

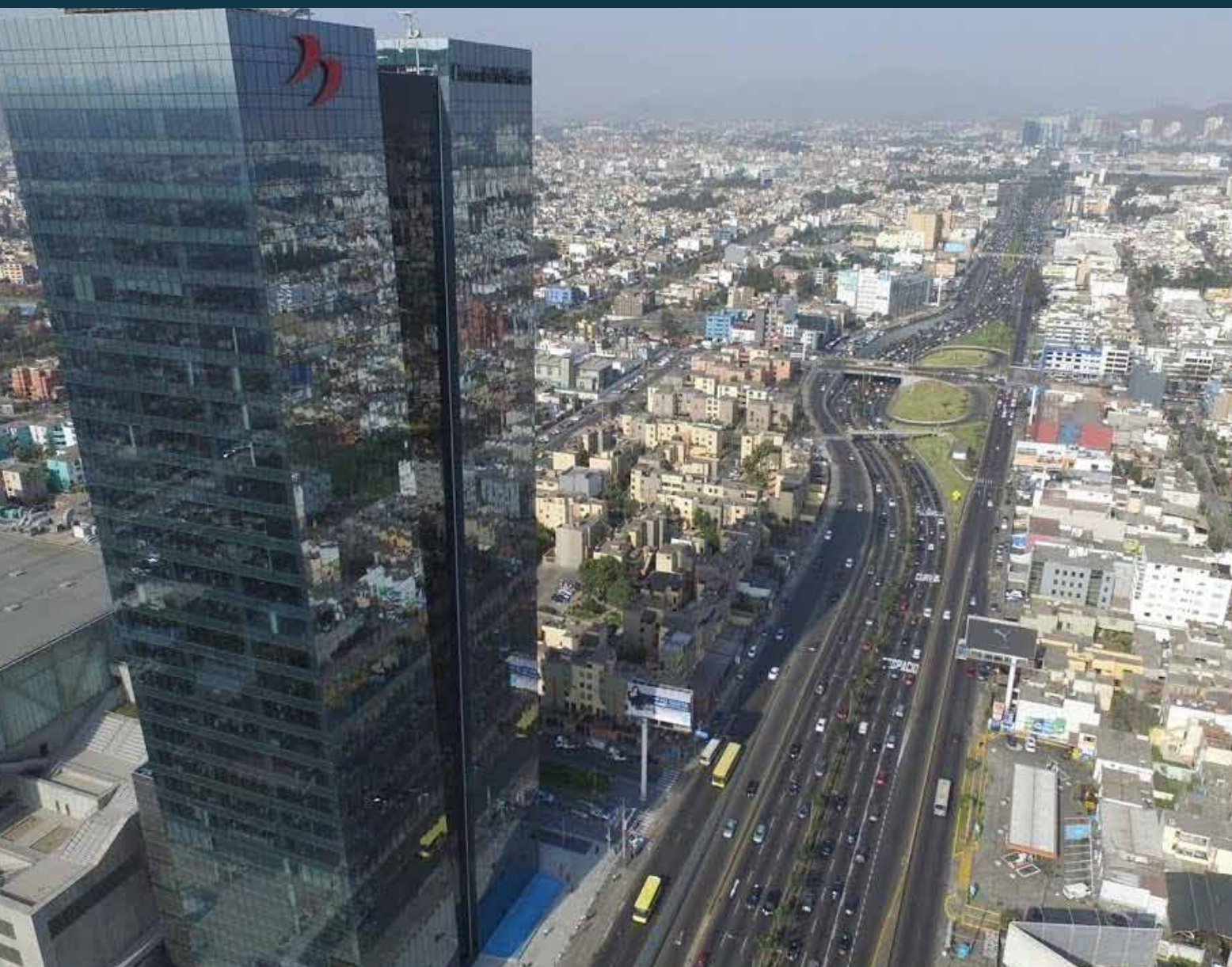
# La modernización del país a través del Catastro

Guía para la Transformación Catastral en los Municipios Peruanos



# Introducción

El catastro multipropósito genera una serie de beneficios, a su vez su ejecución presenta una serie de desafíos. Los distritos y provincias del Perú podrían modernizarse si los municipios conocieran mejor su territorio y tomaran decisiones más informadas sobre este.



