

CATASTRO INTEGRAL DE TERRENOS DESOCUPADOS EN LA VICTORIA, MUNICIPIO JOSÉ FELIX RIVAS, ESTADO ARAGUA-VENEZUELA*

Hamilkar José Sandoval

RESUMEN

Se seleccionó y clasificó un conjunto de terrenos desocupados en La Victoria, pertenecientes a una lista contenida en el archivo de la Oficina Municipal de Catastro. El objetivo del trabajo consistió en localizar los terrenos desocupados y chequearle su respectivo número catastral, a fin de mantener un control confiable a nivel del archivo. Asimismo, se realizó el catastro tomando en consideración sus tres componentes: el físico, el económico y el jurídico. La actualización de éste registro catastral permitió a la Dirección de Catastro, obtener un conocimiento exacto del número de terrenos desocupados dentro del perímetro urbano de la ciudad, lo que facilitó la ejecución de acciones de tipo legal con fines fiscales (cobro de impuesto inmobiliario) y jurídicos (esclarecimiento de tenencia de la tierra). Se seleccionaron y se agruparon quince (15) terrenos, siguiendo la sectorización catastral que sobre la ciudad ha realizado la Oficina de Catastro (1.994). El número de sectores según el plano de sectorización catastral es de 18, de los cuales, 5 sectores sólo se consideraron en función de los terrenos estudiados. Finalmente, se verificaron y corrigieron datos catastrales de los terrenos seleccionados en lo que al aspecto físico se refiere, mientras que en el aspecto económico se actualizó la base tributaria local para cada propietario. Desde el punto de vista jurídico, se establecieron las bases para el control y prohibiciones sobre los inmuebles urbanos.

* Escuela de Geografía, Universidad de Los Andes, Mérida -Venezuela

INTRODUCCIÓN

Este trabajo presenta los resultados de la aplicación del Catastro Urbano, para el estudio de terrenos desocupados en La Victoria, municipio José Félix Ribas, estado Aragua, Venezuela, gracias al apoyo de la Dirección de Catastro y la Escuela de Geografía de la Universidad de Los Andes.

El análisis comprendió el levantamiento físico de los terrenos ubicados en diferentes sectores de la ciudad y los avalúos respectivos, así como el estudio de la tenencia de la tierra.

Los resultados de este trabajo, han representado para las autoridades locales un instrumento idóneo para el desarrollo local, gracias a la actualización de la base informativa para conocer la tenencia de la tierra y definir políticas en materia tributaria y de planificación.

Con esta investigación se demuestra la necesidad de una permanente actualización de la información catastral, de manera que sea utilizada en forma confiable, tanto por el municipio como por otros Organismos Públicos y Privados.

IMPORTANCIA DEL ESTUDIO

A partir del año 1.989 cuando se promulga y reforma la **Ley Orgánica de Régimen Municipal** y se adecúa la **División Político Territorial de las Entidades Federales de Venezuela**, los municipios se convierten en la unidad básica para la **Planificación Territorial**.

Esta situación ha obligado a las diferentes Direcciones de Catastro del país, a contar con un Sistema de Información Catastral **_SICAT_** que establezca una base de datos con toda la información a ser utilizada por las dependencias que integran la Administración Municipal (Fundacomún, 1.993). Por tanto el Catastro como inventario de los aspectos físico, económico y jurídico del Parque Inmobiliario Urbano, suministra la información de áreas, valores, usos, servicios, tradición y origen de la propiedad, que van a facilitar la labor de las dependencias administrativas del municipio.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Realizar un Catastro Integral de los terrenos desocupados en La Victoria, municipio José Félix Ribas, a fin de contribuir al proceso de toma de decisiones a nivel local.
- Efectuar inspecciones de campo para realizar los respectivos levantamientos parcelarios.
- Realizar el arqueo y chequeo de la información referida a la tenencia de la tierra en los inmuebles estudiados.

- Realizar el avalúo de los terrenos estudiados y calcular el impuesto para determinar el monto de Bs./año por concepto de impuesto inmobiliario.
- Afianzar el proceso de formación en los aspectos relacionados a la actividad catastral en el municipio José Félix Ribas del estado Aragua.

CARACTERÍSTICAS GENERALES

Ubicación Geográfica.

La Victoria se localiza al norte del estado Aragua, al pie de La Cordillera de La Costa. Es atravesada en sentido Este-Oeste por la Autopista Regional del Centro, el más importante eje vial del centro del país, dividiendo virtualmente la ciudad en dos, quedando hacia el norte el Casco Central y la mayoría de las áreas residenciales, y hacia el sur, gran parte de las áreas industriales y la zona de expansión urbana. Políticamente, es la capital del municipio José Felix Ribas.

Aspectos Geográficos.

La Victoria está en la base de La Cordillera de la Costa, cuyas características principales son la presencia de fosas de hundimiento, encontrándose terrazas y abanicos torrenciales de todas las épocas cuaternarias. Sobre ellos se han desarrollado una intensa actividad agropecuaria e industrial, construyéndose vías de comunicación y centros poblados de importancia como el caso de La Victoria, Las Tejerías, etc. (Vivas, 1.992).

