrales a la fecha.

### **CAPITULO III**

#### **La Base Cartográfica Catastral**

**Artículo 41.-** La base de datos cartográficos recoge el componente espacial y gráfico de los inmuebles y el mobiliario urbano de la ciudad. La base de datos cartográficos tiene el objetivo específico de constituirse en soporte de la gestión cartográfica y está enmarcado en la cartografía que representa la geografía por medio de mapas.

**Artículo 42.-** Todos los trabajos cartográficos catastrales se desarrollarán teniendo como criterio unificador el definido por el sistema cuadrillado UTM (Universal Transversal Mercator), cada 100 metros del esferoide internacional ligado a la red geodésica nacional y a la nivelación de primer orden.

**Artículo 43.-** Para asegurar la continuidad y homogeneidad básica se debe tener una especial vigilancia de la uniformidad de escala 1/1000 y su referenciación absoluta, identificando las líneas de límites de los términos municipales.

**Artículo 44.-** Para estandarizar el sistema de salida de datos se establece el siguiente formato:

a.- **Tamaño.**- Este será de 90 x 60 cm. Cuadrillado cada 100 mt. En las ordenadas y en las abscisas.

b.- **Numeración.**- El sistema será alfanumérico.

c.- **Plano Catastral.**- Estará conformado por planos topográficos y planos de lotes.

### **CAPITULO IV**

#### **Los Datos Catastrales Alfanuméricos**

**Artículo 45.-** La base de datos literales recoge la información sobre los atributos y características de los inmuebles. La base de datos alfanuméricos tiene el objetivo específico de constituirse soporte de la gestión catastral y su elaboración requiere de la identificación catastral que implica la identificación de la unidad catastral, atribución del código de ubicación catastral y la obtención de la ficha debidamente llenada, fechada y firmada por el declarante y el funcionario catastral.

**Artículo 46.-** Las fichas catastrales básicas que contienen la descripción física, jurídica, económica, de la unidad catastral son:

A.- **Ficha Individual.**- Utilizada para inventariar toda unidad catastral.

**B.- Ficha de Bienes Comunes.-** Utilizada para inventariar todo bien de propiedad común.

**C.- Ficha de Condominio.-** Utilizada para inventariar las unidades de una propiedad en condominio.

**D.- Ficha de Actividad Económica.-** Utilizada para inventariar las licencias de funcionamiento y anuncios que se otorgan a la unidad catastral.

La oficina municipal de catastro urbano podrá recolectar información adicional en fichas anexas a las fichas catastrales básicas; manteniendo el diseño de éstas.

**Artículo 47.-** El codificador de vías es el registro alfabético de vías del distrito catastral, debidamente tipificadas, nombradas y numeradas correlativamente con cuatro dígitos. El código de vía podrá numerarse ascendentemente de 10 en 10 luego de tener toda la relación de nombres ordenados alfabéticamente. Los códigos de vías generados serán incorporados al plano básico como prefijos de los nombres de las vías.

Si durante el proceso del levantamiento o posteriormente se elimina o crea una vía, se enumerará ésta entre los códigos existentes.

**Artículo 48.-** El codificador de vías se elaborará considerando:

- 1.- Tipificación de la vía; es el de uso común y no necesariamente la clasificación técnica.
- 2.- Nombre de la vía (oficial, antiguo, exnombre).
- 3.- Localidad o lugar, se indicará si existieran varias vías con igual nombre, y sector donde se encuentra ubicado.
- 4.- La falta de una denominación de vía por el gobierno local se denominará en forma transitoria por el prefijo nn y un número correlativo, la misma que se actualizará cuando se le atribuya la nomenclatura correspondiente.

**Artículo 49.-** El codificador de usos del suelo y actividades económicas es el registro de los usos del suelo, debidamente numerados, que se utilizará para clasificar la destinación económica de la unidad catastral.