## Contenido

- 1** Beneficios de realizar Catastro en el Perú
- 2** Desafíos que afrontan los entes generadores de catastro en el Perú
- 3** Ejemplos de ciudades con un catastro exitoso en América Latina
- 4** El Modelo LADM
- 5** Normativa del 5% para el Financiamiento Municipal para el Mantenimiento Catastral
- 6** easyland logra que la gestión catastral en el Perú por primera vez sea simple, intuitiva y fácil de entender
- 7** Conclusiones



# 1

## Beneficios de realizar Catastro en el Perú

La implementación y actualización del catastro en el Perú conlleva múltiples beneficios que impactan positivamente tanto a nivel de la gestión gubernamental como a nivel ciudadano. A continuación, se detallan los principales beneficios:

### 1.1. Optimización de la Recaudación Fiscal

Uno de los beneficios más significativos del catastro es la optimización de la recaudación fiscal. Un catastro actualizado permite a un municipio contar con una base de datos precisa sobre las propiedades inmobiliarias, lo que facilita la correcta valoración de los bienes inmuebles. Esto se traduce en una recaudación más justa y eficiente de impuestos prediales, aumentando los ingresos fiscales y permitiendo una mejor distribución de los recursos públicos.

### 1.2. Mejora en la Planificación Urbana y Rural

El catastro proporciona una herramienta esencial para la planificación urbana y rural. Al contar con información detallada y precisa sobre las características físicas, jurídicas y económicas de los inmuebles, las autoridades pueden diseñar y ejecutar planes de desarrollo urbano y rural de manera más efectiva. Esto incluye la zonificación, la planificación de infraestructuras, servicios públicos y la gestión del uso del suelo, contribuyendo al ordenamiento territorial y al desarrollo sostenible de las comunidades.

### 1.3. Seguridad Jurídica y Reducción de Conflictos

Un catastro actualizado y bien mantenido fortalece la seguridad jurídica al proporcionar información clara y precisa sobre la propiedad y los derechos asociados a los inmuebles. Esto reduce la incidencia de conflictos relacionados con la tenencia de la tierra y las disputas de propiedad, facilitando las transacciones inmobiliarias y la inversión en bienes raíces. La claridad en la información catastral también protege los derechos de los propietarios y usuarios del suelo.

### 1.4. Facilidades para la Inversión y Desarrollo Económico

La disponibilidad de un catastro confiable fomenta la inversión tanto nacional como extranjera. Los inversionistas requieren seguridad y transparencia en la información sobre los inmuebles para tomar decisiones informadas. Un sistema catastral preciso proporciona esta confianza, atrayendo inversiones que impulsan el desarrollo económico y generan empleo. Además, facilita el acceso al crédito, ya que los bienes inmuebles correctamente registrados pueden utilizarse como garantía en operaciones financieras.

### 1.5. Transparencia y Buen Gobierno

El catastro contribuye a la transparencia y la eficiencia en la gestión pública. Al centralizar y sistematizar la información sobre los bienes inmuebles, se facilita el acceso a datos precisos y actualizados para la toma de decisiones. Esto no solo mejora la administración pública, sino que también incrementa la confianza de los ciudadanos en las instituciones gubernamentales. La transparencia en la gestión catastral es fundamental para prevenir la corrupción y promover el buen gobierno.





## 2 Desafíos que afrontan los entes generadores de catastro en el Perú

La falta de personal capacitado en técnicas modernas de levantamiento catastral y el uso limitado de tecnologías necesarias para procesar grandes cantidades de datos representan un gran desafío.

A esto se le suma la alta rotación de personal, que conlleva a pérdida de conocimiento y continuidad para que los proyectos de levantamiento catastral se terminen dentro de los tiempos y presupuestos.

*Es necesario un cambio urgente de mentalidad para dejar de ver el catastro como un proyecto con fecha de inicio y una fecha de fin se necesita empezar a verlo como una operación continua dentro del municipio.*

Las ciudades son entes vivos que evolucionan continuamente, el distrito cambia todos los días y la foto del distrito que se tenga hoy no será representativa de la realidad al corto plazo. La rápida obsolescencia de la información catastral que afecta la validez y precisión de los datos no significa que hacer catastro no valga la pena sino todo lo contrario, significa que el catastro se debe tratar como una actividad continua que acerque lo mejor posible los datos catastrales a la realidad del distrito.

