

Systematic Land Registration and the Use of Technology

The Jamaican Context

Presenter:

CHERIESE WALCOTT

Chief Executive Officer/ Commissioner of Lands

National Land Agency

Background



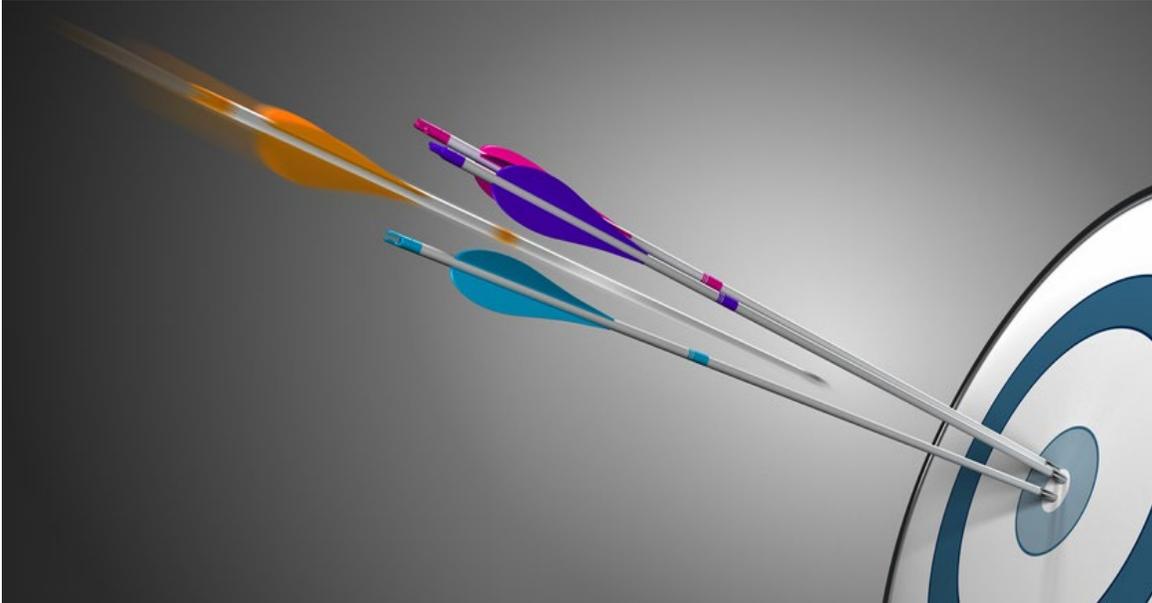
- Historically, Jamaica has struggled with the issue of low levels of land registration.
- As at December 2020, **60.91%** of land parcels on the island were registered.

Background



To address this, the Government of Jamaica introduced Systematic Land Registration (SLR) which is a process of land titling through a determined jurisdiction that is performed on a community-by-community basis, using the adjudication process to establish ownership of land in a set geographic area known as the Systematic Adjudication Area.

Background



- SLR was established to facilitate the timely processing of a considerable number of Certificates of Title.
- To this end, the National Land Agency was mandated to register 12,000 parcels in three years, using the SLR process.

Background



- Since January 2021, Systematic Land Registration has registered over **9,000 parcels** of land.

Without SLR

With SLR

January 2021

April 2024

Parish	Registered Parcels	Total Parcels	Percentage
Kingston	12651	13824	91.51%
St. Andrew	84344	98235	85.86%
St. Thomas	17794	38345	46.41%
Portland	14080	33904	41.53%
St. Mary	24048	50038	48.06%
St. Ann	37168	67419	55.13%
Trelawny	17947	32782	54.75%
St. James	48497	59573	81.41%
Hanover	12391	23700	52.28%
Westmoreland	25504	43635	58.45%
St. Elizabeth	28869	69488	41.55%
Manchester	35085	69488	50.49%
Clarendon	45855	95585	47.97%
St. Catherine	115052	156594	73.47%
Total	519285	852610	60.91%

Parish	Registered Parcels	Total Parcels	Percentage
Kingston	12679	13822	91.73%
St. Andrew	85683	99455	86.15%
St. Thomas	18428	38842	47.44%
Portland	14686	34171	42.98%
St. Mary	25686	51093	50.27%
St. Ann	41012	70110	58.50%
Trelawny	19785	34316	57.66%
St. James	50822	61655	82.43%
Hanover	13807	24716	55.86%
Westmoreland	26738	44596	59.96%
St. Elizabeth	33248	73383	45.31%
Manchester	38155	72144	52.89%
Clarendon	47996	96871	49.55%
St. Catherine	121413	162454	74.74%
Total	550138	877628	62.68%

Systematic Land Registration Process



The registration process involves adjudication officers physically inspecting parcels of land to be registered.



Details of the investigations including a comprehensive history of the ownership of the parcel is recorded as part of the application.

Systematic Land Registration Process



Legal Officers from the Adjudication Services Division investigating a parcel and preparing a Systematic Land Registration application

Systematic Land Registration Process



Field Officers from Adjudication Services Division reading a Cadastral Map (Left)

Adjudication Officers visit parcels in a community located within the Systematic Adjudication Area (Right)



Systematic Land Registration Process

- Each application must be accompanied by two statements in support of the application.
- These statements must corroborate the applicant's account of the history of the land.

Systematic Land Registration Process

Personal data is collected and retained for all persons interviewed and that information/ evidence will form part of the application prepared.

Any documentary evidence submitted in support of the applicant's claim to ownership of the land is also collected and retained.

Systematic Land Registration Process

Traditionally, land registration applications in Jamaica have been manual, paper-based and sporadic

A Digital Approach



- Recognizing the large volume of data involved in the process, the NLA moved towards a digital approach for the collection and processing of data.
- A custom-built web-based software was developed to meet the needs of the land adjudication process

A Digital Approach - Functionality



- Captures all necessary personal and land related data
- Generates various documents and forms used in the SLR process
- Suitable for use in the field
- Provides custom reports for data requests from internal and external stakeholders
- Calculates fees and maintains accounting data for the SLR programme
- Stores and manages SLR documents

The Systematic Adjudication System (SAS)



The Systematic Adjudication System (SAS)

The Systematic Adjudication System (SAS) was conceptualized, and initial requirements prepared in 2020.

SAS manages all aspects of the SLR process and facilitates the efficient capture, organization, and processing of information related to the NLA adjudication process.

The Systematic Adjudication System (SAS)

The software was put into production in 2021 and introduced on a phased basis in three modules:

1. SAS Web
2. SAS Mobile
3. SAS Accounting



SAS Web

Systematic Adjudication System (SAS)

- SAS automatically assigns a unique number to each application created.
- The applications are numbered in consecutive order based on when they are created and saved.
- All application numbers commence with the letters 'ASD'.

Systematic Adjudication System (SAS)

- SAS records the type of Title that is recommended for each application; whether absolute or qualified.
- Indicates the nature of the parcel being processed as:
 1. Crown Lands
 2. Private Lands
- Records details of the Technical Description under which the property is declared.

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Easement
- Client Account
- Settings

Systematic Adjudication / **Jane Doe-ASD008496** → Unique Application Number

✓ Save ✕ Discard 1 / 467 < >

Process Create Invoice Create Estimate Set Cadmap data File Open Processing Adjudication Certificates issued

NLA - SYSAD 1

Invoices

Application Name: Jane Doe-ASD008496
Applicant Type: Individual
Add Nominee?:
Is the Applicant represented by an Agent?: No

Create Date: Mar/29/2024
File Originator: Ashlie Miller
Company: National Land Agency
Title Receipts: 0

Parish/Adj.: St. Elizabeth (JM)
Area Name: PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE
Place*: BURNT GROUND
Technical Description: All those parcels of land part of Burnt Ground called Lower Burnt Ground and Grass Piece, in the parish of St. Elizabeth, delineated and circumscribed and butting as appears by the map thereof hereunto annexed and being the land comprised in the Cadastral Map Sheets bearing Cadastral Map Numbers CM1134410-443, CM1134580-464, CM1134581-509, CM1134582-510, CM1134572-540, CM1134573-539, CM1134460-542, and CM1134461-541 deposited in the Office of Titles, and recorded under Valuation Enclosure Numbers 16203004, 16203008, 16206019, 16203009, 16203007, 16203021, 16202004, and 16203005 of the Land Valuation Roll.

Nature of Title: Absolute
Nature of Parcel: Private
Posted Date:
Print on Multiple Pages:

→ Summary Land Details

Systematic Adjudication System (SAS)

- SAS routes all applications through the SLR workflow from the first stage “File Open” where applications are created to “Closed” .
- Different activities are carried out at each stage. The system assigns various levels of access to users based on their roles and functions.

SAS Web Workflow



Systematic Adjudication

+ Create Import

Search...

Filters Group By Favorites



File Open	+	Processing	+	Adjudication Re...	+	Amendment	+	Objection	+	Adjudication Ce...	+	Batching	+	Lodgement	+
	142		807		647		2		14		60		10		3,638

Jane Doe-ASD008502 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Devinique Genus-ASD008501 St. Elizabeth (JM) PARTS OF LUCKY VALLEY	Commissioner of Lands-ASD008174 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BELLEVUE	John Fuller-ASD008485 St. Catherine (JM) PARTS OF SHENTON, CRAWLE, WALLENS, ROSE HALL, BYBROOK, BYNDLOSS, KNOLLIS, COMMODORE, WEST PROSPECT, PRINCESSFIELD, RIVERSDALE, RUSSELL PEN, CHEESEFIELD, CHURCH ROAD, WILLODENE, PALM, AUGUST TOWN, MAGAZINE	Commissioner of Lands-ASD005946 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Annandale Marie Browns-ASD008494 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Commissioner of Lands-ASD006609 St. Catherine (JM) PARTS OF BYNDLOSS/GRANT LANDS, RUSSELL PEN, TIME AND PATIENCE, WATERLOO, TREADWAYS, EWARTON, PALM, WALLENS, YORK STREET	Commissioner of Lands-ASD006882 St. Catherine (JM) PARTS OF BUSHY PARK, ROSEDALE, GORDON WOOD, THOMPSON PEN, CHURCH PEN, NARINE LANDS, OLD HARBOUR, OLD HARBOUR BAY
Jane Doe-ASD008496 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Sonia Lee-ASD008500 St. Elizabeth (JM) PARTS OF LUCKY VALLEY	Commissioner of Lands-ASD008173 St. Catherine (JM) PARTS OF BARRY AND LLOYDS, BARTONS, BROWNS HALL, BROWNS TOWN, BUXTON TOWN, CUDJOE HILL, DUXES, GARDEN HILL, GUTTARAZ, GUTTER MOUNTAIN, KITSON TOWN, MACCA TREE, MENDEZ, MOUNT PLEASANT, MOUNTAIN RIVER, OLD WORKS, OXFORD HILL, OXFORD, PEDRO, PIGEON HILL, POINT HILL, PUSEY HILL, PUSEY, RENNALLS, ST. FAITHS, WAKEFIELD, WOOD	Liberty Apostolic Ministries-ASD008336 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BRIGHTON	Commissioner of Lands-ASD005935 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Fred Leouver Bent-ASD006861 St. Catherine (JM) PARTS OF BUSHY PARK, ROSEDALE, GORDON WOOD, THOMPSON PEN, CHURCH PEN, NARINE LANDS, OLD HARBOUR, OLD HARBOUR BAY	Marjorian Johnson-ASD006566 St. Catherine (JM) PARTS OF BYNDLOSS/GRANT LANDS, RUSSELL PEN, TIME AND PATIENCE, WATERLOO, TREADWAYS, EWARTON, PALM, WALLENS, YORK STREET	Commissioner of Lands-ASD006880 St. Catherine (JM) PARTS OF BUSHY PARK, ROSEDALE, GORDON WOOD, THOMPSON PEN, CHURCH PEN, NARINE LANDS, OLD HARBOUR, OLD HARBOUR BAY
Ebanks Madge Emorine-ASD008492 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	ASD008497 St. Elizabeth (JM)			Commissioner of Lands-ASD005803 St. Elizabeth (JM) PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE	Mary Ann Thomas-ASD006534 St. Catherine (JM) PARTS OF BYNDLOSS/GRANT LANDS, RUSSELL PEN,		Commissioner of Lands-ASD006879 St. Catherine (JM) PARTS OF BUSHY PARK,

SYSAD-1

- The Application Form

SYSAD-1

This is the Systematic Land Registration Application Form which records three main categories of information:

- Personal
- Land
- Occupancy

The Application Form

- Personal Details

SYSAD-1 Application Form (Personal Details)

Open: Company*

0.00 \$ Invoiced
Represent... Application
Applicant Application
Nominee Application

Individual

Jane Doe

Address

123 Green Road, Santa Cruz P.O.

Street 2...

City St. Elizabeth ZIP

Jamaica

Date of Birth

May/14/1963

Occupation

Horticulturist

Gender

Female

Phone

(123) 456-7890

Mobile

Email

jane.doe@fantasymail.com

T.R.N

111-111-111

NIS No.

D987 8765

Alias

Sandy

Identification Type

Driver's License

Identification Number

111111111

Is commissioner of Land

Contacts & Addresses
Invoicing
Attachments
Partner Assignment
Signature

Create Directory

Save
Discard

SYSAD-1 Application Form (Personal Details)

Open: Company*
x

0.00 \$
Invoiced

Represent...
Application

Applicant
Application

Nominee
Application

Company
v

First Born Pentecostal Seventh Day Church of God

Address:

Company No.*

Act Of Incorporation

Date of Incorporation/Registration

Company Officer's Name*

Company Officer's Gender*

Officer's Capacity

25 Waltham Park Road, Kingston 5

Street 2...

City St. Andrew v ZIP

Jamaica v

6665431

A company duly incorporated under the Co

Jul/06/2021 v

Ivy Honeyghan

Female v

Director

Phone

Mobile

Email

T.R.N

NIS No.