**Artículo 50.-** La estructuración y zonificación urbana es parte del Plan Urbano que trata de la organización integral de una ciudad; mediante el cual se propone la más adecuada utilización de la tierra. La estructuración urbana define áreas homogéneas o heterogéneas de la ciudad. La zonificación urbana se expresa gráficamente en un plano de zonificación en el cual se muestran los diferentes usos asignados al suelo urbano. La parte escrita, normativa y legal, la constituye el reglamento de zonificación. El catastro urbano incorpora esta información a la unidad catastral.

**Artículo 51.-** Para estandarizar el sistema de salida de datos se establece el formato respectivo con los siguientes reportes catastrales básicos:

- a.- Padrón catastral.- Es el reporte de las unidades catastrales ordenadas según su código catastral o clave principal.
- b.- Alfabético de Propietarios.- Es el reporte de las unidades catastrales ordenadas según el nombre del propietario o clave alternante, con el formato del padrón catastral, pero cuyo ordenamiento es el nombre del propietario.

c.- Reporte de Actividades Económicas.- Es el reporte de las unidades catastrales consignadas en la ficha de actividad económica ordenadas por el código de uso.

**Artículo 52.-** Los cuadros estadísticos son los diversos reportes que agrupan en forma metódica las variables seleccionadas y que permiten una evaluación numérica de la realidad urbana.

**Artículo 53.-** La certificación catastral son los documentos oficiales que las oficinas municipales de catastro de cada municipio emitirán como producto de levantamiento catastral. Puede ser gráfica y alfanumérica. Esta se emite a solicitud de los interesados.

**Artículo 54.-** El plano catastral es la certificación gráfica que contiene la información sobre la ubicación, linderación y características físicas del inmueble.

**Artículo 55.-** La información catastral es la certificación gráfica alfanumérica que se otorga a los interesados consignando los datos más relevantes del inmueble. La oficina de Catastro Municipal únicamente emitirá información catastral si se cumplió con el levantamiento catastral del inmueble. Dicha documentación es solo de carácter informativo.

**Artículo 56.-** La Constancia Catastral es el certificado catastral y negatividad que indica que el inmueble aún no está sujeto a proceso de levantamiento catastral; lo que la exige de tener información oficial de la oficina de Catastro de la Municipalidad respectiva.

## **TITULO TERCERO**

### **De la Actualización del Catastro**

#### **CAPITULO I**

##### **Definiciones**

**Artículo 57.-** La actualización del levantamiento catastral consiste en un conjunto de operaciones destinadas a renovar los datos del levantamiento catastral, mediante la revisión de los elementos físicos y jurídicos del catastro y la eliminación de las disparidades originadas por cambios físicos, variaciones de uso, obras públicas, etc.

La actualización debe realizarse al 1º y al 4º año de haber finalizado el levantamiento catastral; esto, en caso de no haberse ejecutado la conservación requerida.

**Artículo 58.-** El avalúo, en la actualización de levantamiento, es el avalúo catastral corregido, eliminando las disparidades provenientes de cambios físicos, variaciones de uso, obras públicas, etc., resultado cuantitativo de la actualización.

**Artículo 59.-** Una actualización catastral puede originarse por:

a.- Modificación.- El único registro que no se modifica es el código catastral, una modificación puede variar otros datos obligatoriamente.

b.- Creación.- Puede tratarse de manzana, lote, unidad catastral de actividad económica, condominio y bien común.

c.- Anulación.- Puede tratarse de unidad catastral, manzana, lote, unidad catastral de actividad económica, condominio, bien común, propietarios y/o contribuyentes individuales o condóminos.

**Artículo 60.-** El proceso de actualización termina con el informe que emita el Jefe de la oficina municipal de catastro para que posteriormente sea oficializado mediante Resolución de Alcaldía.