Es cierto que muchos gobiernos locales en Perú enfrentan desafíos financieros y, en general tienen presupuestos limitados. El Fondo de Compensación Municipal (FONCOMUN) distribuye los fondos para favorecer a las zonas más alejadas y con menores recursos, sin embargo estos fondos generalmente son insuficientes para cubrir todas las necesidades locales.

Existe morosidad en el pago de tributos municipales lo que dificulta la generación de ingresos propios, sumado a una cultura tributaria deficiente, la resistencia de los propietarios a proporcionar información o colaborar con el levantamiento catastral y la falta de sistemas adecuados para la recaudación en el Perú hace que el país se encuentre en un círculo vicioso que impide entender y aprovechar el catastro multipropósito como una herramienta de gestión municipal.

*Las limitaciones presupuestarias impiden la adquisición de equipos y software modernos para hacer catastro, en muchos casos se depende de tecnología compleja y métodos tradicionales que ralentizan el proceso de levantamiento y actualización catastral. A esto se le suma una alta probabilidad de pérdida o desactualización de la data catastral debido a una gestión deficiente y una falta de visión que trascienda las ideas políticas.*

Los errores son comunes en la captura y mantenimiento de la información catastral existiendo además falta de coordinación entre las distintas áreas de los municipios para integrar y cruzar información como por ejemplo, catastro con datos proveniente de rentas.

Los municipios distritales en Perú enfrentan serias limitaciones presupuestarias debido a su alta dependencia de las transferencias del gobierno central, baja capacidad de recaudación propia, y problemas de gestión y planificación. Esto contribuye a que muchos de ellos no puedan cumplir eficazmente con sus responsabilidades y satisfacer las necesidades de sus comunidades.





# 3 Ejemplos de ciudades con un catastro exitoso en América Latina

## 3.1 Curitiba, Brasil

Curitiba ha sido un ejemplo destacado de planificación urbana y gestión catastral. El municipio **ha integrado sistemas geospaciales en sus procesos de planificación y gestión de tierras**. Esto ha permitido una administración eficiente de los recursos urbanos, mejorando la calidad de vida de sus ciudadanos y optimizando el uso del suelo.

Con la **tecnología geoespacial Curitiba** ha facilitado la actualización continua del catastro y ha ayudado en la toma de decisiones basadas en datos precisos y actualizados.



## 3.2 Medellín, Colombia

Medellín ha utilizado tecnologías geospaciales avanzadas para transformar su gestión urbana. La ciudad ha desarrollado un sistema de catastro multipropósito que integra datos de diferentes fuentes para proporcionar una visión holística de la infraestructura urbana y rural. Este enfoque ha permitido una mejor planificación urbana, reducción de conflictos de tierra, y una recaudación de impuestos más eficiente, apoyando el desarrollo económico y social sostenible de la ciudad.



## 3.3 Santiago, Chile

Santiago ha implementado el **Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT)**, que integra datos catastrales con información geoespacial, demográfica y económica.

Este sistema permite a los municipios gestionar de manera eficiente sus territorios, mejorar la recaudación de impuestos y planificar el desarrollo urbano con datos precisos.

El uso de tecnologías avanzadas y la colaboración entre el sector público y privado han sido clave para el éxito de este sistema.



## 3.4 Guadalajara, México

Guadalajara ha descentralizado su sistema catastral, permitiendo a los municipios locales manejar sus propios datos catastrales. Este enfoque ha mejorado la eficiencia en la recolección de impuestos y la gestión de tierras. El municipio ha adoptado tecnologías geospaciales para mantener actualizados los registros catastrales, facilitando la planificación urbana y la administración de propiedades. La colaboración con el sector privado ha sido crucial para mantener la precisión y actualización de los datos.





# 4 El Modelo LADM

El Modelo de Dominio de Administración de Tierras (LADM) es un estándar internacional (ISO 19152) que define un marco para la administración de tierras. No es una herramienta, sino un modelo conceptual que hoy es una norma que facilita la gestión y el intercambio de información sobre derechos de propiedad, uso y restricciones de la tierra.