Alias

Identification Type

Identification Number

Is commissioner of Land

(876) 545-9325

fbpsdcg@gmail.com

888-999-000

Contacts & Addresses
Invoicing
Attachments
Partner Assignment
Signature

+ Add

Save

Discard

SYSAD-1 Application Form (Personal Details)

Systematic Adjudication

Systematic Adjudication Operation Reporting Configuration Search

Ashlie Miller

Systematic Adjudication / Jane Doe-ASD008496 / Jane Doe

Edit Create Action

Address	123 Green Road, Santa Cruz P.O. St. Elizabeth (JM) Jamaica	Phone	(123) 456-7890
Date of Birth	May/14/1963	Mobile	
Occupation	Horticulturist	Email	jane.doe@fantasymail.com
Gender	Female	T.R.N	111-111-111
		NIS No.	D987 8765
		Alias	Sandy
		Identification Type	Driver's License
		Identification Number	111111111
		Is commissioner of Land	<input type="checkbox"/>

Contacts & Addresses Invoicing Attachments Partner Assignment Signature

Create Directory

Directory Internal Files / Jane Doe

Jane Doe ID.pdf
Apr/02/2024

Send message Log note Schedule activity

Following 1

Identification saved to the contact

The Application Form

- Land Details

SYSAD-1 Application Form (Land Details)

Systematic Adjudication Systematic Adjudication Operation Reporting Configuration Search: Ashlie Miller

Systematic Adjudication / Jane Doe-ASD008496

Edit + Create Print Action 1 / 406

Process Create Invoice Create Estimate Set Cadmap data File Open Processing Adjudication Certificates Issued

bearing Cadastral Map Numbers CM1134410-443, CM1134580-464, CM1134581-509, CM1134582-510, CM1134572-540, CM1134573-539, CM1134460-542, and CM1134461-541 deposited in the Office of Titles, and recorded under Valuation Enclosure Numbers 16203004, 16203008, 16206019, 16203009, 16203007, 16203021, 16202004, and 16203005 of the Land Valuation Roll.

Applicant's Information Land Information(Legal) Occupancy Details Documentation Presented Fee Calculation Geoenigne Map Execution Caveat Attachments Invoice Configuration

Land Information

Cadastral Map No.*	CM1134581-509 (St. Elizabeth)	Volume/Folio	1145/342
Cadastral Map Examination No.*	L1134581	Land Valuation No.	
Parcel No*	113458104	Property/Civic Address*	Burnt Ground, St. Elizabeth
Area*	2,345.2300	Value of Land / Unimproved value*	1,200,000.00
Area Unit	Square Meter 0.5800 acre(s)		
Block No. *	34		
Sheet No. *	581		

Geo Co-ordinates

Geo Longitude	0.00000
Geo Latitude	0.00000

↓
Land Details

The Application Form

- Occupancy Details

SYSAD-1 Application Form (Occupancy Details)

Systematic Adjudication
Systematic Adjudication Operation Reporting Configuration Search
Ashlie Miller

Systematic Adjudication / Jane Doe-ASD008496
Print Action

Process
Create Invoice
Create Estimate
Set Cadmap data
File Open Processing Adjudication Certificates Issued

in the parish of St. Elizabeth, delineated and circumscribed and butting as appears by the map thereof hereunto annexed and being the land comprised in the Cadastral Map Sheets bearing Cadastral Map Numbers CM1134410-443, CM1134580-464, CM1134581-509, CM1134582-510, CM1134572-540, CM1134573-539, CM1134460-542, and CM1134461-541 deposited in the Office of Titles, and recorded under Valuation Enclosure Numbers 16203004, 16203008, 16206019, 16203009, 16203007, 16203021, 16202004, and 16203005 of the Land Valuation Roll.

Applicant's Information
Land Information(Legal)
Occupancy Details
Documentation Presented
Fee Calculation
Geoengine Map
Execution
Caveat
Attachments
Invoice Configuration

Property Occupancy

<p>Capture Date of Possession Manually <input type="checkbox"/></p> <p>Number of Years in Possession* Over 20 years</p> <p>Tenancy Type* Sole Proprietor</p> <p>Specify Tenancy Type</p> <p>Details of Land History The land was originally owned by Easton Stanford. In 1997, the Applicant bought the property from Easton Stanford and in 1998, she started the construction of a dwelling house on the property. She moved into the house in 1999. She has resided on the property ever since.</p> <p>The Applicant has not provided documentary proof evidencing the purchase and therefore will rely on her over 24 years of open, undisputed and undisturbed possession of the land to make her application for Title.</p> <p>Nature by Which Land Was Acquired.* Purchase</p>	<p>Is the Applicant in Occupation of the land?* Yes</p> <p>Are there encumbrances affecting the land? Yes</p> <p>Type of encumbrance Other</p> <p>Other Encumbrance Right of Way</p> <p>Details of Encumbrance The subject parcel is serviced by a Right of Way passing over Parcel No. 113458103</p>
--	--

SYSAD-1 Application Form (Restrictions)

Systematic Adjudication | [Systematic Adjudication](#) | [Operation](#) | [Reporting](#) | [Configuration](#) | [Search](#)
Ashlie Miller

Systematic Adjudication / Jane Doe-ASD008496
Print | Action

Process | Create Invoice | Create Estimate | Set Cadmap data
File Open | Processing | Adjudication Certificates Issued

<p>Possession Manually</p> <p>Number of Years in Possession* <input type="text" value="Over 20 years"/></p> <p>Tenancy Type^ <input type="text" value="Sole Proprietor"/></p> <p>Specify Tenancy Type</p> <p>Details of Land History</p> <p>The land was originally owned by Easton Stanford. In 1997, the Applicant bought the property from Easton Stanford and in 1998, she started the construction of a dwelling house on the property. She moved into the house in 1999. She has resided on the property ever since.</p> <p>The Applicant has not provided documentary proof evidencing the purchase and therefore will rely on her over 24 years of open, undisputed and undisturbed possession of the land to make her application for Title.</p> <p>Nature by Which Land Was Acquired.*</p> <p><input type="text" value="Purchase"/></p>	<p>Occupation of the land?*</p> <p><input type="text" value="Yes"/></p> <p>Are there encumbrances affecting the land?</p> <p><input type="text" value="Other"/></p> <p>Type of encumbrance</p> <p><input type="text" value="Right of Way"/></p> <p>Other Encumbrance</p> <p>Details of Encumbrance</p> <p>The subject parcel is serviced by a Right of Way passing over Parcel No. 113458103</p>	
<p>Restrictions</p> <p>Are there restriction/s on the Applicant's power to deal with the land? <input type="text" value="Yes"/></p> <p>State the nature of the restriction/s <input type="text" value="Build on own Land Loan"/></p> <p>Person Entitled to Restriction/s (if applicable) <input type="text" value="National Housing Trust"/></p> <p>Address <input type="text" value="123 Red Road"/></p> <p><input type="text" value="Kingston 10 St. Andrew (JM) Jamaica"/></p>	<p>Use of Land</p> <p>Use of Land <input type="text" value="Residential"/></p>	

SYSAD-2

- The Statement in Support

SYSAD-2 (Supporting Statements)

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Easement
- Client Account
- Settings

Systematic Adjudication / Marjorian Johnson-ASD006566

[Edit](#) [+ Create](#) [Print](#) [Action](#) 318 / 406

[Edit](#) [Create Invoice](#) [Create Estimate](#) [Lodgement](#) [Set Cadmap data](#) [File Open](#) [Processing](#) [Adjudication Certificates Issued](#) [Batching](#)

Area Name PARTS OF BYNDLOSS/GRANT LANDS, RUSSELL PEN, TIME AND PATIENCE, WATERLOO, TREADWAYS, EWARTON, PALM, WALLENS, YORK STREET

Place* TIME & PATIENCE

Technical Description All those parcels of land parts of Byndloss/Grant Lands, Russell Pen, Time And Patience, Waterloo, Treadways, Ewarton, Palm, Wallens, and York Street in the parish of St. Catherine, delineated and circumscribed and butting as appears by the map hereunto annexed and recorded under the following Land Valuation Enclosure numbers of the Land Valuation Roll: 12903005, 10906005, 10906002, 10906006, 10906001, 10906007, 10906008, 10906004, 10906010, 12902002, 12902001, 12902003, 12902008, 12902009, 10904006 10904001, 10904002, 10905006

[Print on Multiple Pages](#) [Batching Date](#)

[Applicant's Information](#) [Land Information\(Legal\)](#) [Occupancy Details](#) [Documentation Presented](#) [Fee Calculation](#) [Geobengine Map](#) [Execution](#) [Deponent](#) [Caveat](#) [Attachments](#) [Invoice Configuration](#)

Deponent

Date	Application	Deponent	State
Nov/05/2021	Marjorian Johnson-ASD006566	Marion Walker	Done
Nov/05/2021	Marjorian Johnson-ASD006566	Melanie Scott	Done

SYSAD-2 (Support to Claim of Land Ownership)

The screenshot displays the 'Systematic Adjudication' (SYSAD-2) application interface. A modal window titled 'Open: Claims' is open, showing a progress bar with stages: Draft, Vetting, Review, Draft AR, Draft Notice AR, and Done. The 'Vetting' stage is currently active. Below the progress bar are tabs for 'Land Information', 'Land History', and 'Execution'. The 'Land History' tab is selected, displaying the 'HISTORY OF LAND' section.

Other Relation

Parish/Adj. _____

Area Name _____

Place* _____

Technical Description _____

Applicant's Info

Invoice Config _____

Deponent

Date

10/27/2023

16/27/2023

HISTORY OF LAND

How long has the Deponent lived in the Community?
over 30 years

How long has the Deponent known the subject land?
Over 30 years

How long has the Deponent known the Applicant?
over 12 years

Who does the Deponent know to be the previous owner of the land?
Clarence Robinson

To the knowledge of the Deponent, how did the Applicant come into possession of the land?
He purchased the land from Clarence Robinson

How long has the Deponent known the Applicant to be in open, undisturbed and undisputed possession of the said land?
over 12 years

What acts of ownership has the Applicant exercised over the land?
 constructed a building Operates a business

Does the Deponent know of any claim made or professed, by any person, concerning the land, which is adverse to the claim of ownership and/or possession by the Applicant?
No

Close

SYSAD-2 (Personal Details)

Systematic Adjudication
Ashlie Miller

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Easement
- Client Account
- Settings

Vetting Cancel
Draft
Vetting
Review
Draft AR
Draft Notice AR
Done

Application	Joanne Elaine Trenchfield-ASD008493	Date	Jan/30/2024
Name of Applicant	Annadine Taffarie Bent	Users	Administrator
Name of Deponent	Joanne Elaine Trenchfield	Company	National Land Agency
Alias	tend		
Occupation	Travel Agent		
Date of Birth	Jul/02/1953		
Age	70		
Address	Unit 37-151 Wickson TraileSt. Andrew (JM) Jamaica		

Land Information
Land History
Execution

Parcel Information & Description

Cadastral Map No.*	CM1134151-511 (St. Elizabeth)	Place*	BRIGHTON
Cadastral Map	L1134151	Parish*	St. Elizabeth (JM)
Examination No.*		Property/Civic Address*	yesterday avenue
Parcel No*	63637	Volume/Folio	63
Area	3,226.00	Folio Number	
Area unit	Square Meter 0.00 acre(s)	Land Valuation No.	637474
Block No. *	34	Property/Civic Address*	yesterday avenue
Sheet No. *	151		

Edit + Create

Edit Create Invoice Create

Parish/Adj.

Area Name

Place*

Technical Description

Applicant's Information

Attachments

Invoices

Deponent

Date

Jan/30/2024

File Open Processing Adjudication Certificates Issued

87 / 406

Execution

Deponent

Caveat

State

Draft

Close

Caveats

Systematic Adjudication System (Caveats)

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Easement
- Client Account
- Settings

Systematic Adjudication / Commissioner of Lands-ASD006609

[Edit](#) [+ Create](#)

[Print](#) [Action](#)

317 / 406 < >

[Edit](#)
[Create Invoice](#)
[Create Estimate](#)
[Lodgement](#)
[Set Cadmap data](#)

[File Open](#)
[Processing](#)
[Adjudication Certificates Issued](#)
[Batching](#)

Place*	TREADWAYS, EWARTON, PALM, WALLENS, YORK STREET	Print on Multiple Pages	<input type="checkbox"/>
	WALLENS	Batching Date	
Technical Description	All those parcels of land parts of Byndloss/Grant Lands, Russell Pen, Time And Patience, Waterloo, Treadways, Ewarton, Palm, Wallens, and York Street in the parish of St. Catherine, delineated and circumscribed and butting as appears by the map hereunto annexed and recorded under the following Land Valuation Enclosure numbers of the Land Valuation Roll: 12903005, 10906005, 10906002, 10906006, 10906001, 10906007, 10906008, 10906004, 10906010, 12902002, 12902001, 12902003, 12902008, 12902009, 10904006 10904001, 10904002, 10905006		

[Applicant's Information](#)
[Land Information\(Legal\)](#)
[Occupancy Details](#)
[Documentation Presented](#)
[Fee Calculation](#)
[Geengine Map](#)
[Execution](#)
[Caveat](#)
[Attachments](#)
[Invoice Configuration](#)

Caveat lodged against titles

[Outstanding Land Titling Fees](#)
[Outstanding Property Taxes](#)
[to hold property on trust for propriet...](#)

[Send message](#) [Log note](#)

80

Audit Log

Systematic Adjudication System (Audit Log)

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Client Account
- Apps
- Settings

Systematic Adjudication / Robert Ellington-ASD014357

[Edit](#) [+ Create](#)

[Print](#) [Action](#)

606 / 679 < >

<ul style="list-style-type: none"> Status Application: Lodgement → Closed 	October 24, 2023
<p>Note by Sanya Dixon - 6 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Status Application: Batching → Lodgement 	October 11, 2023
<p>Note by Sanya Dixon - 6 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Status Application: Adjudication Certificates Issued → Batching 	
<p>Note by Sanya Dixon - 6 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Status Application: Adjudication Record → Adjudication Certificates Issued 	
	June 29, 2023
<p>Note by Leighton Campbell - 9 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Status Application: Processing → Adjudication Record 	
<p>Note by Jermaine Welcome - 9 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Status Application: File Open → Processing 	
<p>Note by Jermaine Welcome - 9 months ago</p> <ul style="list-style-type: none"> Title Registrations created 	

Systematic Adjudication System (Audit Log)

Systematic Adjudication Systematic Adjudication Operation Reporting Configuration Search Ashlie Miller (ASD_SAS) ▾

Systematic Adjudication / Robert Ellington-ASD014357

[Edit](#) [+ Create](#) Print ▾ Action ▾ 606 / 679

[Edit](#) [Create Invoice](#) [Create Estimate](#) [Set Cadmap data](#) [File Open](#) > [Processing](#) > [Adjudication Certificates Issued](#) > [Closed](#) ▾

[Send message](#) [Log note](#) 0

To: Followers of "Robert Ellington-ASD014357"

Write something...