## **CAPITULO II**

### **Actualización de la Base Cartográfica y de Datos Alfanuméricos**

**Artículo 61.-** La actualización de la base gráfica es la renovación del componente espacial y gráfico de los inmuebles, el mobiliario urbano de la ciudad y la toponimia a la fecha de su ejecución.

**Artículo 62.-** La actualización de la Base Alfanumérica es la renovación de los atributos y características de los inmuebles.

La actualización de la base literal implica volver vigentes los datos de las fichas catastrales básicas. Se utilizan reportes catastrales, listados de predios y propietarios, listado de actividades, fichas catastrales, croquis de planos de manzanas y notificaciones.

## **TITULO CUARTO**

### **Del Mantenimiento o Conservación de Catastro**

#### **CAPITULO I**

##### **Definición y Objetivos**

**Artículo 63.-** El mantenimiento o conservación del catastro consiste en un conjunto de operaciones destinadas a mantener vigente la información catastral.

**Artículo 64.-** La conservación del catastro tiene los siguientes objetivos:

- a.- Mantener al día los documentos catastrales de acuerdo con los cambios que experimente la propiedad inmueble.
- b.- Asegurar la debida conexión entre el notario, el registro y el catastro.
- c.- Mantener actualizados técnicamente los documentos públicos, actos y contratos en general.
- d.- Establecer la base para la liquidación del impuesto predial
- e.- Tener vigente la información cartográfica.
- f.- Proporcionar información con fines de promoción del desarrollo económico y social del país.

## **CAPITULO II**

### **Mutación Catastral**

**Artículo 65.-** Se entiende por mutación catastral a todo cambio sobre elementos físicos, jurídicos o económicos de las unidades catastrales; mutación que será debidamente inscrita y registrada en el catastro.

Para los efectos catastrales las mutaciones se clasifican en el orden siguiente:

- a.- Mutaciones de Primera Clase.- Las que ocurren respecto al cambio de propietario.
- b.- Mutaciones de Segunda Clase.- Las que ocurren en los límites de los predios, por agregación o segregación, con o sin cambio de propietario o poseedor.
- c.- Mutaciones de Tercera Clase.- Las que ocurren en los predios bien sea con nuevas edificaciones, construcciones o por demolición de estas.
- d.- Mutaciones de Cuarta Clase.- Las que ocurren en los valúos de los predios de un municipio por renovación total o parcial de sus aspectos físicos y económicos como los reajustes anuales y los autoavalúos legalmente captados.
- e.- Mutaciones de Quinta Clase.- Las que ocurren como consecuencia de la inscripción de los predios o mejoras por edificaciones no declaradas u omitidas durante la ejecución del catastro o la actualización del mismo.
- f.- Mutaciones de Sexta Clase.- Las que ocurren respecto al cambio de uso del inmueble.

**Artículo 66.-** Las mutaciones mixtas son los cambios que se presentan por ocurrencia simultánea de dos o más clases de mutaciones. Para fines estadísticos se clasificarán siguiendo el orden establecido en el artículo anterior. Así se concurre una mutación de primera con otra de segunda, se clasificará como de primera, si concurre una de segunda con otra de tercera, se anotará como de segunda, etc.

**Artículo 67.-** Se entiende por rectificación, la corrección de la inscripción catastral del predio, por errores en los documentos catastrales advertidos en cualquier momento, de oficio a petición de parte.

## **CAPITULO III**

### **Conservación Catastral**

**Artículo 68.-** La conservación catastral corresponde a las oficinas municipales de catastro con la colaboración de notarios, registradores de los instrumentos públicos, unidades administrativas de los gobiernos locales, el propietario, organismos de servicios públicos, etc.

**Artículo 69.-** El jefe de la oficina municipal de catastro, ordenará a las comisiones de conservación para verificar los cambios físicos, jurídicos y económicos ocurridos en los predios con posterioridad al levantamiento del catastro. Los funcionarios emitirán su informe por escrito.