El clima de la zona según la clasificación de Köppen, es tropical lluvioso de sabana (Aw).

Los factores climáticos y el tipo de relieve, han permitido el desarrollo de unidades de suelo altamente fértiles. Sin embargo, se ha producido una notable disminución de la llamada frontera agrícola en el municipio, producto del proceso de expansión urbano-industrial experimentado en los últimos años.

Aspectos Socioeconómicos.

La Victoria cuenta con una población de 150.000 hab, (OCEI, 1.993), donde más del 50% son mujeres y en el que su crecimiento poblacional ha estado en estrecha relación con el desarrollo industrial y los movimientos migratorios de la zona.

Su principal papel a nivel regional, se basa en la actividad industrial, seguido por la comercial y prestación de servicios (OCEI, 1.993), asegurándole un sitio privilegiado en la economía del centro del país; situación ésta confirmada después que un estudio del

Consejo Nacional de la Promoción de la Inversión (Conapri) catalogó a La Victoria como la 5^{ta} ciudad de Venezuela con mayores posibilidades para la inversión.

Estas consideraciones permiten indicar, que la capital del municipio Ribas, poco a poco se ha convertido en una ciudad con un progresivo crecimiento poblacional y económico, ejerciendo gran influencia en el eje urbano La Victoria - El Consejo - Sabaneta - Las Tejerías, factor importante en la configuración del espacio urbano en la región central del país.

METODOLOGÍA

La ejecución metodológica se desarrolló en tres fases a saber:

- a) Recopilación y revisión de información bibliográfica y cartográfica del área de estudio.
- b) Selección y agrupación de los terrenos por sectores.
- c) Análisis de los aspectos catastrales.

El método para agrupar los terrenos por sectores, se hace a través del número catastral el cual comprende en el municipio Ribas, cuatro (4) pares de dígitos que identifican: *Municipio, Sector, Manzana, Lote*.

Por ejemplo: N° catastral 02-01-30-06, el segundo dígito es el sector (01) y corresponde al Casco Central, 02-02-19-20 sector (02) Área residencial central.

Análisis de aspectos catastrales.

I. Aspecto Físico:

Actividad de campo que permitió recoger las características propias del terreno (levantamiento parcelario), así como todo lo relacionado a infraestructura vial y servicios públicos. La información recopilada es vaciada en la ficha catastral con el croquis de la parcela y sus dimensiones.

II. Aspecto Jurídico:

Para esclarecer la tenencia de las propiedades estudiadas, se realizó un arqueo y chequeo de la información en la Oficina Subalterna de Registro del municipio y la Dirección de Catastro, para saber si se habían efectuado cambios en la propiedad de los terrenos.

III. Aspecto Económico:

La determinación avaluatoria de las propiedades inmobiliarias estudiadas se llevó a cabo, tomando como primer paso el basamento legal al respecto, establecido en la Ordenanza de Impuestos sobre Inmuebles Urbanos para el municipio Ribas, específicamente en sus artículos 2 y 5 los cuales dicen:

Art. 2. Son inmuebles a los efectos del impuesto previsto en la Ordenanza, los conceptuados como tales en los artículos 527 y 529 del Código Civil de Venezuela que se encuentran regulados por el Ordenamiento Urbanístico Nacional o Municipal vigente. La determinación del carácter urbano de dichos inmuebles se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas contentivas de los planes urbanísticos o de zonificación.

Art. 5. En caso de parcelas o lotes sin construir en las áreas o sectores urbanizados a que se refiere el ordenamiento jurídico indicado en el artículo 2 de esta Ordenanza, la tarifa impositiva será de siete por mil 7/1000 en el primer año de vigencia de la presente Ordenanza y se incrementará en los periodos fiscales sucesivos en uno por mil 1/1000, hasta un máximo del doce por mil 12/1000.

Al mismo tiempo, se utilizó la Planta de Valores de la Tierra aprobada en 1.990 y ejecutada a partir de 1.991 hasta 1.994. La Planta de Valores de la Tierra aprobada por Cámara Municipal en 1.993, entró a regir desde el primer trimestre de 1.995.

Para los diferentes pasos se utilizaron técnicas que son aceptadas y recomendadas por la Fundación para el Desarrollo de la Comunidad y Fomento Municipal (FUNDACOMUN), organismo que a nivel nacional, es el que mayor asistencia ha ofrecido a las municipalidades del país en cuanto a materia catastral se refiere.

RESULTADOS

El análisis del aspecto físico determinó que el 100% de los terrenos contiene la información catastral registrada. Sin embargo, dada la situación en que se encontraban la gran mayoría de los terrenos (con monte y basura) impidió la realización de nuevos levantamientos parcelarios a fin de verificar si la información en las fichas catastrales era confiable.

Con los datos registrado en las fichas se llega a conocer que en total, se inspeccionaron 25.689,07 m² (2,5 ha) lo cual nos da una idea de la extensión que presentan los terrenos dentro del perímetro urbano. En este sentido, el chequeo de la información periódicamente, permite a la oficina de catastro, actualizar la información contenida en sus archivos haciendo más efectiva la labor catastral.