**El LADM es esencial para modernizar los sistemas catastrales y de registro, asegurando información precisa y accesible para la toma de decisiones.**

Un ejemplo destacado de LADM usado para el desarrollo de una solución de catastro en LATAM es el sistema SIGIT utilizado en cuatro municipios en Honduras y Guatemala (Puerto Cortes, Omoa y Tela en Honduras y Puerto Barrios en Guatemala).

[https://www.academia.edu/77789328/SIGIT\\_an\\_information\\_system\\_for\\_integral\\_approach\\_of\\_land\\_management\\_an\\_LADM\\_implementation\\_in\\_Honduras\\_and\\_Guatemala](https://www.academia.edu/77789328/SIGIT_an_information_system_for_integral_approach_of_land_management_an_LADM_implementation_in_Honduras_and_Guatemala)

El sistema catastral SIGIT se basó en LADM para ofrecer una gestión integral de la información catastral, incorporando datos gráficos y alfanuméricos que facilitan la administración territorial.

El SIGIT se distingue por su capacidad para integrar múltiples fuentes de datos en un entorno unificado, permitiendo una actualización y consulta eficiente de la información catastral. Esto no solo mejora la precisión de los registros, sino que también minimiza la probabilidad de errores e inconsistencias en la base de datos catastral. Además, la implementación de SIGIT facilita el cruce de información con otras áreas del municipio, optimizando el tiempo y los recursos necesarios para estas tareas.

Una de las principales ventajas del SIGIT es su orientación hacia la interoperabilidad y la estandarización de datos, principios fundamentales del LADM. Este enfoque garantiza que la información catastral se mantenga actualizada y relevante, evitando la obsolescencia de los datos y asegurando que el catastro sea una herramienta efectiva para la gestión del territorio y la recaudación fiscal.

En resumen, el SIGIT es un ejemplo de la aplicación de LADM en Latinoamérica y ejemplifica cómo este modelo puede ser aplicado para crear sistemas catastrales modernos y eficientes, mejorando significativamente la gestión de la tierra y proporcionando beneficios tangibles tanto para las administraciones públicas como para los ciudadanos.

En el Perú el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó la adopción del estándar LADM para el uso e intercambio de información catastral para la interoperabilidad del Catastro Urbano Nacional lo cual es un primer paso que suma al catastro nacional.

## Componentes PRINCIPALES





# 5 Normativa del 5% para el Financiamiento Municipal para el Mantenimiento Catastral

La normativa que permite que un municipio destine el 5% de su recaudación al mantenimiento de su sistema catastral en Perú está establecida en el Decreto Legislativo N° 776, específicamente en el Título II, Capítulo I, Artículo 20 del Impuesto Predial.

*Artículo 20: el 5% (cinco por ciento) del rendimiento del impuesto predial se destina exclusivamente a financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital, así como a las acciones que realice la administración tributaria destinadas a reforzar su gestión y mejorar la recaudación.*

Este beneficio tiene varios objetivos clave entre ellos el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital para garantizar que la información catastral esté actualizada y sea confiable, el refuerzo de la gestión tributaria mejorando la eficiencia de la administración tributaria municipal y la mejora de la recaudación asegurando que se maximice la recaudación a través de un catastro preciso y bien mantenido.

# 6 easyland logra que la gestión catastral en el Perú por primera vez sea simple, intuitiva y fácil de entender

easyland es una solución innovadora consumida como servicio de suscripción. Se basa en el modelo LADM y está construida sobre ArcGIS, la plataforma de Sistemas de Información Geográfica más potente del mundo



*La plataforma de Sistemas de Información Geográfica más potente del mundo.*

easyland ha sido diseñada para transformar la gestión catastral en los municipios ofreciendo una serie de beneficios clave que abordan los desafíos más comunes del catastro. Cuenta con un componente web para usuarios de gabinete y las fichas catastrales oficiales en formato inteligente disponibles para los trabajadores de campo en sus dispositivos smartphone.