Para los efectos de la conservación catastral el jefe de la oficina de catastro, tendrán en cuenta los sectores catastrales que se divide el distrito catastral.

**Artículo 70-** La información catastral se obtiene por:

a.- Fuentes internas.- Es la obtenida desde el gobierno local.

b.- Fuentes externas.- Es la obtenida desde las organizaciones o instituciones ajenas al gobierno local.

**Artículo 71.-** Las mutaciones y rectificaciones catastrales se consignarán por orden cronológico de recibo, en un sistema de registro anual de numeración y control diseñado por las autoridades catastrales. Los documentos correspondientes se archivarán de manera que permita su conservación y fácil consulta.

**Artículo 72.-** Los propietarios o poseedores de terrenos o edificaciones no incorporados al catastro deberán comunicar o informar, a las autoridades catastrales, el valor, el área, ubicación del terreno, de las edificaciones, etc., con la finalidad de incorporarlos al catastro.

## **TITULO QUINTO**

### **De las Obligaciones con el Catastro Urbano Municipal**

#### **CAPITULO I**

##### **Obligaciones del Propietario o Poseedor**

**Artículo 73.-** El propietario o poseedor está obligado a cerciorarse de que todos los predios de su propiedad o posesión hayan sido incorporados en el catastro.

**Artículo 74.-** Los planos que los interesados presenten al Registro Catastral, serán los autorizados por un profesional colegiado; e inscritos en registros públicos con la fecha correspondiente.

**Artículo 75.-** Los documentos complementarios de la información catastral como: título de propiedad, declaración jurada de autoavalúo, conformidad de obra, entre otros, serán presentados, bajo responsabilidad, por el propietario o poseedor.

**Artículo 76.-** Es obligación y responsabilidad de las personas naturales y jurídicas otorgar la información catastral; y la validez de la misma que otorguen el funcionario del catastro.

#### **CAPITULO II**

##### **De las Obligaciones Administrativas del Gobierno Local**

**Artículo 77.-** La obligación de las unidades administrativas del gobierno local se sujetará a dar cumplimiento a las resoluciones de alcaldía que se emitan para su jurisdicción especialmente.

**Artículo 78.-** El funcionario que este encargado de la oficina municipal de catastro tendrá la responsabilidad de autenticar las certificaciones catastrales ante los organismos correspondientes.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Catastro Urbano, hoy en día ha cobrado importancia para todas las Administraciones Edilicias debido al importante peso que significa el impuesto al Valor del Patrimonio Predial dentro del presupuesto de las Municipalidades.

Sin embargo, ésta expectativa ha rebasado el poco conocimiento que se tiene sobre su utilidad y más aún sobre el de los diferentes tipos de catastro que se podría implementar, con relación a las necesidades de cada Municipalidad.

Este desconocimiento del tema, pone a las municipalidades un tanto a ciegas, a merced de las ofertas de ejecución de entidades o empresas más o menos especializadas en el asunto, habiéndose en gran medida desperdiciado gran cantidad de esfuerzos y recursos a lo largo y ancho de nuestro país sin haber conseguido los resultados esperados aunque estos no hayan sido necesariamente proyectados.

Ante tanto resultado negativo, se hace necesario sentar la base legal para la creación de mecanismos que permitan facilitar la elaboración e implementación del Catastro Urbano en las ciudades del país; una mayor difusión de conceptos elementales acerca de su utilidad, sus alternativas o formas de ejecución y de la utilización o administración de sus resultados, a fin de que su implementación guarde entera relación con las necesidades, expectativas, prioridades y posibilidades de cada municipio.

El Catastro, en su sentido más amplio puede entenderse como proceso que tiene como fin la realización de inventarios expresados de diversas maneras sobre personas o bienes de distinta naturaleza, aunque vinculado más a cuestiones territoriales urbanas o rurales.