[Send](#)

January 12, 2024

Note by **Peta-Kaye Campbell** - 3 months ago

- Status Application: Lodgement → Closed

October 24, 2023

Adjudication Certificates

Adjudication Certificates

These are legal documents issued under the hand of the Senior Director for Adjudication Services or the Chairperson of an Adjudication Committee.

They serve as conclusive, documentary proof of ownership of the land and are submitted to the Office of Titles to facilitate the issuance of the Certificate of Title.



ADJUDICATION CERTIFICATE

Pursuant to Section BA (1)(j) of the Registration of Titles, Cadastral Mapping and Tenure Clarification (Special Provisions) Act

SYSTEMATIC ADJUDICATION AREA: PARTS OF BURNT GROUND CALLED LOWER BURNT GROUND AND GRASS PIECE

APPLICATION NO.: ASD008502

A Claim to the right and interest in a parcel of land in the above mentioned Systematic Adjudication Area has been ascertained as follows:

OWNER(S) DETAILS:

Name: Jane Doe
Address : 123 Green Road, Santa Cruz P.O., St. Elizabeth, Jamaica
Occupation: Horticulturist

DETAILS TO APPEAR ON TITLE

Name: Jane Doe
Address : 123 Green Road, Santa Cruz P.O., St. Elizabeth, Jamaica
Occupation: Horticulturist

LAND INFORMATION:

Cadastral Map No: CM1134581-509
Parcel No: 113458104
Area: 2,345.23 Square Meter
Volume/ Folio: 1145/342
Place: BURNT GROUND
Parish: St. Elizabeth

SUPPLEMENTAL DETAILS:

Tenancy: Sole Proprietor
Nature of Title: Absolute
Encumbrances: Other
Other encumbrance: Right of Way
Details: The subject parcel is serviced by a Right of Way passing over Parcel No. 113458103

Senior Director
Adjudication Services
Issued on this 2024-04-12

Adjudication Certificates

Adjudication Record

Adjudication Record

The Adjudication Record is a comprehensive document comprised of:

- A register of applicant names and details of lands in which rights and interests have been adjudicated; and
- The Cadastral Map(s)

Adjudication Record

The Adjudication Record is intended to provide public notice of the applications for Title under the SLR process and facilitate the submission and processing of Objections and Requests for Amendment.

Adjudication Record

The Special Provisions Act mandates the display of an Adjudication Record in the Systematic Adjudication Area for a minimum period of thirty (30) days.

Adjudication Record

 ADJUDICATION RECORD PURSUANT TO SECTION 8A (1) (a) AND 8A (1) (g) OF THE REGISTRATION OF TITLES CADASTRAL MAPPING AND TENURE CLARIFICATION (SPECIAL PROVISIONS) ACT SYSTEMATIC ADJUDICATION AREA: PARTS OF BELLEVUE, SAINT ELIZABETH (Part 3)																			
LAND INFORMATION										PERSONAL DETAILS				OCCUPANCY DETAILS					
APPLICATION NO.	CADASTRAL MAP NUMBER	CADASTRAL MAP PARCEL NUMBER	LAND VALUATOR NUMBER	AREA	PLACE	PARISH	VOLUNTARIC	PROPERTY ADDRESS	NATURE OF PARCEL	IMMEDIATE OFFICER	NATURE BY WHICH LAND WAS ACQUIRED	NATURE OF INTEREST	NAME, ADDRESS AND OCCUPATION OF APPLICANT	NATURE OF TITLE	DETAILS OF ENCUMBRANCES	REGISTRATION OR POWER TO DEAL WITH LAND	DETAILS OF PERSON BENEFITING OR BENEFIT OF INTEREST	APPLICANT'S PRECEDENCE	DATE OF COMPLETION OF APPLICATION FORM
ADJ002547	CM1104004-811	11040024		4324.48 Square Metres	BELLEVUE also known as SOUTHFIELD	St. Elizabeth		Bellevue District, St Elizabeth	Urban	- Commissioner of Lands of 20 North Street Kingston Jamaica	Special Provisions Act			Leasehold					2021-11-08

The Adjudication Record was displayed in the Systematic Adjudication Area on _____ and shall remain on display for a period of THIRTY (30) days.

During this period, the Senior Director, Adjudication Services may amend any minor error or omission not materially affecting the interest of any person. Therefore, any Applicant who considers the Adjudication Record to be contain minor inaccuracies or omissions, may within THIRTY (30) days of the date of display of the Adjudication Record, submit the details of such inaccuracies or omissions in the prescribed Form and manner.

Any person who objects to an Applicant's claim to ownership rights and interests in a parcel of land on the Adjudication Record, may within THIRTY (30) days of the date of display of the said Record submit the grounds for objection in the prescribed Form and manner.

The prescribed Forms (Amendment of the Adjudication Record or Objection to the Adjudication Record) are available at any National Land Agency office or via the Agency's website at: www.nla.gov.jm

All Requests for Amendment of the Adjudication Record or Objection to the Adjudication Record must be submitted using the prescribed Form to the Senior Director, Adjudication Services at:

National Land Agency
 8 Ardenne Road
 Kingston 16
 Saint Andrew

This Record comprises applications for lands located within Bellevue, St. Elizabeth and more particularly, being Cadastre Map Numbers CM1104004-812 and CM1104006-811.

Display Date: _____


 Senior Director
 Adjudication Services

Adjudication Record Displayed



Adjudication Record Displayed



Adjudication Record Displayed



Document Storage and File Management

- SAS serves as the main repository for all documentation collected under the SLR process.
- This use of digital records is in keeping with the NLA's movement towards electronic land titling while maintaining the integrity of the Agency's role as a keeper of national land records.

Document Storage and File Management

Supporting Statements to Specific Application

- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Client Account
- Apps
- Settings

Systematic Adjudication / Asley Leebert Campbell-ASD015270

Edit + Create

Print Action

30 / 240

Edit Create Invoice **Create Estimate** Batching Set Cadmap data

File Open Processing **Adjudication Certificates Issued**

Applicant's Information Nominee's Information Land Information(Legal) Occupancy Details Documentation Presented Fee Calculation Geoengine Map Execution Deponent Certification

Caveat **Attachments** Invoice Configuration

Create Directory

Directory SAS Documents / Asley Leebert Campbell-ASD015270

	Q↓ Audley Campbell ID(deponent).JPG...		Q↓ Asley Campbell ID & TRN.JPG
JPG	11/19/2023	JPG	11/10/2023

← **Supporting documents saved to application**

Supporting Statements to Specific Application

Audley Campbell ID(deponent).JPG

Systematic Adjudication / Asley Leebert Car

Edit Create

Edit Create Invoice **Create Estimate** Batching Se

Applicant's Information Nominee's Information L

Saveat Attachments Invoice Configuration

Create Directory

Directory SAS Documents / Asley Leebert

Audley Campbell ID(deponent).JPG...
11/19/2023

Send message Log note

Note by Ashika Miller · 1 hour ago
• Status Application: Adju

30 / 240 < >

File Open Processing Adjudication Certificates Issued

Calculation Geoenigne Map Execution Deponent Certification

GOVERNMENT OF JAMAICA
DRIVER'S LICENCE

CLASS GENERAL	TRN 106602519	
DATE ISSUED 2019-08-30	COLLECTORATE 011 SANTA CRUZ	
EXPIRY DATE 2024-09-01	BIRTH DATE 1950-09-01	SEX M
NAME CAMPBELL AUDLEY EZEKIEL		
ADDRESS PROSPECT DISTRICT NEW BARLEDS MANCHESTER		

PHOTOGRAPH

SIGNATURE OF LICENSEE

Audley Campbell

+ 🔍 - ↻ 🗑️ ⬇️

SAS

Accounting



SAS Accounting

NLA's existing cashiering system collects payments from SLR customers.

This payment information is then migrated into SAS which manages these payments.

SAS Invoices and Statements of Accounts



- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Easement
- Client Account
- Settings

Systematic Adjudication / Jane Doe-ASD008496 / Invoices
/ INV/2024/0002 (Jane Doe-ASD008496)

[Edit](#) [+ Create](#)

[Print](#) [Action](#)

1 / 1 < >

[Send & Print](#) [Register Payment](#) [Preview](#) [Add Credit Note](#) [Reset to Draft](#)

[Draft](#) [Posted](#)

Customer Invoice

INV/2024/0002

Customer	Jane Doe 123 Green Road, Santa Cruz P.O. Jamaica	Invoice Date	Apr/02/2024
Reference	Jane Doe-ASD008496	Payment Terms	Apr/02/2024
		Journal	Customer Invoices (JMD)

[Invoice Lines](#) [Journal Items](#) [Other Info](#) [SAS Application](#) [Payments](#)

Product	Account	Quantity	Price	Taxes	Subtotal
Registration Fees	400000 Product Sales	1.000	5,000.00		5,000.00 \$
Assurance Fund Fees	400000 Product Sales	1.000	10,000.00		10,000.00 \$
Certificate Fees	400000 Product Sales	1.000	6,300.00		6,300.00 \$
Plan Fees	400000 Product Sales	1.000	2,000.00		2,000.00 \$
Survey Fees	400000 Product Sales	1.000	84,033.00		84,033.00 \$

Untaxed Amount: 107,333.00 \$

Total: **107,333.00 \$**

Amount Due: **107,333.00 \$**

SAS Statements of Accounts



- Systematic Adjudi...
- Discuss
- Contacts
- Website
- GeoEngine Backend
- Documents
- Client Account
- Apps
- Settings

Invoices / INV/2023/2186 (Cadelle Karren Wright-ASD002807)

Edit + Create

Print Action

1 / 80

Send & Print Register Payment Preview Add Credit Note Reset to Draft

Draft Posted

Product	Account	Quantity	Price	Disc.%	Taxes	Subtotal
Registration Fees	400000 Product Sales	1.000	5,000.00	0.00		\$ 5,000.00
Assurance Fund Fees	400000 Product Sales	1.000	5,000.00	0.00		\$ 5,000.00
Certificate Fees	400000 Product Sales	1.000	6,300.00	0.00		\$ 6,300.00
Plan Fees	400000 Product Sales	1.000	2,000.00	0.00		\$ 2,000.00
Survey Fees	400000 Product Sales	1.000	84,033.00	0.00		\$ 84,033.00

Untaxed Amount: \$ 102,333.00

Total: **\$ 102,333.00**

Details of Customer Payments

Paid on 11/10/2023	\$ 20,000.00
Paid on 02/06/2024	\$ 10,000.00
Paid on 03/18/2024	\$ 10,000.00
Paid on 03/18/2024	\$ 15,000.00

Amount Due: **\$ 47,333.00**



National Land Agency

Adjudication Services Division

8 Ardenne Road
Kingston 10

Tel.: (876) 946-5263 ; (876) 750-5263
Website: www.nla.gov.jm

INVOICE

Applicant Name: Cadelle Karren Wright	Invoice Number: INV/2023/2186
Address: Lititz, Junction P.O., St. Elizabeth	Application Number: ASD002807
Date: 05/24/2023	Tel. No: (876) 432-4821
TRN: 113-243-898	

Description	Fee
Registration Fees	\$ 5,000.00
Assurance Fund Fees	\$ 5,000.00
Certificate Fees	\$ 6,300.00
Plan Fees	\$ 2,000.00
Survey Fees	\$ 84,033.00
TOTAL	\$ 102,333.00

Payment Options **

- National Commercial Bank
- Any NLA Office
- Debit/Credit Card
- Wire Transfer
- Managers Cheque made payable to "National Land Agency"

Authorized Officer



** All Payments must include the Application Number to which the payment applies

SAS Invoice

SAS

Mobile



SAS Mobile

- Systematic Land Registration is a field activity. The process is dependent on in-person investigations conducted on a parcel-by-parcel basis.
- This translates to a vast amount of information being collected in remote environments without reliable connections to the internet or the NLA server.

SAS Mobile

- A mobile application was developed to aid in the efficient and timely collection of data for applications.
- This reduces the use of paper in the collection of information, facilitates the digital capture and storage of documentation and reduces re-work involved in converting paper-based applications to digital format.

SAS Mobile

- The application can be used on Android devices, including tablets and cellular phones.
- It functions in an “offline” mode without the need for internet access.
- Information entered on the mobile application is saved to SAS Web via a sync process when the mobile device is connected to the internet.

Electronic Execution

SAS Mobile – Electronic Signature



Systematic Adjudication / Joanne Elaine Trenchfield-ASD008493

[Edit](#) [+ Create](#) [Print](#) [Action](#) 87 / 406

[Edit](#) [Create Invoice](#) [Create Estimate](#) [Set Cadmap data](#) [File Open](#) [Processing](#) [Adjudication Certificates Issued](#)

[Applicant's Information](#) [Nominee's Information](#) [Agent Information](#) [Land Information\(Legal\)](#) [Occupancy Details](#) [Documentation Presented](#) [Fee Calculation](#) [Geographic Map](#) [Execution](#) [Deponent](#) [Caveat](#)

Attachments: [Invoice Configuration](#)

Executions	Person	Execution	Sign Date
	Joanne Elaine Trenchfield	General execution by an individual	Jan/30/2024
	Muriel Nesta Ebanks nee William	General execution by an individual	Jan/30/2024

Witnessed Details

Signature of Witnessd



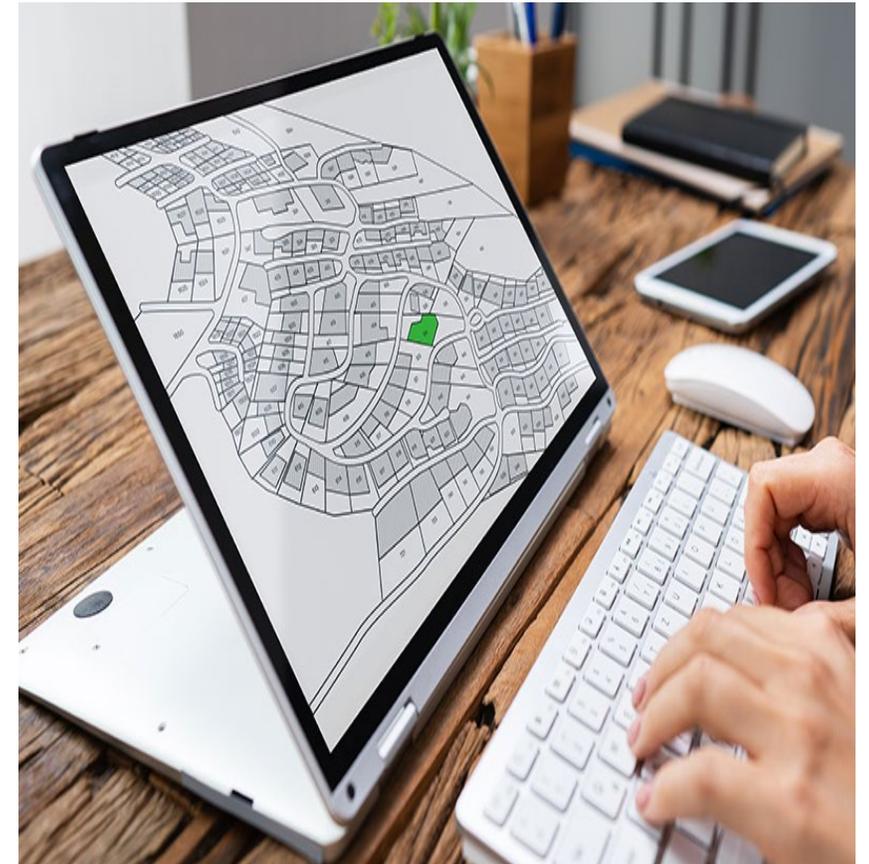
Name: admin
Date: Jan/30/2024
Comments: from my perspective
Date of Completion:

The Way Forward



The Way Forward

The National Land Agency's successful implementation of the Systematic Adjudication System serves as a positive signal of Jamaica's readiness for change and the shift from traditional land administration systems towards the digital environment.





