



Catastro para la administración de tierras

La valoración es uno de los principales propósitos de los catastros en gran cantidad de países, y su importancia radica en la posibilidad de ser fuente de financiamiento de los gobiernos locales. El poco interés de las municipalidades sobre los tributos inmobiliarios rurales, la estructura funcional histórica del catastro a nivel nacional, la complejidad del modelo de valoración vigente, su poca relación con el valor de mercado de tierras y la falta de formación de los técnicos municipales encargados de la tarea provocan inconvenientes en el desarrollo actual de la valoración catastral rural en Ecuador.

El catastro es un elemento central para evaluar e incorporar la gestión del territorio. Este es el punto de partida de la investigación promovida en la UTPL para analizar el impacto de la parcelación sobre el cambio de uso del suelo. También se estudian los factores que influyen sobre la parcelación a través de estudios específicos como el desarrollado en la parroquia Vilcabamba (Ecuador) que evidencia que, siguiendo las leyes de mercado, la tierra en Vilcabamba no debería ser valorada como un factor de producción sino como un bien de consumo.

La compilación de cartografía catastral más los estudios sobre la evolución de la dinámica de mercado de tierras tras las políticas de la reforma agraria permiten concluir que “aunque se mantiene la superficie media del predio en un período de estudio de 9 años, existe un proceso creciente de fraccionamiento y cada vez los agricultores tienen menos tierra porque se está destinado a otros usos, mayoritariamente a segunda residencia”, según argumenta Fabián Reyes Bueno, profesor de la UTPL, investigador principal de proyecto de investigación *Análisis de la fragmentación de la propiedad a escala local. El caso de la parroquia Vilcabamba*, y doctor en Ingeniería para el Desarrollo por la Universidad de Santiago de Compostela (España).

“La consecuencia más importante que podría derivarse de esta tendencia —explica Reyes Bueno— es que podría ponerse en riesgo la seguridad alimentaria porque si se reduce la tierra para producción agrícola habría que pensar en sustituir el abastecimiento de zonas próximas por producción externa”. Por eso, las alternativas en estudio “pasan por el control del proceso para poder equilibrar la ventas sin riesgo de una disminución drástica de los terrenos agrícolas”, añade.

En estudios precedentes sostiene que “el fracaso en el desarrollo catastral rural del Ecuador se debe a las políticas centralistas, pero también a la inexistencia de normas para ejecutar los diferentes procesos”. Reyes Bueno aboga por promover la transformación del esquema catastral para que deje de ser fiscal y se enfoque a la Administración de Tierras.