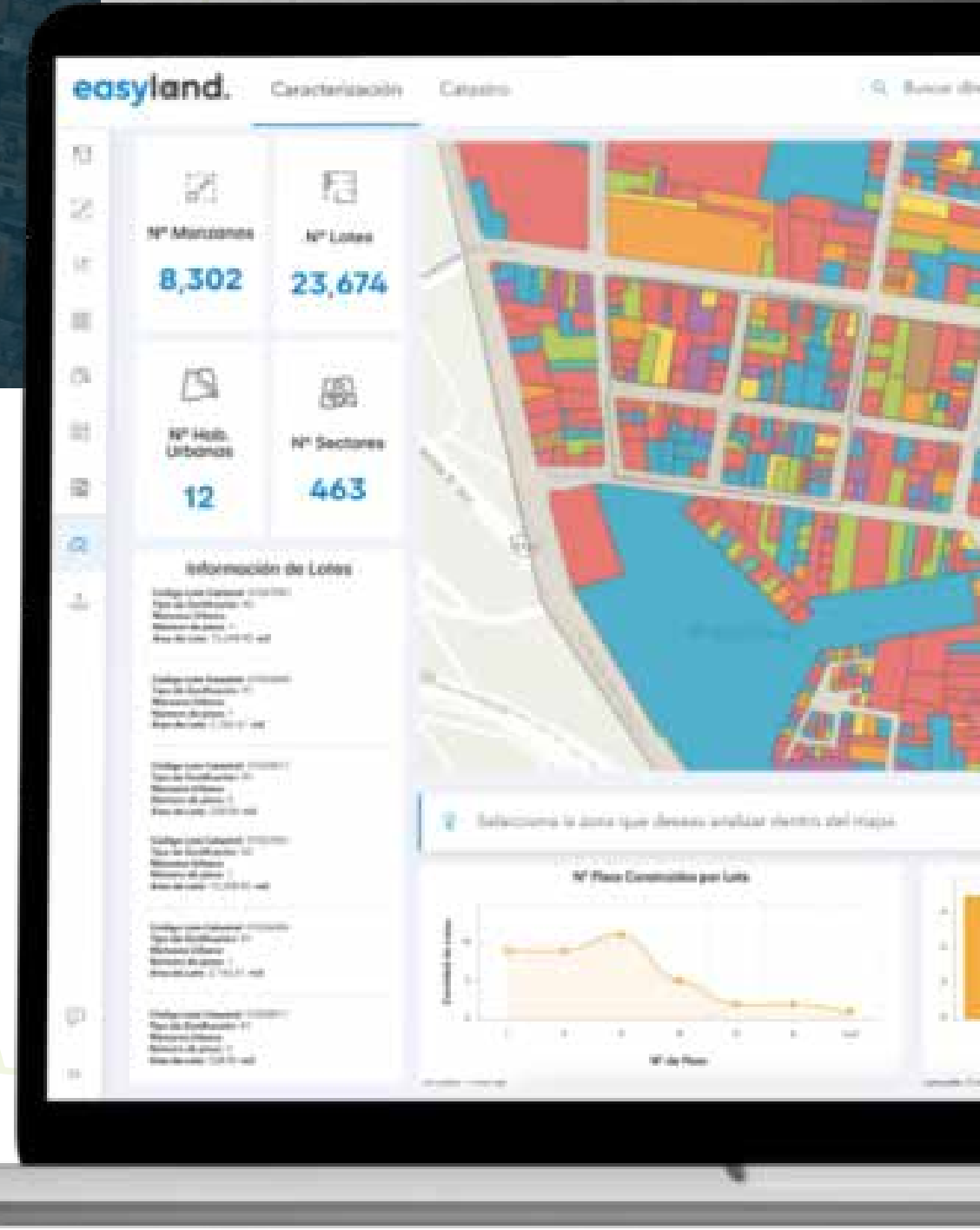
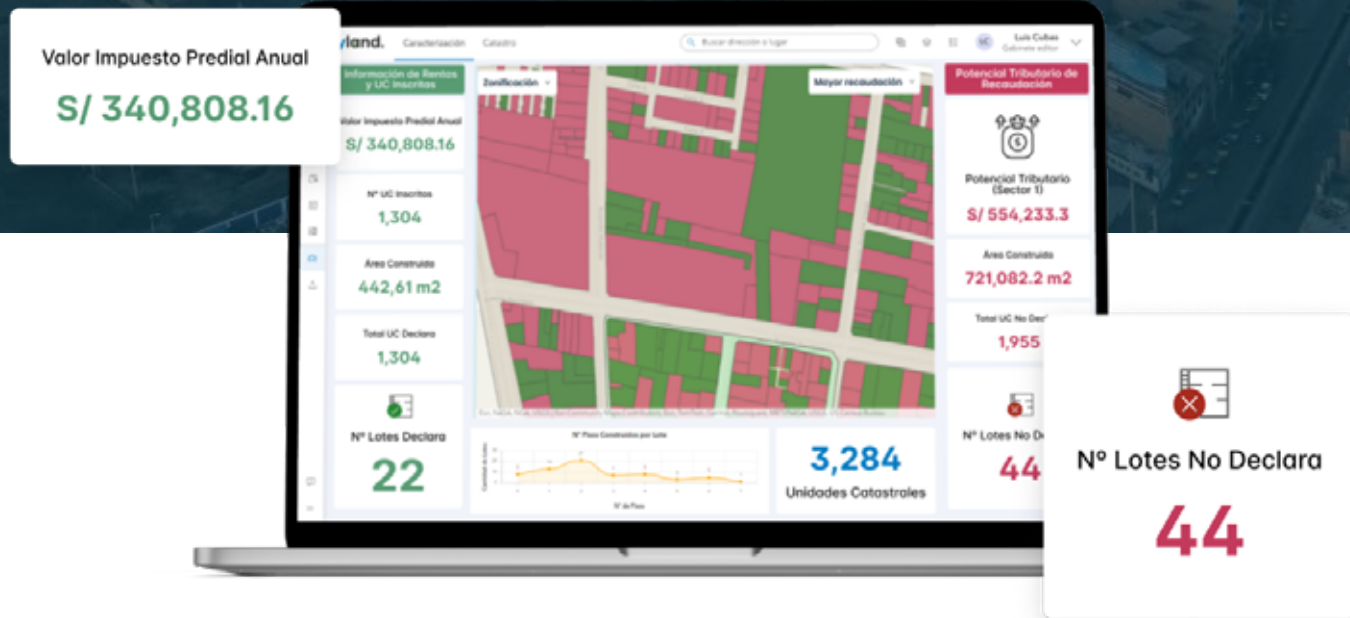