El origen de la palabra Catastro, proveniente del latín "Capitastrum", contracción de "Capitum Registrum" - registro per cápita-, definía por extensión, unidades de terreno por cabeza sujetas al pago de impuestos. De esta manera ya lo entendían en la Roma antigua y en el Imperio Chino en los siglos III y VII, respectivamente, cuando según documentos históricos se realizaron levantamientos catastrales con fines fiscales.

En la práctica tradicional, se podría decir desde sus inicios, la actividad del catastro ha comprendido:

- Un levantamiento llevado a información gráfica en forma de mapas o planos generalmente codificados y
- Un registro descriptivo con información inmobiliaria, social, o económica que guarda correspondencia con la información gráfica.

Otra definición en este caso "normativa" que aparece en el Manual de Normas y Especificaciones Básicas para el Catastro Urbano Municipal del Instituto Catastral de Lima (Ente especializado de la Municipalidad de Lima Metropolitana), en su Artículo 1, DEFINICION DE CATASTRO URBANO, se expresa así:

**"El Catastro Urbano es el inventario o censo de los bienes inmuebles de la ciudad pertenecientes al Estado y a los particulares (debidamente actualizado y clasificado), con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica"**

A las definiciones expresadas anteriormente, cabría agregar una cuestión importante referida al manejo o administración de la información, puesto que obviar esta etapa dentro de la planificación del catastro puede igualmente desviar la precisión de objetivos que deben orientar la decisión sobre su ejecución.

En resumen, una definición que a nuestro entender se acerca más a lo que debiera ser el catastro es la expresada por el profesor José Luis Niederer con ocasión del II Seminario Andino de Gestión y Desarrollo del Catastro Urbano (Lima Set 1991), definición que dice así:

**"Catastro es un sistema de información integral sobre los bienes inmuebles, que comprende, por una parte, una base de datos referidos en forma espacial, y por otra, un conjunto de técnicas y procedimientos adecuados para la recolección, actualización, procesamiento y actualización de los datos"**

Casi todas las acciones que emprendemos, se enmarcan en una normatividad, llámese ésta Carta Constitucional, Leyes, Reglamentos, etc. que de alguna manera orientan su ejecución, más aún cuando esta es realizada por organismos públicos como en el caso de las Municipalidades. Y con mayor razón cuando esta actividad tiene que ver con el manejo de información inmueble para la fijación de valores catastrales o avalúos que son la base de impuestos nacionales y otros tributos.

En el caso del catastro, se carece de una normativa de carácter nacional que debiera establecer unidad de criterios tanto para el levantamiento, conservación y utilización de información, como para cuestiones de financiamiento y manejo económico de sus resultados, que inclusive debieran protegerse por su carácter confidencial. Esta unidad de criterios debiera ser una exigencia toda vez que a nivel de país se trata de poner justicia y equidad en la fijación de valores que son materia de impuestos.

Otra razón de peso que exige una normatividad es la de otorgar un marco específico al catastro acorde con la realidad del país, de tal manera que promueva y permita el desarrollo tanto de las técnicas adecuadas para la labor catastral como de un sistema integrado a nivel nacional para el manejo de la información obtenida.

En el país, solamente Lima Metropolitana cuenta con una base normativa de rango municipal, emanado del Instituto Catastral de Lima ICL, órgano perteneciente a la Municipalidad Provincial. Esta base normativa ha sido publicada dentro de las atribuciones del ICL con el nombre de "Manual de Normas y Especificaciones Básicas para el Catastro Urbano Municipal". Manual que como su nombre lo indica pretende establecer parámetros para la actividad catastral, dentro del ámbito de Lima y sus distritos, y como lo expresa en su Título Quinto, establecer un Sistema de Información Catastral (S.I.L.) que se constituya en un sistema de información territorial integral y funcional en base de la información catastral urbana a nivel metropolitano.

Como se menciona en la parte introductoria, la falta de definición precisa de objetivos y alcances del catastro lleva muchas veces a desplegar esfuerzos innecesarios y mala utilización de recursos.