Thank You



El rol del catastro en la situación del impuesto predial en América Latina y el Caribe.

The Role of the Cadastre in the Property Tax situation in Latin America and the Caribbean

Mayo 2024, Washington D.C

Sylvia Amado - Amalia Velasco

Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration



Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration

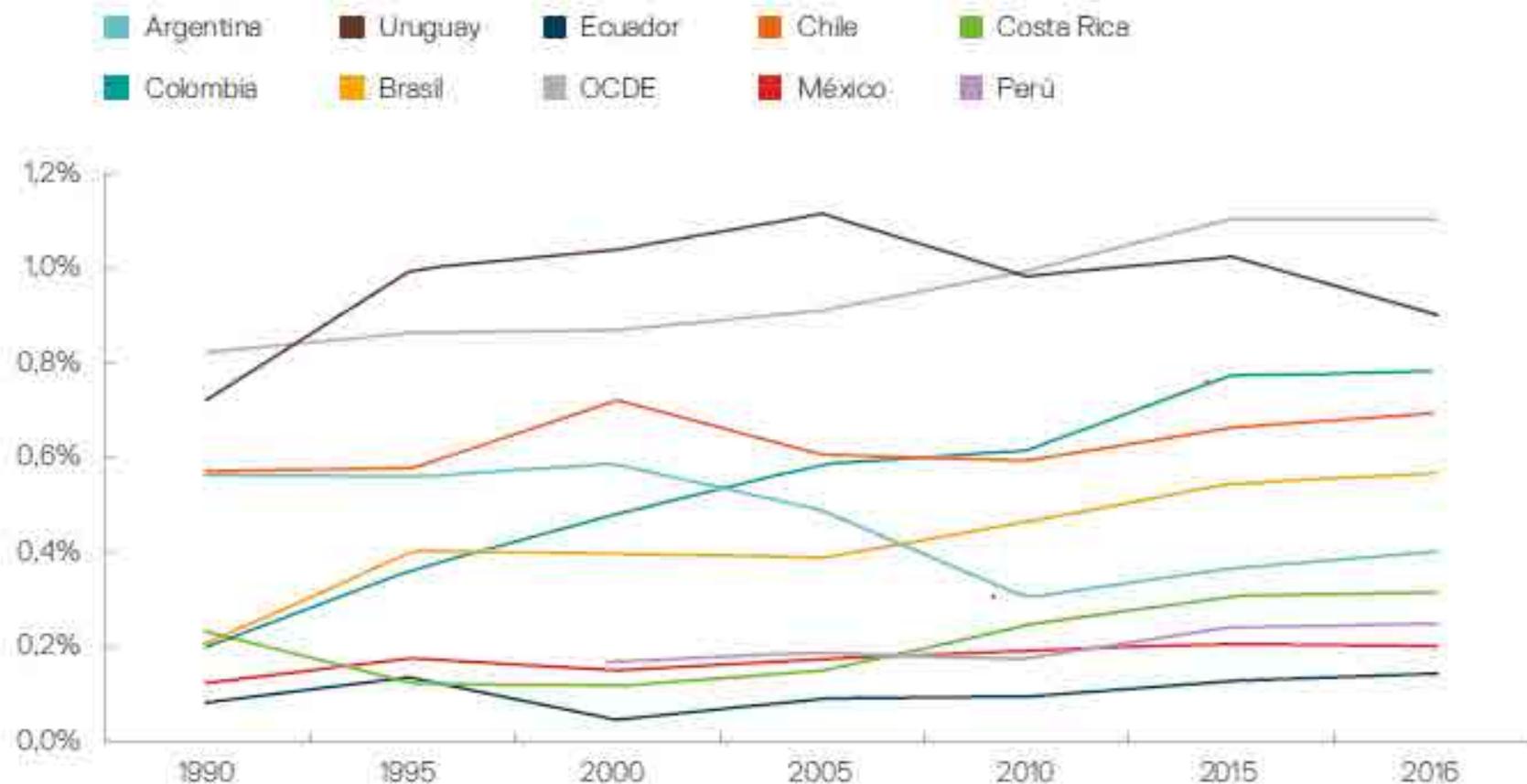


	Propiedad
Antigua y Barbuda ¹	2.3
Argentina	3.1
Bahamas ¹	2.1
Barbados	2.1
Belice	1.1
Bolivia	0.3
Brasil	1.6
Chile	1.1
Colombia	1.7
Costa Rica	0.5
Cuba	0.0
República Dominicana	0.8
Ecuador ¹	0.3
El Salvador	0.2
Guatemala	0.2
Guyana	0.3
Honduras	0.6
Jamaica	0.8
México	0.3
Nicaragua ¹	0.2
Panamá ¹	0.3
Paraguay	0.2
Perú	0.4
Santa Lucía ¹	0.7
Trinidad y Tobago	0.2
Uruguay ¹	2.0
Venezuela ²	..
<i>Promedio no ponderado</i>	
ALC³	0.9
OCDE⁴	1.9

Problemática

- En los países de LAC existe una vinculación clara del catastro con la fiscalidad inmobiliaria, que es en muchos casos la principal función del catastro y clave para su propia sostenibilidad.
- Los impuestos recurrentes a la propiedad se implementan en mayoría de países de ALC, aunque con diferentes nombres, formas de aplicación y resultados, siendo su desempeño, en general **muy inferior a su potencial**.
- En comparación con países OCDE, en ALC la incidencia de impuestos a la propiedad fue del 0,9%/PBI en ALC frente a 1,9% en OCDE (2021).

Gráfico 1. Impuestos recurrentes sobre bienes inmuebles en ALC, porcentaje del PIB



Fuente: OCDE *et al.* (2019).



Problemática

- Los impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria (impuesto predial) suelen asignarse a gobiernos subnacionales que se financian principalmente por transferencias de los gobiernos centrales, lo que desincentiva mejorar la recaudación vía impuesto predial.
- El IP es controvertido, requiere disposición de autoridades locales y los valores a los que acceden provienen de catastros incompletos y/o desactualizados.
- El IP requiere de importante coordinación entre niveles de gobierno, involucra normativa, gobernanza, interoperabilidad y gestión eficaz, eficiente y equitativa.

Objetivo del estudio



Identificar el papel del **catastro**, y otros factores relacionados, en el desempeño de los impuestos recurrentes a la propiedad inmobiliaria (IP) para los países de la región a nivel subnacional y local.

Identify the role of the cadastre, and other related factors, in the performance of recurring real estate taxes for countries in the region at the subnational and local level.

Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration



Metodología

Estudio integral s/ situación catastros: aspectos institucionales, normativos, actualización, valoración Y la tributación predial desde la visión de los catastros.

Instrumento de investigación: Cuestionario cuali – cuantitativo

- Diseño basado en revisión de literatura, buenas prácticas y experiencias
- Dirigida a autoridades administraciones catastrales
 - Reflejar información y opinión de altas jerarquías
 - Involucrar en temas y resultados fiscales

Criterios de selección:

- Representar todas las subzonas ALC –
- Diferentes esquemas gobernanza y gestión catastral



Dimensiones del estudio

- **Distribución de competencias** catastrales y de tributación predial.
- **Situación del catastro, cobertura y actualización**, periodicidad en actualización es y tratamiento de la informalidad.
- **Valoración catastral**, normativa, métodos, fuentes de datos, valoración masiva y observatorio de valores de mercado, uso de nuevas tecnologías.
- **Tributación inmobiliaria**, tipos de impuestos e instituciones, coordinación, interoperabilidad, incidencia del IP, exenciones y evaluación del desempeño IP.
- **Coordinación y capacidades para tributación**, políticas de descentralización, organismos de articulación, programas de fortalecimiento local.

Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration



Distribución general de competencias

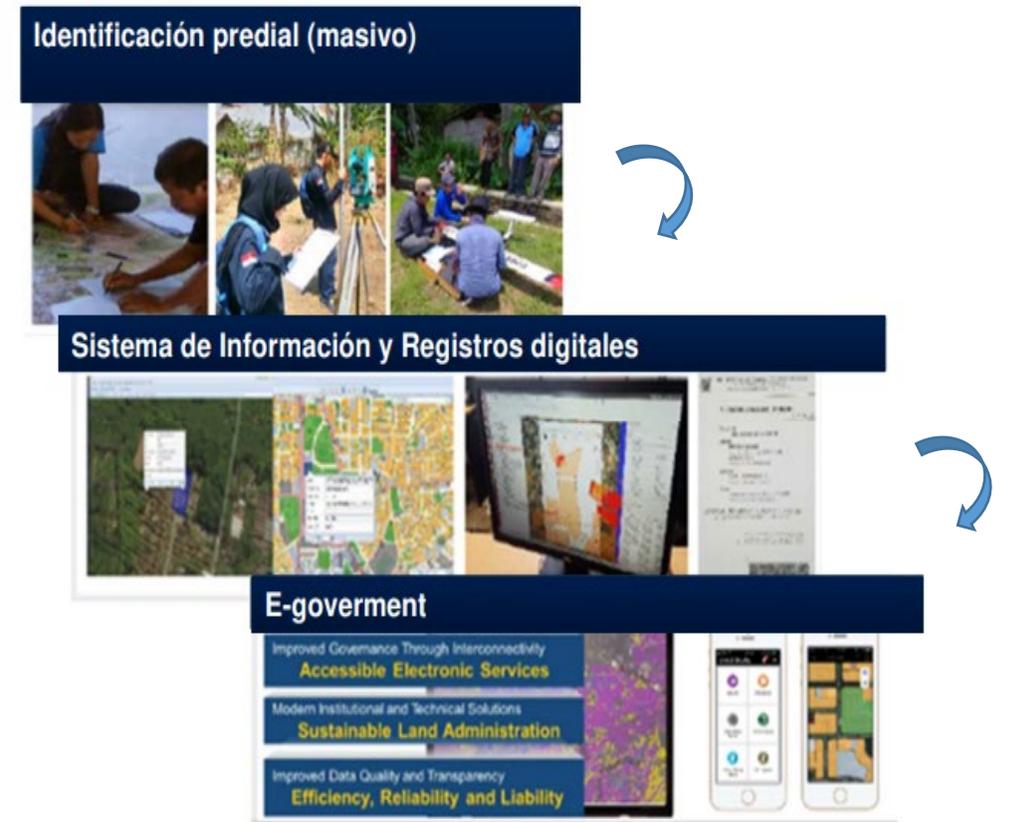
FUNCION	NACIONAL	SUBNACIONAL	LOCAL
Catastral			
Urbano			Brasil
Rural	Brasil		
Ambas	Colombia, Chile, Honduras, Paraguay, R. Dominicana	Argentina, México	Colombia, Perú, Paraguay
Fijación de valores			
Urbano			Brasil
Rural	Brasil		
Ambas	Colombia, Paraguay, Dominicana	Argentina, México	Colombia, Honduras, N/C, Perú
Gestión tributaria de IP			
Urbano			
Rural	Brasil		
Ambos	Chile, R. Dominicana	Argentina	Argentina, Colombia, Honduras, Paraguay, Perú, México
Recaudación de IP			
Urbano			Brasil
Rural	Brasil		
Ambos	Chile, R. Dominicana, N/A	Argentina	Argentina, Colombia, Honduras, Paraguay, Perú, México

- **Heterogeneidad** de sistemas de competencias, centralizados, descentralizados, mixtos, (s/ urbano/rural; s/funciones rectoras y operativas).
- **En lo catastral** predominan funciones regulatorias centralizadas y operativa catastral subnacional o local.
- **En Tributación predial** generalmente asignada al ámbito local.
- La **fijación de valores** catastrales de base para IP más bien asociada a operativa catastral.

Situación del catastro

- **Concepto universal** sistema de información basado en la parcela, contiene registro de derechos, obligaciones e intereses s/ la tierra. Incluye descripción geométrica, propiedad, valor (en cada país s/ historia, realidad, organización Estado, etc).
- **Finalidad:** para mayoría fiscal, algunos jurídicos, y algunos multifinalitarias.

En toda la región se constata que existe urgente necesidad de completar el catastro, modernizarlo (crear GIS) e integrarlo en un sistema de administración del territorio.



Nivel de cobertura y actualización catastral:

- Desconocimiento cuantitativo del nivel exacto de cobertura catastral.
- Los datos aportados muestran el bajo nivel de cobertura.

Se estima que un 60% de la población de América Latina no goza de derechos seguros sobre la propiedad.



Está catastrado todo el país



La base catastral está vinculada con la información registral



Está digitalizada toda la información catastro/registral



Banco Mundial sobre Latinoamérica:

MENOR DESARROLLO

- ❑ La tenencia insegura de la tierra es uno de los principales contribuyentes al empleo informal (51 %-2019) en la región, lo que supone un obstáculo para las inversiones a largo plazo y el acceso a la financiación, reduciendo los ingresos municipales y ralentiza el crecimiento.