En promedio un municipio sólo conoce el

**65%** de su territorio

**35%** no lo conoce y esto es un desafío.

*easyland es una herramienta de gestión que permite a un municipio tener una radiografía de su distrito para responder las interrogantes más importantes de la gestión sobre el territorio.*



Existen alcaldes que en su calidad de gestores de su territorio podrían conocer mejor el estado situacional del mismo.

En muchas ocasiones es complicado responder preguntas simples relacionadas a la cantidad de comercios que existen en el distrito, número de pisos y zonificación, predios omisos entre otras interrogantes.



# A continuación, se destacan los principales aspectos de la propuesta de valor de **easyland**.



## Acceso Continuo y Seguro

easyland proporciona acceso seguro y continuo a la base de datos catastral, asegurando que la información esté siempre disponible para los usuarios autorizados. No se necesita instalar nada, tan solo basta una conexión a Internet en gabinete y celulares tipo smartphone para los técnicos de campo.



## Datos precisos sin errores

easyland minimiza la cantidad de errores e inconsistencias en la información catastral, mejorando la precisión de los datos. Con easyland la cantidad de errores se reduce significativamente ya que los flujos de trabajo de caracterización y catastro se encuentran guiados en la misma solución. La selección de un elemento guía la selección de otro. Los instructivos están digitalizados, no es necesario llevar impresos a campo, easyland está diseñado para que el trabajador de campo no se equivoque.