Al respecto es preciso observar que cada Municipalidad cuenta con características especiales tanto en su organización administrativa y el nivel de implementación de sus sistemas de información, como en la realidad física, social y económica de sus jurisdicciones. Estas son características de suma importancia al momento de optar por tal o cual tipo de catastro o al escoger la tecnología a utilizar.

Es pues necesario entender que si bien todo el catastro urbano se orienta a constituirse en un sistema de información de múltiple propósito, en el camino existe un abanico de posibilidades referidas principalmente a:

- Tipo de catastro que se quiere implementar.
- Alcances referidos al ámbito de su aplicación tanto territorialmente como en su implementación dentro de la administración municipal.
- Formas de Ejecución del catastro o tecnología a utilizar.
- Disponibilidad financiera para su ejecución y

- Objetivos que se quieren alcanzar con la utilización de sus resultados.

La implementación del Catastro Urbano la entendemos de dos maneras complementarias entre sí:

- Como un órgano municipal encargado de administrar el inventario de bienes inmuebles, con el fin de proporcionar información actualizada a otras dependencias municipales que hacen uso de ella; como son generalmente las de Presupuesto y Planificación, Rentas, Desarrollo Urbano y la Alta Dirección.
- También se entiende por implementación al proceso de ejecución del levantamiento de información geométrica y descriptiva, o la actualización del catastro si éste existiera. Tarea que puede ser ejecutada por entidades ajenas a la propia Municipalidad, aunque siempre complementariamente a la anterior.

Entendida la implantación e implementación del catastro de estas dos formas, cabe preguntarse si dentro de cada municipio se justifica su funcionamiento como dependencia municipal.

La respuesta técnica será afirmada si consideramos al Catastro como una herramienta de gestión importante, que recoge y mantiene información actualizada y la organiza para su fácil manejo e interpretación. En tanto, como justificación económica tendremos una respuesta afirmativa, si es que como resultado; el catastro nos posibilita una mayor racionalidad en la utilización de nuestros recursos.

De las experiencias realizadas en nuestro país destacan los tipos de catastro que se han venido a llamar Catastro Fiscal y Catastro Multiuso o Multipropósito, que cuentan en sí mismos con una múltiple cantidad de variantes de acuerdo con parámetros antes definidos.

### **El Catastro Fiscal**

En términos generales, este tipo de catastro es aquel que tiene como objetivo principal y casi exclusivo el referido a la fiscalización del impuesto al valor del patrimonio predial, el que además por razones de rentabilidad económica trata de simplificar sus tareas de levantamiento de información, como su procesamiento y conservación.

Este tipo de catastro se inscribe en el tipo de catastros denominados demostrativos por cuanto la información que recoge es presuntiva, es decir, que presume veraz tanto la información proveniente de los autovalúos de la propiedad inmueble como de los cruces de información de trabajos de campo con la cartografía existente disponible. Pero que con la utilización de técnicas informatizadas y buena planificación alcanzan un alto grado de efectividad, pudiendo en el mejor de los casos inventariarse el 100% de las unidades de avalúo o en nuestro caso de las unidades prediales con independencia física o legal materia del impuesto al patrimonio predial.

Así mismo, este tipo de catastro ha venido a constituirse en una alternativa de inicio para el objetivo final que sería el Catastro Multiuso, por dos razones:

- La primera, por su rápido retorno de inversión que además supone un incremento inmediato de los ingresos por impuesto predial que haría posible el financiamiento de un Catastro Multifinanciado y

. La segunda, porque trabaja con los mismos instrumentos básicos del Catastro Multiuso, como son la codificación alfanumérica de la información predial referida a la localización espacial y su correspondiente parte descriptiva.