En cuanto al estado de los terrenos debemos indicar que solamente el 13% se encontraban limpios (sin basura y monte), el porcentaje restante, es decir, el 77%

presenta terrenos en completo estado de abandono por parte de sus propietarios, violando por lo tanto las Ordenanzas respectivas.

En cuanto al uso que se le deben dar estos terrenos, según lo establecido en el Plan de Ordenación Urbanístico para el eje La Victoria-El Consejo-Las Tejerías, el 80% de los terrenos tienen un uso residencial con una densidad entre 150 y 300 hab/ha, alternando con actividades comerciales intermedias y secundarias, según el sector considerado. El restante 20% está destinado para uso industrial sin densidad establecida según el Plan de Ordenación Urbanístico. Es importante indicar que dentro de las áreas residenciales, hay áreas de valor histórico, donde las autoridades municipales han iniciado planes para su restauración y consolidación dentro de la ciudad.

La sociedad civil en La Victoria ha respondido a los cambios que en materia catastral ha ejecutado la Alcaldía, ya que el 40% de los propietarios están solventes con el fisco municipal, porcentaje significativo, si se compara con la realidad fiscal sobre terrenos desocupados en otras Alcaldías del país.

Otro detalle importante, es que la mayor parte de los ingresos municipales por estadia, están concentrados en el sector industrial.

Desde el punto de vista jurídico, es imprescindible que el municipio mantenga un permanente estudio sobre la tenencia de la tierra, a fin de contar con suficiente piso legal, a la hora de ejercer control y prohibiciones sobre inmuebles urbanos.

CONCLUSIONES

La elaboración de un catastro bajo normas y procedimientos previamente establecidos, facilita el inventario de los bienes inmuebles en un área determinada. Por consiguiente, el catastro es el instrumento idóneo para la planificación local.

En el caso particular de La Victoria se observó:

- a) Respuestas favorables de la comunidad a las políticas y estrategias emprendidas por la Alcaldía y la Oficina de Catastro, hecho este confirmado en los resultados del trabajo.
- b) El escaso movimiento compra-venta de los terrenos, tal como se pudo constatar una vez realizado el respectivo estudio jurídico. Esta situación puede ser consecuencia de: altos precios inmobiliarios, expectativas de los propietarios en vista de las ventajas comparativas de La Victoria, o poca información comercial.

Se debe realizar y profundizar los estudios sobre tradición legal económica y fiscal de los terrenos desocupados en diferentes municipalidades.

Es una obligación por parte de los Alcaldes y Concejales, considerar al Catastro como un instrumento que facilite la planificación local de los municipios y no focalizarlo únicamente al plano fiscal.

RECOMENDACIONES

Fomentar la necesaria relación que debe existir entre Catastro e ingeniería (aspecto físico), Catastro-sindicatura (aspecto jurídico), Catastro-hacienda (aspecto económico).

Profundizar los estudios de catastro a nivel de la Escuela de Geografía, a través de charlas, foros, dada la capacidad de los Geógrafos para la Gerencia Catastral.

BIBLIOGRAFÍA

- CHIRINOS, L. (1.994): ***Proyecto de Actualización Catastral***. Programa de Transferencia Estado-Municipio (TEM), La Victoria.
- CHIRINOS, L. (1.995): ***Características Geográficas del Municipio José Félix Ribas***. Dirección de Catastro, La Victoria.
- FUNDACOMUN (1992): ***Seminario sobre Régimen Jurídico de los Ejidos y Terrenos Propios Municipales***.
- FUNDACOMUN (1995): ***El Catastro como Instrumento para la Gerencia Local***. Caracas.
- MUNICIPIO JOSÉ FÉLIX RIBAS (1991): ***Ordenanza de impuestos sobre inmuebles urbanos***. Dirección de Hacienda - Dirección de Catastro, La Victoria.
- MUNICIPIO JOSÉ FÉLIX RIBAS (1993): ***Ordenanza de Catastro***. Dirección de Catastro, La Victoria.
- REPÚBLICA DE VENEZUELA (1973): ***Constitución de la República de Venezuela***. Ediciones Monoy, Barquisimeto.
- REPÚBLICA DE VENEZUELA (1989): ***Ley Orgánica de Régimen Municipal***. Eduven, Caracas.
- REPÚBLICA DE VENEZUELA (1992): ***Código Civil de Venezuela***. Editorial La Torre, Caracas.
- REPÚBLICA DE VENEZUELA. Ministerio de la Secretaría de la Presidencia. Oficina Central de Estadística e Informática _OCEI_ (1.993): **El Censo 90 en Aragua**.
- REPÚBLICA DE VENEZUELA (1995): ***Plan de Ordenación Urbanístico del Eje La Victoria-El Consejo- Sabaneta-Las Tejerías***. Gaceta Oficial de la República de Venezuela; Año CXX-VI, N 4874 Extraordinaria. Caracas.
- VIVAS, L. (1992): ***El Cuaternario***. Consejo de Publicaciones de la Universidad de Los Andes, Mérida.