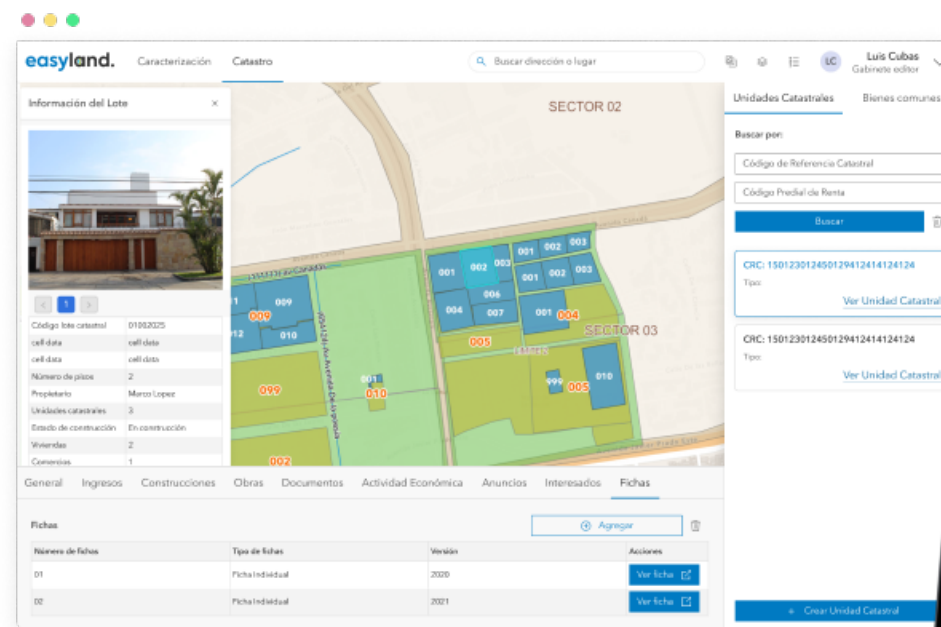
## Data catastral salvaguardada

easyland garantiza la integridad y seguridad de la información catastral, reduciendo significativamente la probabilidad de pérdida de datos ya que estos se encuentran almacenados en la nube.



## Cruce con rentas y recaudación

easyland facilita el cruce de información con rentas, optimizando los procesos y reduciendo el tiempo necesario para obtener datos precisos que facilitan la recaudación.



## Auditoría e identificación de problemas

easyland permite auditar la base de datos catastral desde el aplicativo de manera eficiente, identificando y corrigiendo problemas rápidamente.



## Cartografía Actualizada

easyland mantiene la cartografía catastral integrada y siempre actualizada, evitando la pérdida de potencial de recaudación y garantizando que la información refleje la realidad de la ciudad.



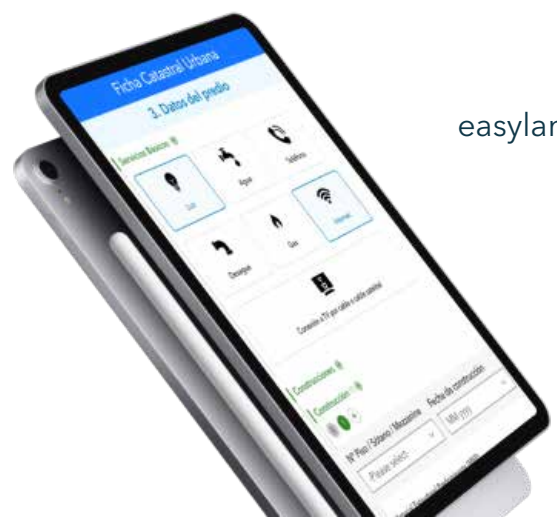
## Exporta la data catastral

easyland permite que se exporte la data para llevarla a otros sistemas.



## Aprendizaje rápido

easyland reduce el tiempo necesario para capacitar al personal en el uso de sistemas informáticos, la interfaz es amigable, simple e intuitiva asegurando una rápida adaptación a la herramienta para que el usuario se concentre en cómo hacer catastro y no tratar de descifrar cómo usar una herramienta tecnológica.





# 7 Conclusiones

La adopción de una solución como easyland requiere de municipios que realmente prioricen la modernización y mejora de calidad de vida de sus vecinos y que entiendan el valor del catastro multipropósito como herramienta de gestión.