ALTA LITIGIOSIDAD POR TEMAS DE PROPIEDAD

- ❑ Los principales litigios están relacionados con la tierra y la propiedad: difícil de responder **¿Quién posee qué, dónde?** debido a la debilidad de los servicios de administración de tierras y a los datos catastrales deficientes.



En un mismo país puede existir mucha disparidad con zonas urbanas muy completas y actualizadas y otras zonas del país sin ningún dato.

Nivel actualización catastral:

- Desconocimiento del nivel de actualización.
- En Gral. no existen procedimientos claros ni medios para mantener actualizados los datos catastrales, que quedan obsoletos y por tanto de utilidad limitada para gestionar con rigor el impuesto predial.
- Los datos catastrales existentes carecen en muchos casos de precisión y no están georreferenciados.
- En más del 50% no hay vinculación entre los datos alfanuméricos y gráficos.

Dificultad de mantener actualizados los atributos de las propiedades mediante procedimientos administrativos engorrosos (por ejemplo, el llenado de formularios con las características de los inmuebles) Huascar y otros 2020.



En el **50%** de los países la base catastral contiene información registral y de valuación de propiedades, pero en la mayoría no es a través de una vinculación de bases de datos. La reducida vinculación se relaciona más a la falta de recursos económicos, falta de un Sistema de Información Catastral (SIC), falta de aplicación del marco normativo, ajustes tecnológicos, entre otros.

Situación del catastro

En la mayoría de los casos estudiados, la **normativa catastral señala que el catastro debe tomar los datos de los asentamientos informales**, pero al no disponer de catastros completos el problema queda sin resolver.



Según ONU-Hábitat, 113.4 millones de personas en América Latina viven en **asentamientos informales**, 1 de cada 4 personas que viven en el área urbana.

Agentes intervinientes:

- No se encontró un organismo nacional UNICO con competencia catastral total y de valoración.
- **Recursos:** Dificultades para estimar los recursos humanos y financieros dedicados a tareas relacionadas a tributación inmobiliariz

El conflicto entre dos o más instituciones en relación con el ejercicio de las competencias catastrales dificulta esta estimación y duplica funciones.

Mexico: Distintos tipos de relación de los municipios con los estados para la **Gestión de la actividad catastral**



No hay patrón común, si bien en general. Hay presencia de múltiples instituciones y superposición de funciones catastral en varios países.

Duplicidad y superposición de funciones:

La existencia de variados esquemas de competencias catastrales

- centralizados,
- descentralizados y
- mixtos de diversas formas

parece llevar a una duplicidad y/o superposición de funciones, que se refleja en las dificultades en el cumplimiento de los cometidos básicos de un catastro en cuanto al levantamiento, mantenimiento y actualización de un registro de bienes inmuebles de un territorio.

Falta de colaboración.
Falta de interoperabilidad.

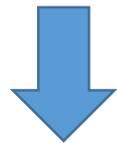


No se comparte información.

La gran heterogeneidad y complejidad en la distribución de competencias y en el ejercicio de las funciones catastrales dificulta la obtención de mejores resultados en la tributación predial.

¿Las deficiencias en catastro derivan de ser una competencia municipal? ¿Debería ser de otra forma?

Se constata también que en los países en los que la competencia catastral es municipal, gran parte de **los municipios no tienen la capacidad suficiente**, ni técnica ni financiera, para sustentar el trabajo catastral,



y se producen enormes diferencias entre los municipios grandes y con medios, y los pequeños.

IMCO | CENTRO DE INVESTIGACIÓN EN POLÍTICA PÚBLICA

Quénes son
¿Qué estás

Administración pública | Comercio | Economía | Educación | Energía y Medio ambiente | Finanzas públicas

CATASTROS MUNICIPALES:

Hacia una mejor gestión de la propiedad y la recaudación

IMCO, A.C. - MX

- En 2020, solo 5.96% de los municipios actualizaron 100% de su catastro.
- Menos de 1% de los municipios del país aporta la mitad de la recaudación total del impuesto predial.
- La recaudación del impuesto predial es sumamente dispar entre municipios: 0.003 pesos por habitante en Santa María Zacatepec, Oaxaca frente a 4 mil 819 pesos per cápita en San Pedro Garza García, Nuevo León.

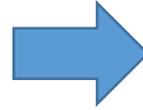
Independientemente de otros factores, se puede afirmar que **la falta de datos catastrales fiables es el principal origen del problema**, y que inversiones y esfuerzos en completar estos datos **repercutirían enormemente en el incremento del IP, en su aplicación justa y equitativa, y en el desarrollo económico local.**

*Regardless of other factors, it can be said that **the lack of reliable cadastral data is the main source of the problem, and that investments and efforts in completing these data would have a huge impact on the increase of the IP, on its fair and equitable application, and on local economic development.***

1

La falta de conocimiento de los niveles de cobertura y actualización del catastro en cada jurisdicción.

La falta de análisis preciso de los factores determinantes de ese rezago.



Dificulta la determinación y el seguimiento de estrategias para completar la cobertura y mejorar la actualización de forma precisa.

2

Se constata la presencia de un círculo vicioso difícil de romper:

La inexistencia de catastro imposibilita elevar el nivel de recaudación del impuesto necesario para el desarrollo y, a la vez, la falta de interés en el incremento de la recaudación del impuesto predial tiene como resultado un catastro incompleto y mal mantenido.



3

La falta de un catastro correcto ha hecho necesario desarrollar **otros sistemas** que permiten el cobro del impuesto a la propiedad, pero que generan imprecisiones y, sobre todo, desigualdades manifiestas.

Motivos

- **Falta de inversión** (Honduras).
- **Falta de recursos humanos capacitados** (Paraguay) y de tiempo para la fiscalización proactiva (Chile).
- **Falta de capacidad tecnológica.** Programas y plataformas obsoletas y sin capacidad suficiente (Paraguay).
- **Falta de cartografía básica** (topográfica u ortofotos) (Republica Dominicana).
- **Incongruencias normativas** (Paraguay).
- **Falta de coordinación entre instituciones** catastrales locales y nacionales (Paraguay).



Motivos

- **Diferentes instituciones produciendo información catastral no integrable** (Rep Dominicana, Brasil, Perú).
- **Problemas de coordinación con el registro de la propiedad.**
- **Actualizaciones masivas esporádicas**, no muy frecuentes por el coste político, poco o nulo mantenimiento sistematizado.
- **Falta de entrega de información de Entidades Externas** que actúan en el territorio.
- **Falta de entrega de información de los contribuyentes e Informalidad** en el proceso de construcción y ampliación de propiedades.



Valoración (1)

- **Existe una metodología definida** para realizar la valoración de los BI pero que se aplica sobre catastros en su mayoría incompletos y desactualizados.
- La normativa sobre valoración no es siempre nacional, en algunos casos incluso local.
- En la práctica los valores se determinan aplicando estas metodologías en **procesos poco transparentes** que manipulan los datos de forma subjetiva.
- En muchos casos la influencia política altera los valores produciendo desigualdades.
- **La frecuencia de las revaluaciones está bien definida** y, pero en general **no se cumplen los plazos** y se revaloriza por índices de apreciación o depreciación sin estudiar los cambios del mercado.
- **La falta de actualización de valores viene dada por la carencia de medios, y por la impopularidad que las revaluaciones.**

Valoración (2)

De Cesare *et al.* (2016) comprobaron que, en ALC, los niveles de valuación catastral pueden variar respecto de los valores de mercado entre 5% y 98%, impactando directamente en el desempeño del impuesto predial y, en muchos casos, transformándolo en un impuesto regresivo.

Actualmente la situación no ha cambiado.

Aunque es generalizada la valoración utilizando el método comparativo con el mercado, en la mayoría de los casos el análisis de los valores de mercado no está sistematizado ni automatizado y suele ser realizado por técnicos a su “leal saber y entender” lo que origina arbitrariedades, desigualdades y falta de transparencia e incluso es un escenario propicio para la corrupción.

Los observatorios de mercado, cuando existen:

- Solo se utilizan para definir los valores de suelo al no estar en su mayoría vinculados con las características catastrales de los inmuebles.
- No garantizan la incorporación de todos los valores de la zona a valorar.
- No se han constituido como verdaderas infraestructuras de datos.

Valoración (3)

- Con excepciones puntuales, no existe un sistema de valoración masiva informatizado que, teniendo en cuenta
 - las características diferenciales de cada bien inmueble
 - y las de los bienes inmuebles tipo cuyos valores hayan sido obtenidos por el estudio de mercado,
- Valore de forma automática y objetiva todos los bienes inmuebles.
- Los sistemas de valoración masiva existen en determinadas ciudades (Bogotá, Medellín, Sao Paulo), provincias (Córdoba) o estados, pero no están generalizados.
- La **carencia de datos catastrales sistematizados y armonizados** hace imposible aplicar esta metodología más eficiente y resulta mucho más difícil valorar objetivamente.

*Las valoraciones resultan arbitrarias y, en muchos casos, injustas y es frecuente mantener los valores más bajos de los reales, para evitar un potencial conflicto social.

Tributación inmobiliaria

- **Presencia generalizada del IP en todos los países analizados, aunque con variada denominación, enfoque y aplicación.**
- **La recaudación y gestión se ubica mayoritariamente a nivel local (con excepción de Chile, República Dominicana y de Brasil – rural –, en los que es de competencia central).**
- Además de IP se aplican **otros impuestos a la propiedad inmobiliaria**: impuesto a las transferencias patrimoniales o a la adquisición de bienes inmuebles, tributos a terrenos baldíos, uso de suelo, etc, con recaudación en los tres niveles territoriales.



Incidencia económica del IP

según encuestados

País/institución	IP - % Ingresos totales S/ nivel de gobierno corresp	IP - %/PBI	Otros aspectos
Argentina	N/C	N/C	
Brasil	N/C	0,02	ITR – rural - s/ingr.
Colombia	34	0.8	Tributarios municipales
Chile	N/C	0,8	2022
Honduras	N/C	N/C	No aplica
Mexico	31	----	2019, INDETEC
Paraguay	N/C	0,18	2022
Peru	N/C	0,24	700 distritos de 1891
R. Dominicana	N/D	N/D	Recaudacion de DGII y alcaldias

Se confirma la baja incidencia del IP en la información proporcionada por las instituciones encuestadas

Se observan limitaciones en manejo de información para la gestión catastral con fines fiscales.

Coordinación interinstitucional

La **coordinación interinstitucional y multinivel es limitada**, tanto en interoperabilidad como a efectos de una más efectiva tributación predial en general

- En algunos casos, **solo como transferencia de valores catastrales con fines fiscales** desde la institución catastral a los municipios.
- En otros, por cumplimiento de cometidos y **de operativa catastral, sin énfasis en aspectos de tributación.**
- En la mayoría, se observa **escasa o falta de interoperabilidad** de información con fines.



Capacidades locales

- **Grandes asimetrías entre municipios en términos de capacidades**, excepto en las principales ciudades, el resto cuentan con **capacidades institucionales poco desarrolladas** y se refleja en nivel y frecuencia de la actualización de los valores catastrales y en cobro del IP.
- **Cierto nivel de institucionalidad supralocal, como organismos de articulación subnacional y de interlocución con el gobierno nacional**, en los que no siempre están involucradas las instituciones catastrales y la tributación predial no está priorizada
- **Políticas de apoyo al ámbito local, que no siempre directamente relacionada al IP**. planes de desarrollo y políticas de descentralización sin foco en fines fiscales.



Causas destacadas en otros estudios

- **Relacionadas con políticas tributarias y de descentralización fiscal:** responsabilidades tributarias entre los diferentes niveles de gobierno; las competencias tributarias de los gobiernos subnacionales, y el conjunto de incentivos para los tomadores de decisiones y los contribuyentes.
- **Relacionadas con funcionamiento de las administraciones tributarias:** marco legal y normativo (p.ej. códigos tributarios municipales); los sistemas de catastro y de administración tributaria, y las capacidades institucionales de los gobiernos responsables del impuesto predial.

(Slack y Bird, 2014; Bonet *et al.*, 2014)



Conclusión general: confirma hipótesis

El desempeño del IP en la región se encuentra bastante por debajo de su **potencial**, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, y las autoridades catastrales lo perciben.



Este bajo IP se vincula directamente con el **desempeño de los catastros**.

Rol clave de los catastros en: completitud, actualización, aspectos institucionales.

La tributación requiere registración, necesarias y complementarias.

Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration



Recomendaciones

Frente a la falta de datos catastrales:

- **Dedicar mayores esfuerzos y recursos para un catastro completo y actualizado**
 - Fomentar el uso de nuevas tecnologías y metodologías como Fit for Purpose que permiten obtener de forma más rápida que los métodos tradicionales un barrido catastral suficiente que pueda ser mejorado posteriormente.
 - Integrar datos gráficos y alfanuméricos en un Sistema de Información Catastral.
 - Estandarizar y generar base de datos completas a nivel nacional.
 - Potenciar la declaración de ciudadanos y de las administraciones colaboradoras.
 - Integrar los datos catastrales en una infraestructura que permita la interoperabilidad de los datos permitiendo que
 - Los datos se obtengan en el nivel que sea más eficiente
 - Se compartan con otros en condiciones adecuadas y con servicios adaptados a los usuarios.
 - Con herramientas que permitan el mantenimiento actualizado.

Recomendaciones

Frente a los sistemas de valoración:

- Implementar **observatorios de mercado**, con fuentes de datos de notarios, bancos y otras, que proporcionen de forma automatizada, más eficiente y objetiva valores-muestra para establecer la comparación al mercado.

Los observatorios deben garantizar que incluyen la mayoría de los precios de mercado de la zona a valorar constantemente.

Deben de constituirse como IDE (estándares, servicios, reglas para compartir datos)

No limitar el uso de observatorios de mercado para establecer valores de suelo, sino vincularlos con los datos catastrales de los BI de forma que, utilizando nuevas tecnologías, en base a

- las características diferenciales de cada bien inmueble
- y las de los bienes inmuebles tipo cuyos valores hayan sido obtenidos por el estudio de mercado,

valore de forma automática y objetiva todos los bienes inmuebles.

- Utilizar **sistemas de valoración automatizada y masiva** para facilitarla y mejorar la frecuencia de actualización de valores.

Los observatorios mercados inmobiliarios tienen que abarcar todo el territorio para ser justos.