Por otro lado, el catastro fiscal, exige un manejo administrativo eficiente y precisión de información complementaria como puede ser la del uso del predio (para controlar licencias de funcionamiento), ocupación de retiros, anuncios y propaganda, ocupación de espacios públicos, etc. Estas acciones pueden realizarse en razón de que no demandan mayor esfuerzo, y del aprovechamiento de una verificación - encuesta que de todas maneras implica un levantamiento de información de todo espacio físico predeterminado.

### **El Catastro Multiuso**

El Catastro Multiuso, se diferencia del anterior por dos razones:

- La primera, porque utiliza formas de levantamiento más completas, es decir que, por sus objetivos, pasa de ser un catastro presuntivo como el anterior a ser un catastro del tipo jurídico en el aspecto fiscal puesto que comprueba en el sitio, mediante técnicas de levantamiento más laboriosas, las características reales del inmueble. Características que además se mantendrán para el avalúo de las propiedades.
- La segunda porque sus propósitos son diversos a tal punto que podrían abarcar casi cualquier disciplina del conocimiento por tratarse de encuestas referidas a una unidad espacial mínima (a diferencia de los censos nacionales que tienen como unidad-objetivo áreas generalmente de demarcación política).

El Catastro Multiuso, en todo caso contiene al Catastro Fiscal y le otorga mayor alcance y mayor precisión, por lo que es definido también como el objetivo final de un sistema de información catastral.

Un Catastro Multiuso, por la gran cantidad de información que moviliza, requiere y a su vez justifica la utilización de tecnología más avanzada para su automatización con Hardware y Software adecuados que permitan un manejo simplificado de la información.

Así mismo, de concretarse sus propósitos, la implementación de este catastro implica modernización, reorganización y racionalización de los diferentes órganos municipales, acciones que deberán tenerse en cuenta al planificar la ejecución del catastro.

Se hace hincapié en el manejo o administración de resultados como propósito a concretarse y que debe formar parte de la planificación y ejecución del catastro, porque de acuerdo a las experiencias recogidas en nuestro país, esta etapa sino obviada, por lo menos descuidada, perdiéndose los esfuerzos solamente en resultados a manera de estudios y no en su aplicación práctica y mucho menos en un proceso que le de la continuidad que debiera tener.

Es entonces el Catastro Multiuso, una labor compleja y ciertamente costosa cuya implementación es laboriosa y de largo alcance, por lo que se hace difícil culminarla con éxito si es que no es bien planificada.

Pero diremos como conclusión, que por compleja y costosa que resulte su implementación, un Catastro Multiuso bien planificado, con metas de corto, mediano y largo plazo debe necesariamente de otorgar resultados altamente positivos para cualquier administración municipal sea cual fuere su situación existente; resultados que básicamente se resumen en tres aspectos.

- Manejo de información actualizada y sistematizada de fácil utilización.
- Organización administrativa, racionalizada y eficiente para las labores de planeamiento

- Mayores y más estables ingresos para la Municipalidad, y por lo tanto mayores recursos para inversión en provecho de la comunidad, cumpliéndose con esto además un principio de equidad en el caso de la tributación en función del valor inmueble acumulado. Ya que en áreas urbanas en buena medida, el valor inmueble responde a factores extrínsecos que son resultado de un desarrollo y esfuerzo comunal.

Hemos insistido en la necesidad de precisar objetivos y alcances, en función de necesidades determinadas y propósitos de mejoría que se requiere lograr en la administración municipal. Pues bien, ello implica una necesidad previa que tiene que ver con la planificación del Catastro, necesidad aún mayor si se trata del establecimiento de un Catastro Multiuso o Multifinlatario.