*Es fundamental conocer el territorio, se trata de realizar una gestión eficiente del distrito, para ello es importante saber donde están los lotes, manzanas, habilitaciones urbanas, vías, etc. Es importante conocer cuantos comercios, colegios, unidades catastrales, usos y su estado, zonificación entre otros datos, easyland permite esto y mucho mas porque se apalanca en mapas dinámicos*

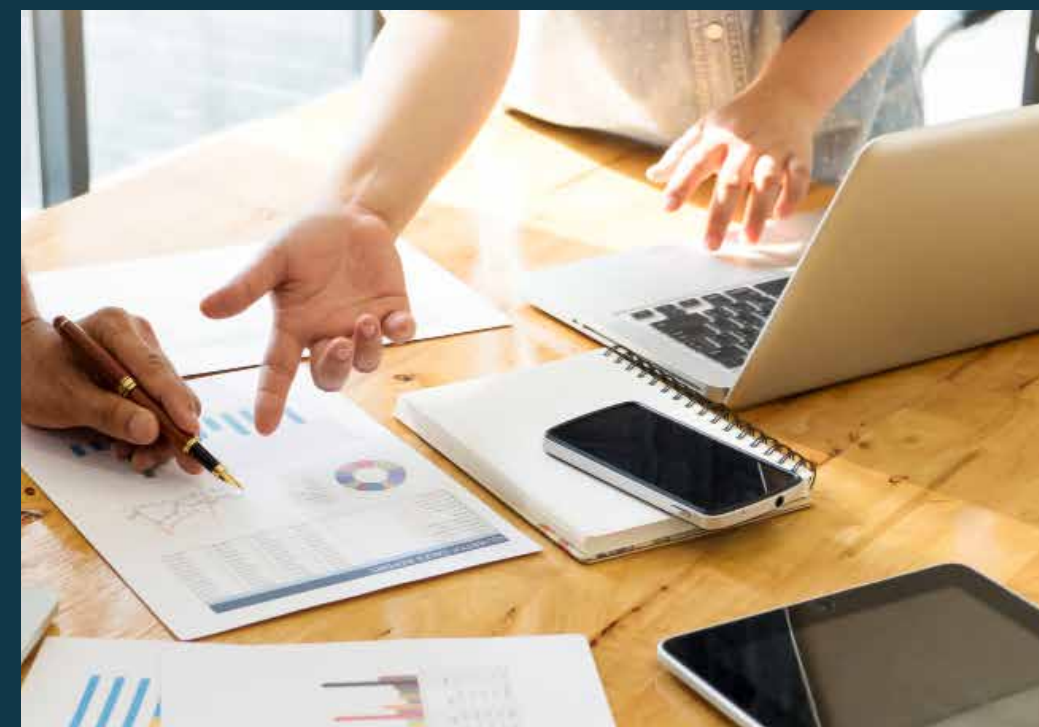
Es vital visualizar la continuidad del catastro mas allá de un proyecto, dado que las ciudades son entes vivos que están en constante evolución. Este enfoque garantiza que la información catastral se mantenga actualizada y refleje con aproximación la realidad urbana del distrito.

easyland se ofrece como un servicio de suscripción anual, lo que se alinea con la tendencia actual del software. Hoy en día los productos de software modernos y que evolucionan continuamente ofrecen servicios de suscripción mensuales o anuales.

Un modelo de suscripción no solo facilita la actualización frecuente y el mantenimiento del sistema, sino que también asegura que los municipios tengan acceso continuo a las últimas tecnologías y mejoras sin incurrir en altos costos iniciales de implementación.

Además, la normativa que permite destinar el 5% del rendimiento del impuesto predial al desarrollo y mantenimiento del catastro proporciona una base sólida para darle continuidad operativa al catastro. Este financiamiento garantiza que los municipios puedan mantener y mejorar su sistema catastral de manera sostenible a lo largo del tiempo.

easyland está diseñado bajo el modelo LADM, lo que permite la interoperabilidad futura con otras entidades del estado. Esta característica es vital para crear un ecosistema integrado de información territorial, facilitando la colaboración interinstitucional y mejorando la eficiencia administrativa.





*Descubre cómo easyland puede transformar la gestión catastral en tu municipio. Solicita una demostración gratuita hoy y experimenta los beneficios de una administración catastral eficiente y segura.*

**easyland.**



COMUNICARSE

 [hola@easyland.pe](mailto:hola@easyland.pe)

 (+51) 997 976 949

Pj. 4 N° 127, Of. 203, Urb. Corpac, San Isidro, Lima

[www.easyland.pe](http://www.easyland.pe)