Recomendaciones

Sobre aspectos institucionales:

- **Simplificar esquemas de competencias para gestión catastral**, al menos con fines fiscales, redefinir y cambiar normativa si es necesario.
- **Elevar de nivel administrativo de competencias catastrales** se incide en avance hacia un catastro completo y actualizado a nivel local.
- **Fomentar y capacitar en el uso fiscal de los catastros, incluso para sostenibilidad de catastros multipropósito.**
- **Establecer modelos de colaboración entre catastros y gestores de IP.**
- **Apoyo de programas de fortalecimiento de capacidades locales que incluyan a los catastros, apoyo de organismos de articulación local con involucramiento de los catastros.**
- **Impulsar un mayor espacio del IP asociado al desempeño de los catastros en agenda regional.**

Ampliar Información Cuantitativa para mejor gestión fiscal predial

Esfuerzos específicos para completar relevamiento en países, datos y fuentes:

- Indicadores generales
- Estructura subnacional
- Indicadores de capacidades institucionales
- Estadísticas de datos catastrales p/ I. Predial
- Desactualización de valores catastrales
- Valor total de inmuebles que tributan y
- Estimación de valor total actualizado
- Recaudación precisa de I. predial



Análisis para potenciar desempeño Impuesto Predial

- Relación de recaudación con Valor predios que tributan
- Estimación recaudación predios desactualizados
- Relación entre % cobertura catastral e incidencia % de IP
- Relación entre actualización catastral e incidencia IP
- Relación transferencias centrales e IP
- Relación de transferencias centrales con cobertura y actualización catastral
- Relación entre crecimiento urbano e IP
- Estimar potencial IP



Temas

1

Problemática y Objetivos
Problems and Objectives

2

Metodología del estudio
Methodology of the study

3

Principales Resultados y Conclusiones
Main Results and Conclusions

4

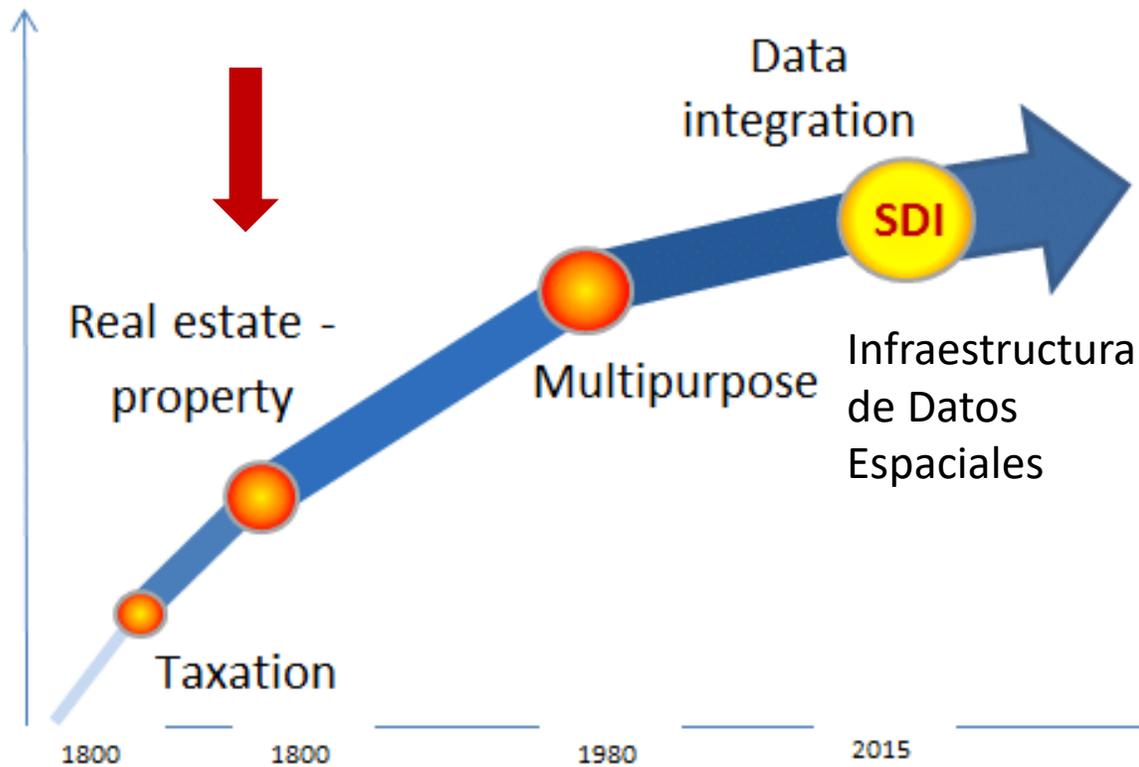
Recomendaciones a partir del estudio
Recommendations from the study

5

Líneas a seguir bajo el marco de administración efectiva de la tierra.
Lines to be followed under the framework of effective land administration



Evolución del concepto de Catastro:



El Catastro como pieza fundamental del ECOSISTEMA digital para la gobernanza del territorio

El desarrollo sostenible exige una administración y gestión de la tierra efectiva. La administración y gestión efectiva de la tierra apoya el desarrollo sostenible.



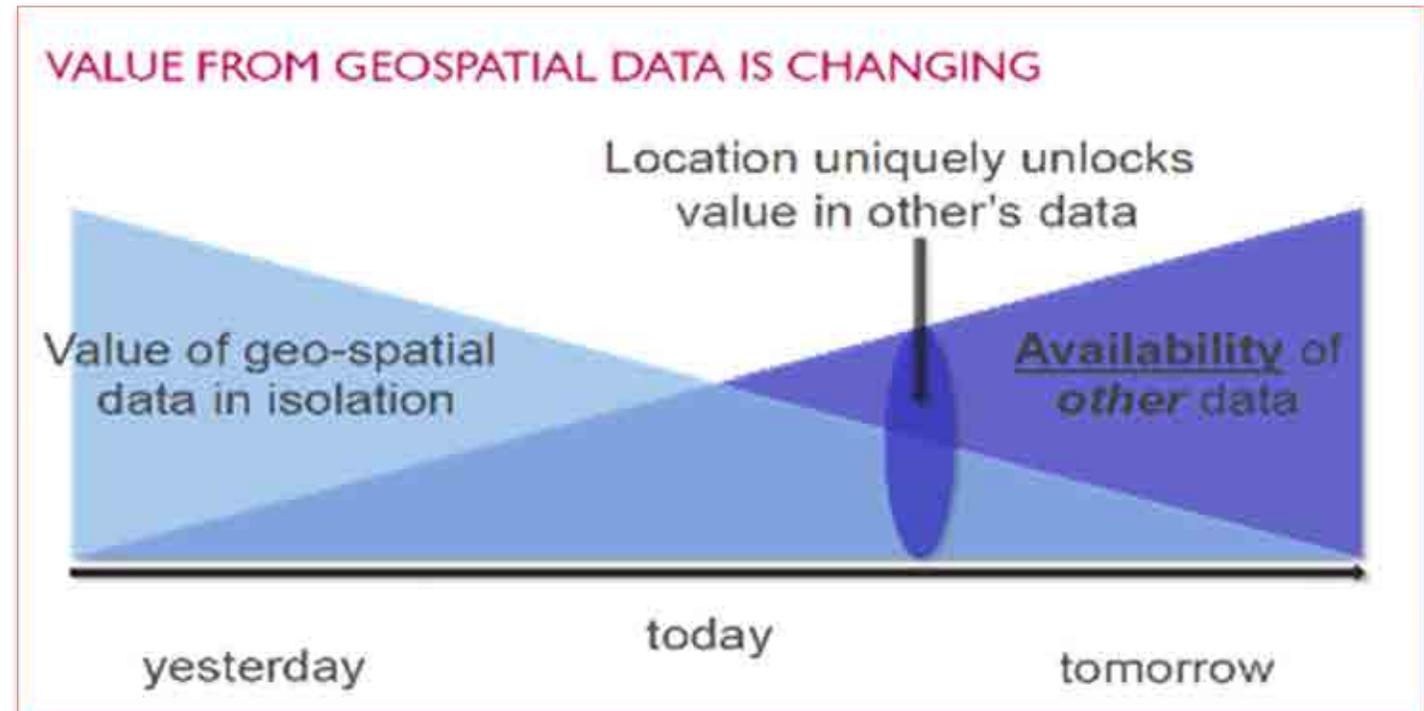
- El valor de la información geoespacial ha cambiado.
- Los datos catastrales cuando se combinan con otros datos son más valiosos y muy útiles si se ofrecen a los gobiernos y los ciudadanos.

Por eso es importante:

La colaboración,

Los estándares

Y claras condiciones de accesibilidad



Land Administration

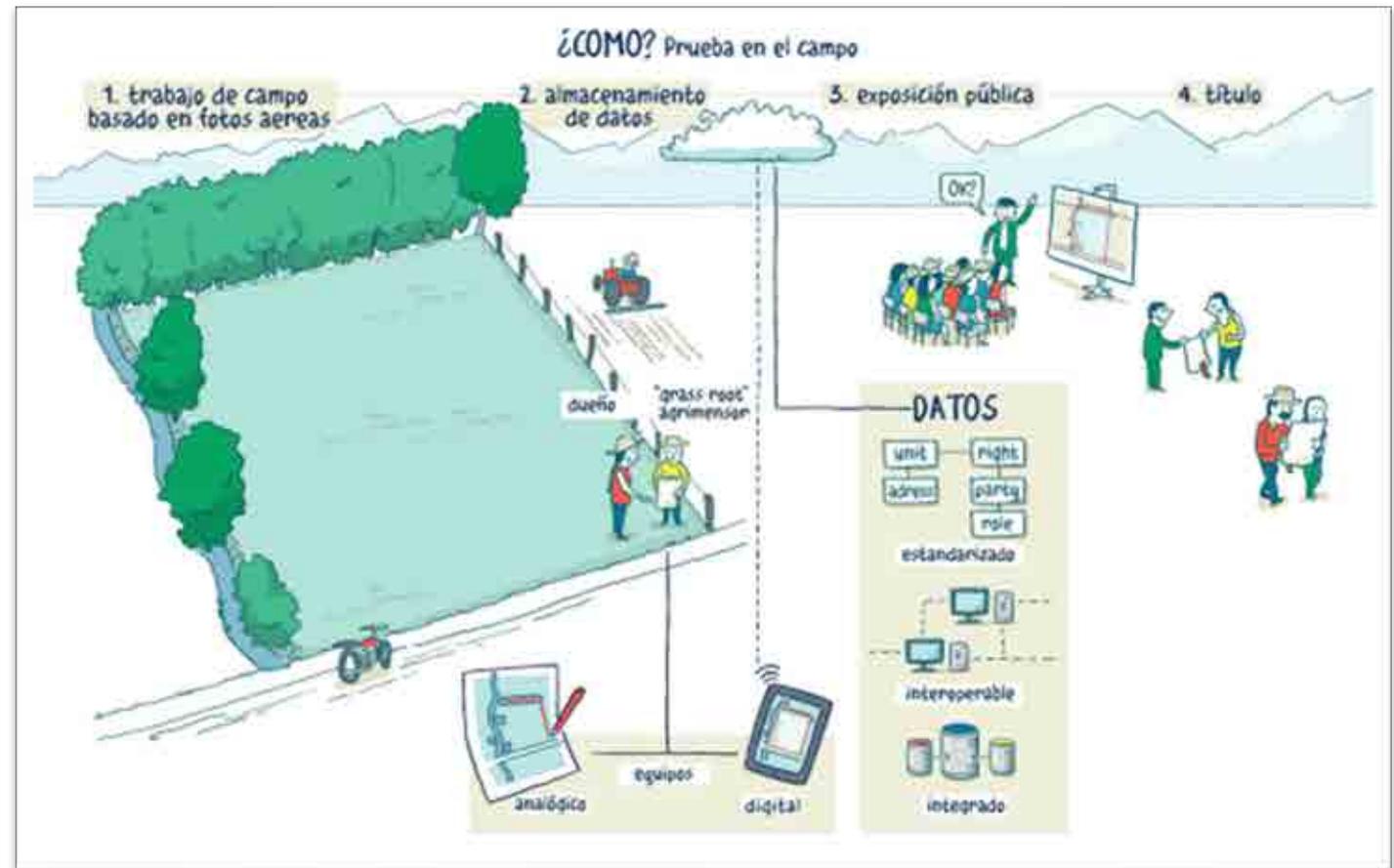
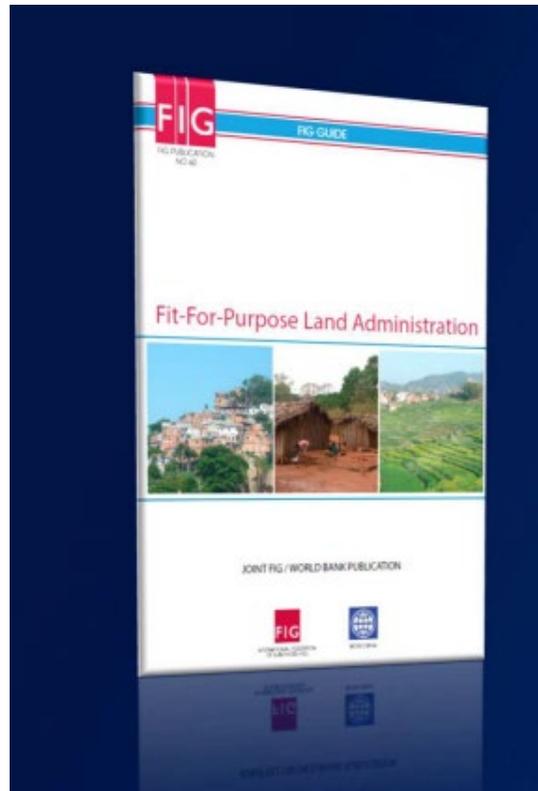


ArcGIS Powers Modern Land Administration Systems

En Iberoamérica esta secuencia, muy bien definida en FELA, no está clara.