Esta planificación como cualquier otra, requiere de la evaluación de una situación existente, de los propósitos que se requiere alcanzar y de los métodos y técnicas de ejecución, a lo que necesariamente debe sumarse costos y factibilidad de financiamiento, ésta última, como resultado de todo lo anterior. Es así que, a manera de ejemplo consideramos la necesidad de seguir los pasos siguientes:

- a. Determinación de objetivos del estudio.
- b. Descripción del Catastro existente y su relación con las dependencias usuarias del sistema.
- c. Determinación de carencias del sistema actual o de los órganos a ser incorporados al sistema.
- d. Definición de necesidades detectadas o requeridas.
- e. Determinación de prioridades.
- f. Determinación del ámbito del proyecto catastral.
- g. Determinación del ámbito del catastro a implantar y sus correspondientes formas de ejecución.
- h. Definición de metodología a utilizar (Puede estar también referida a etapas o plazos de ejecución)
- i. Base normativa o Legal.
- j. Cuantificación o cualificación de beneficios factibles de alcanzar.
- k. Costos alternativos en base a la tecnología a utilizar y,
- l. Alternativas de Financiamiento.
- m. Como resultado de éste estudio previo se tendrá que: la parte de evaluación de la realidad existente permanece invariable para cualquier caso, en tanto que la determinación de prioridades y del ámbito del proyecto así como la selección de alternativas y metodología a utilizar estarán en función a un análisis de costo-beneficio y de las alternativas de financiamiento factibles a utilizar.

El catastro se organiza en torno a sus tres líneas de acción principales:

- Elaboración de cartografía.
- Identificación y caracterización predial y
- Registro y procesamiento de información.

Cada una de ellas tiene además funciones precisas que cumplir, pudiendo para ello utilizar diferentes técnicas para concretar sus fines.

Así mismo, el catastro requiere de una dirección o coordinación general que no solamente dirige y supervisa los tres órganos de línea, sino que coordina tanto con las dependencias usuarias del sistema de información del interior de las municipalidades como con entidades externas relacionadas al sistema.

Esta dirección deberá tener estrecha coordinación con las dependencias usuarias del sistema, a fin de estar en permanente actualización para cubrir sus requerimientos de información, así como, para retro alimentar a su propio banco de datos.

## **ANALISIS COSTO-BENEFICIO**

Es difícil administrar técnicamente un país y dirigir su economía cuando se carece de información básica, correcta y actualizada de la propiedad urbana en conjunto (catastro urbano) y existe evasión tributaria en porcentajes altos, situación que prevalece en nuestros gobiernos locales.

Particularizando el caso, podemos afirmar que el catastro urbano "es el inventario de los bienes inmuebles de la ciudad, en los que analizamos sus características jurídicas, físicas y económicas" lo que permite una justa tributación de los ciudadanos, sin perjudicar sus economías y en función de su capacidad de pago, para lo que se aplican correctamente los principios de legalidad, generalidad e igualdad, al tratar a todos los sujetos de la imposición con la misma medida y de igual manera por el régimen tributario.

Además, en los momentos actuales el catastro urbano constituye una fuente permanente de información para el ordenamiento urbano, coadyuvando a la elaboración de proyectos de desarrollo para las ciudades.

En base a lo que ordena la Ley Orgánica de Municipalidades, los municipios han venido tratando de establecer sus sistemas catastrales, financiados con recursos propios especialmente; estudios que en algunos casos, están ocasionando anarquía y caos en la administración municipal debidos, entre otras, a las siguientes causas:

- Falta de un sistema catastral urbano nacional.
- Falta de análisis de alternativas para la ejecución de los proyectos catastrales urbanos (contratos, convenios, administración directa, etc.).
- Costos exagerados de los estudios, hay casos en los cuales el municipio no obtiene ningún beneficio económico al aplicar su catastro, por el alto costo del mismo.
- Aplicación de metodologías técnicas no acordes a nuestra realidad.
- Falta de estabilidad de los funcionarios técnicos municipales.

Estos hechos han puesto de manifiesto la imperiosa necesidad de que un sistema catastral urbano tenga un contexto técnico-legal acorde a nuestra realidad nacional, bajos costo reales y beneficios económicos convenientes que redunden en el desarrollo.