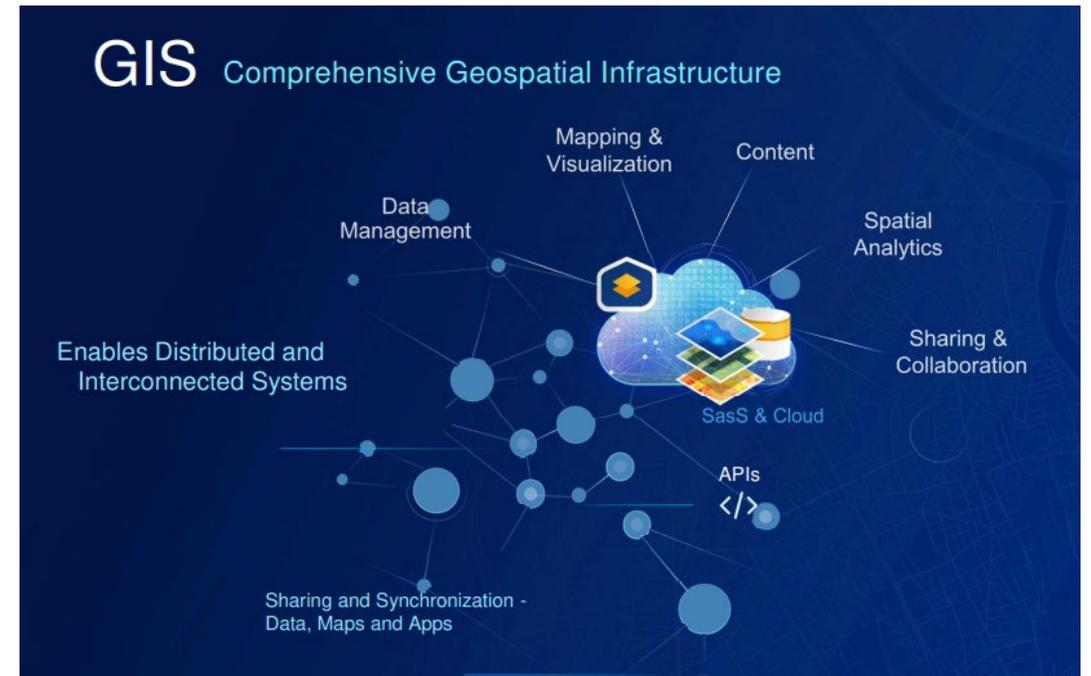
FELA nos da pautas y herramientas

- Necesidad de terminar cuanto antes: Fit for purpose.
- Plantearse quien lo tiene que hacer que y darles medios y procedimientos.



Los desarrolladores de software han adoptado los principios de FELA

Herramientas de digitalización y Estandarización.
para creación de GIS con el objetivo de integrar los datos, ahora muy disgregados y compartirlos.



Hacia donde ir

- **Urgente necesidad de completar** el catastro, modernizarlo e integrarlo en un sistema de administración del territorio.
- **Catastro como núcleo de un SAT**, que se integre con Registro de propiedad, ordenamiento territorial, y otros sistemas territoriales.
- Más allá del catastro fiscal es importante incorporar la función del catastro en la **administración efectiva del territorio**.
- A su vez, **sin un catastro fiscal no se facilita el desarrollo del catastro**.
- El **FELA y sus desarrollos pueden ayudar** a mejorar esta situación bajo orientación de sus vías estratégicas.

Where to go

- *There is an urgent need to complete the cadastre, modernise it and integrate it into a territorial administration system.*
- *Cadastre as the nucleus of a SAT, which is integrated with the Land Registry, territorial planning, and other territorial systems.*
- *Beyond the fiscal cadastre, it is important to incorporate the role of the cadastre in the effective administration of the territory.*
- *At the same time, without a tax cadastre, the development of the cadastre is not facilitated.*
- *The FELA can help improve this situation under the guidance of its strategic tracks.*



¡Muchas gracias!

Sylvia Amado - Amalia Velasco

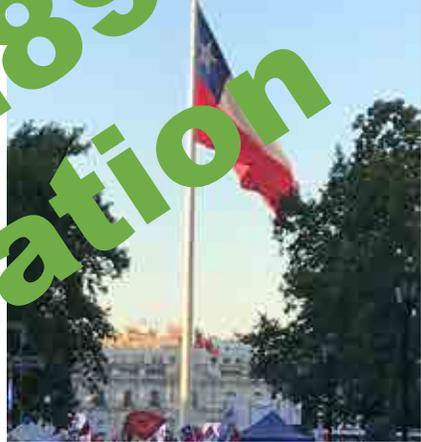
Tendencias y Aplicaciones Tecnológicas para la Valoración de la Tierra y Mecanismos de Financiación en Chile (Trends and technological applications for land valuation and financing mechanisms in Chile).

María Alicia Muñoz Musre
Valuations Deputy Director
Servicio de Impuestos Internos

May 17th, 2024

19.960.890
population

756.945 Kms²



us\$ 635.020 millions
Properties values



9.103.135
properties
us\$ 2.783 millions
Annual Property Tax collection

Our team along the country

LEGAL CADASTER
Owner,
registration

Nombre del Propietario	JUAN PEREZ MOYA				
RUT	7.814148-3				
Fecha Inscripción	26/08/2015	Fojas	44585	Número	65999
				Año	2015

PHISICAL CADASTER
Surface, quality,
location,,
destiation, etc.

Comuna: 15105 (NUNOA)	Ro: 02762-00038	CNP: 15105-02762-00038	EAC Consultado: 11	Último EAC: 11
Comuna	NUNOA			
ROL	2752-2	Ubicación	URBANA	
Serie	NO AGRICOLA	Destino	HABITACIONAL	
Dirección o Nombre de la Propiedad	DIEGO DE ALMAGRO 4888			
Terreno	250m2			
Construcciones (m2)	71 m2	Construcciones (m3)	0 m3	

CADASTER VALUES
Assesment, taxes,
excemptions

Desglose de Avalúos y Contribuciones Actualizados al 1 semestre de 2019				
Terreno Propio	184.297.320	Detalle de Contribución Alza Gradual		
Uso Exclusivo	0	Cod.	Descripción	Monto
Avalúo Construcción	35.994.831	154	Cuota Neta	318.695
Prorrato BC 1	0	304	Cuota Aseo Municipal	14.990
Prorrato BC 2	0	157	Sobretasa	0
Global	0	200	0,025% Avalúo Afecto	6.171
Redondeo	0	130	30% Recargo	0
Avalúo Total	220.292.151	250	Sobretasa 0,275%	0
Avalúo Exento	34.035.089	091	Total	339.856
Avalúo Afecto	186.257.062			

GEO CADASTER
Coordinates,
drawing

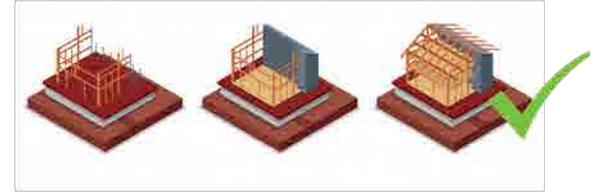
The Key: communication and interoperability



CADASTER UPDATE PROCESS



MUNICIPALITY



MUNICIPALITY



MUNICIPALITY INFORMS TO SII

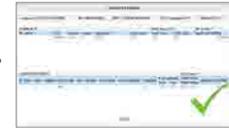
DOM

Sii

Sii

¿AUTOMATIC UPDATING?

Si



No



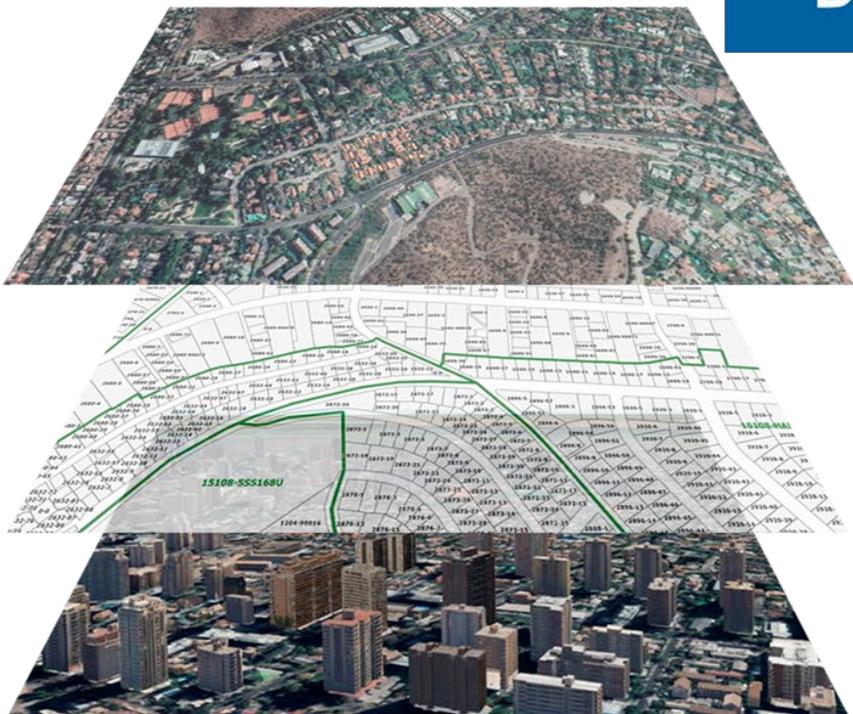
TASADOR SII





DIGITAL MAPS

**GEOREFERENCING TO
DETECT CATASTRAL
OTDATING**

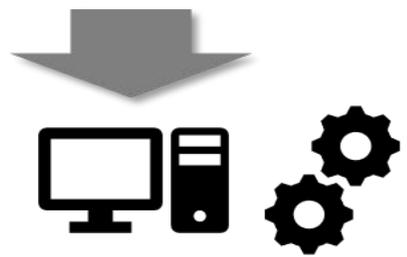


**SATELITAL IMAGES
MEDIUM AND HIGH
RESOLUTION
DRONES**



CARTOGRAPHY

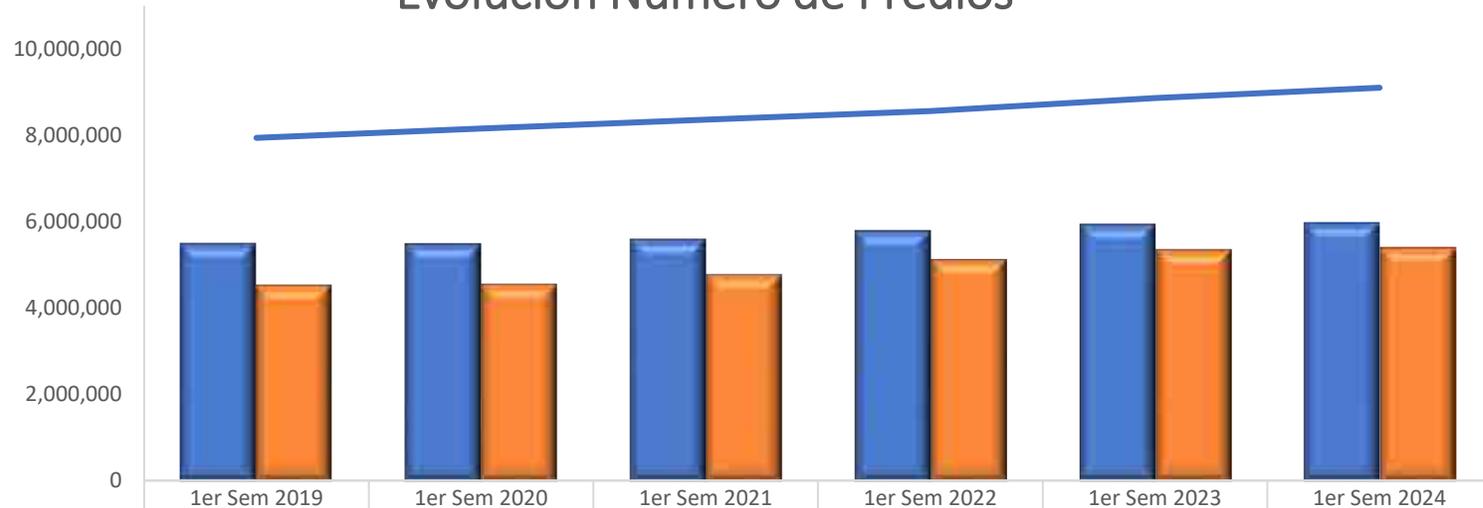
**CADASTER
OTHER
GEORREFERENCIABLES
DATA**



- digital de images proccesing
- Detection outdates cadastral
- comparative linetime analisis

Analisis services
 dashboard de análisis multivariables
 Automatic Update information

Evolución Número de Predios



	1er Sem 2019	1er Sem 2020	1er Sem 2021	1er Sem 2022	1er Sem 2023	1er Sem 2024
TOTAL PREDIOS	7.941.222	8.156.246	8.360.299	8.565.453	8.862.697	9.103.135
TOTAL PREDIOS DIBUJABLES	5.501.669	5.498.420	5.601.183	5.795.844	5.947.773	5.983.795
TOTAL PREDIOS DIBUJADOS	4.529.911	4.556.513	4.772.560	5.123.544	5.351.572	5.403.582
% PREDIOS DIBUJADOS	82.3%	82.9%	85.2%	88.4%	90.0%	90.3%

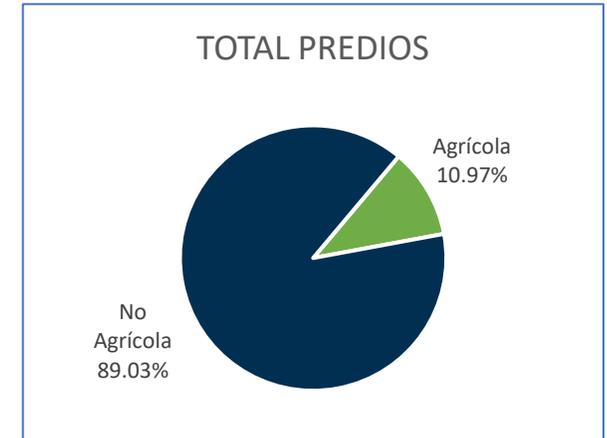
TOTAL PREDIOS DIBUJABLES

TOTAL PREDIOS DIBUJADOS

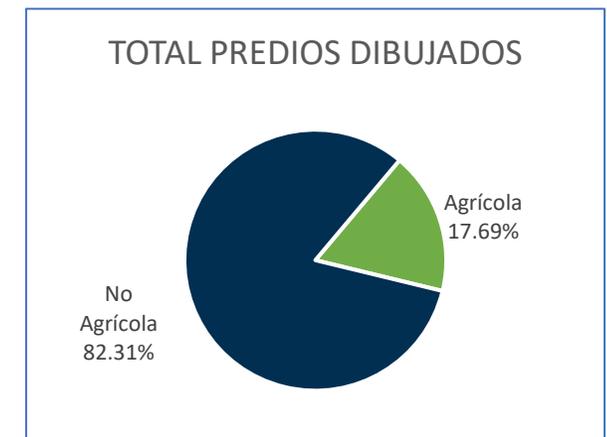
TOTAL PREDIOS

% PREDIOS DIBUJADOS

- Predios al Primer semestre del 2024.
- Los predios dibujados representan gráficamente unidades individuales y/o bienes comunes.
- Información al 06-05-2024.



- Predios al Primer semestre del 2024.



- Predios al Primer semestre del 2024.

Land areas values

Sii Servicio de Impuestos Internos

Niña
Tabla de Valores Unitarios de Terreno
Valores S/18 en moneda del 27 de Julio de 2022

Código Área Homogénea	Rango Superficie (m ²)	Valor de Terreno (\$ / m ²)
CA0045	2.600 - 35.000	409.825
CA0069	7.000 - 5.000	465.711
CA0072	200 - 1.350	704.341
CA0073	200 - 3.500	1.318.671
CA0070	100 - 3.700	399.073
CA0074	900 - 5.000	585.305
CA0088	100 - 500	355.392
CA0089	50 - 500	400.511
CA0100	50 - 350	490.104
EM0053	6.500 - 580.000	167.656
EM0054	5.500 - 58.000	159.272
EM0057	150 - 850	461.799
EM0080	150 - 1.050	388.147
HA0048	2.500 - 7.700	389.893
HA0104	300 - 1.950	836.165
HB0056	100 - 400	359.633
HB0018	100 - 500	395.871



Land parcels values

Buildings unitary values

	0	1	2	3	4	5
ACERO	38,38	26,38	16,53	11,94	6,25	
HORMIGÓN	31,68	27,16	20,28	17,03	1,85	
ALBAÑILERÍA	35,50	23,51	15,77	8,71	5,14	
MADERA	20,60	20,60	14,41	4,90	1,08	
ADOSE	14,91	9,89	6,00	3,57	1,24	
PERRE METÁLICO	30,17	21,19	15,51	7,49	3,51	
MADERA LAMINADA	34,43	26,83	13,66			
ELEMENTOS PREFABICADOS	30,17	21,19	15,51	7,49	3,51	
GALPÓN ACERO	21,81	11,48	4,93			
GALPÓN HORMIGÓN	21,95	13,42	7,50			
GALPÓN ALBAÑILERÍA	17,95	10,30	3,18			
GALPÓN MADERA	14,54	6,26	2,92			
GALPÓN ADOSE	12,40	6,20	1,97			
GALPÓN MAD. LAMINADA	24,91	17,92	10,12			
ESTANQUE ACERO	3,50					
ESTANQUE HORMIGÓN	1,49					
BRIGUESERÍA	1,11					
OBRA CIVIL ACERO	2,43					
OBRA CIVIL HORMIGÓN	2,43					
OBRA CIVIL MADERA	1,20					
SILO ACERO	3,50					
SILO HORMIGÓN	2,58					
TECHUMBRE ACERO	2,79					
TECHUMBRE MADERA	2,20					
TECHUMBRE MAD. LAMINADA	3,62					
PISTINA	5,53					
PAVIMENTOS	4,39	3,04	2,20	1,11		

OP PD P1 P2
Número Número Área de construcción

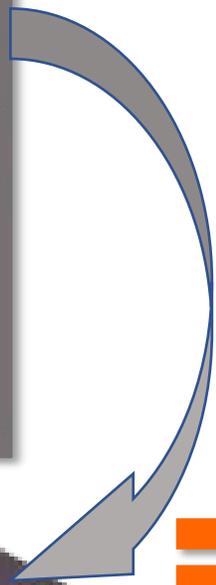
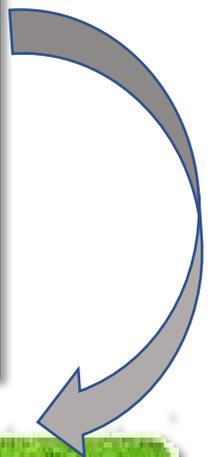


Buildings values

Real State tax base



Real Estates values

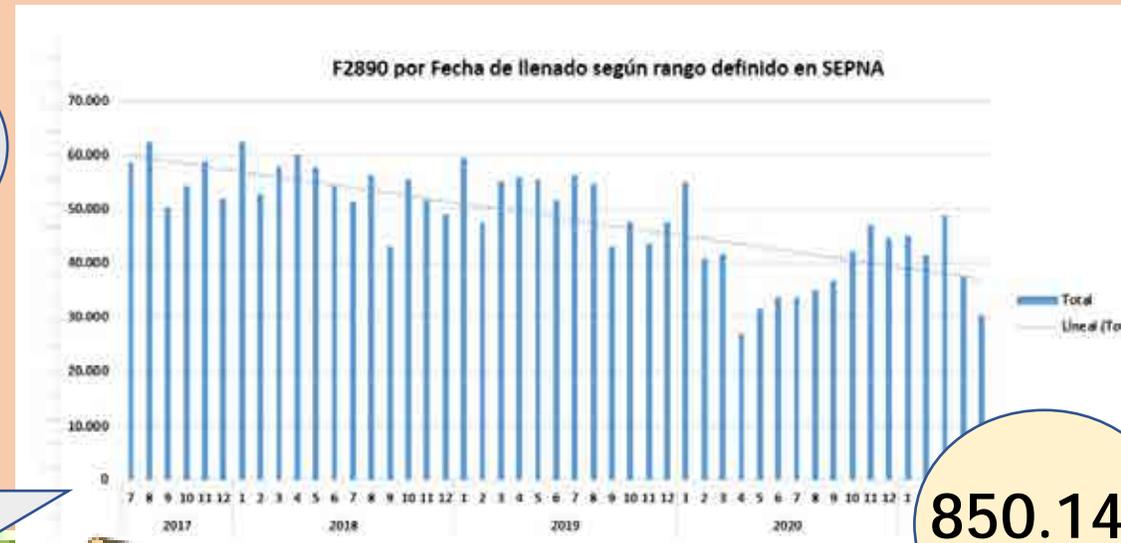


Reassess is the process of masive and simoultaneous updating of land and construction fiscal values.

In general, in Chile it must be each 4 years.

2.280.000
 transferences in the last 4 years

Fiscal values=60 % Market Value



850.140
 samples



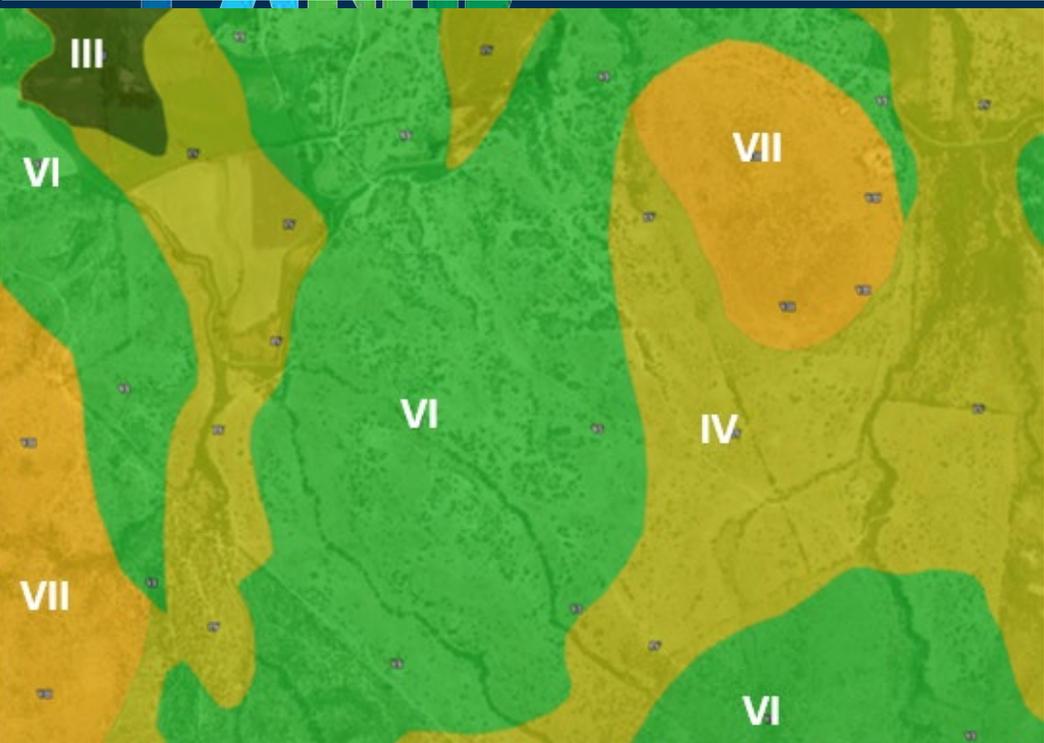
university studies of buildings



1975	1995	2006	2007	2008	2009	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
RAV No Agrícola	RAV No Agrícola	RAV No Agrícola	RAV SNE				RAV No Agrícola, No Habitacional		RAV SNE			RAV No Agrícola	RAV SNE			RAV NO AGRÍCOLA 2022

The fiscal value

Two views for same territory



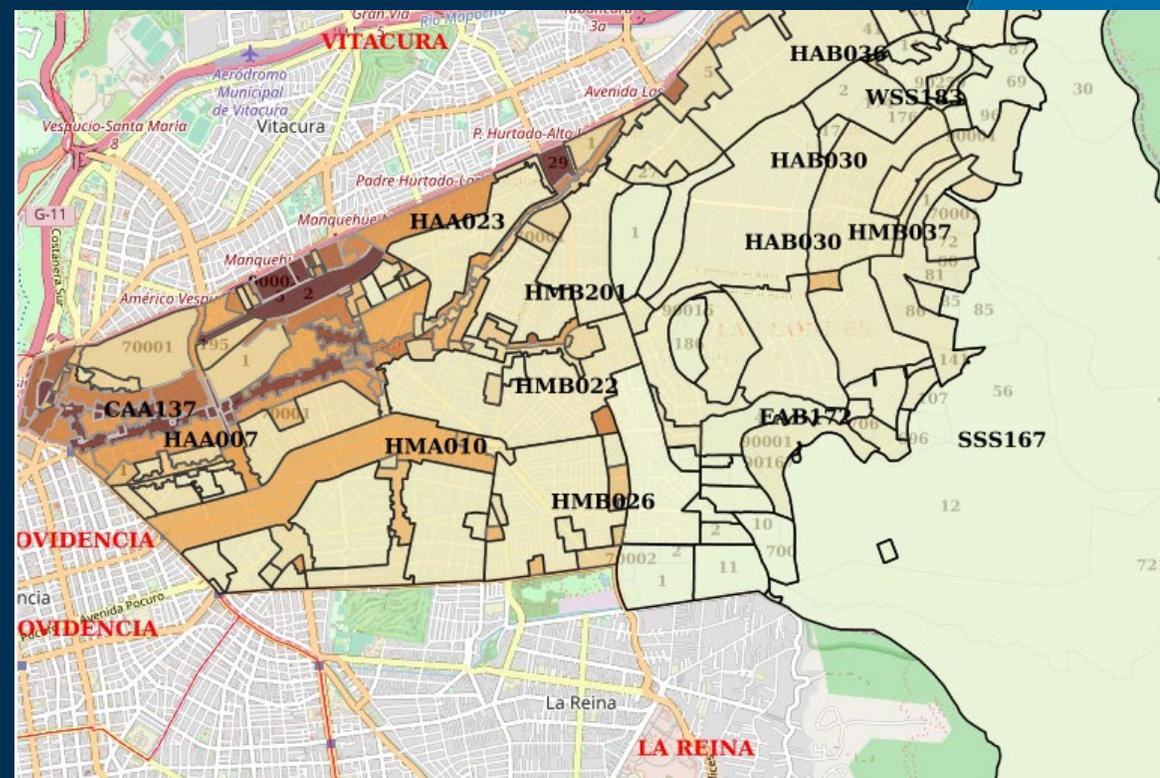
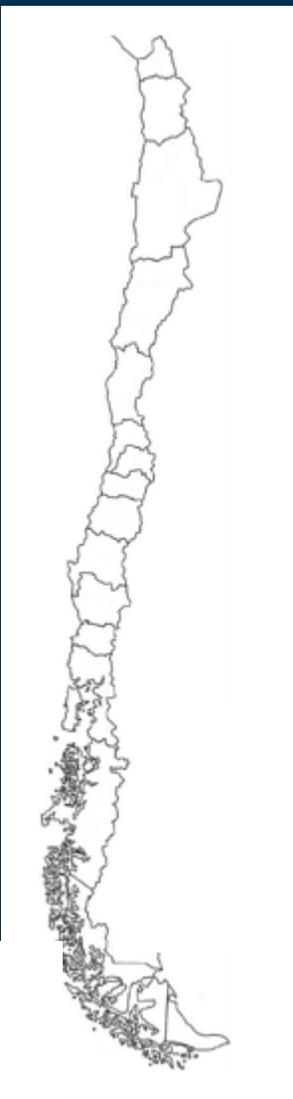
AGRICULTURAL Soil Classes

12 clases → 961.232 roles

→ 517.590 KM2

NO AGRÍCULTURAL Homogeneous Areas (AH).

13.859 AH CONSTRUCTION CATEGORY DENSIFICACION LEVEL LAND USE



CALIDAD MEDIA SUPERIOR (2)
 AÑO CONSTRUCCIÓN
 DESTINO CULTO (Q)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA M2

LINEAS DE PREDIO											
Comuna: 11101 (SANTIAGO)			Rol: 00393-70001			CNP: 13101-00393-70001			EAC Consultado: 11		Último EAC: 11
CONSTRUCCIONES											
N° Línea	Clase	Calidad	Año Const.	Piso	Destino	Cond. Esp.	Coef. Especial	Cantidad	C. Comercial Guía	Coefficiente Corr.	Avalúo (\$ 1/2018)
1	C	2	1700	2	Q			579	1,00	1,00	145.542.303

Physical cadaster has

9,5 millions

lines of buildings

TIPO	Class	Quality
GALPÓN 	Steel	Superior
	Concrete	
CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL 	Brickwork	upper middle
	Wood	Half
	Adobe	lower mean
OBRA COMPLEMENT. 	Metallic profiles	lower
	Precast Elements	
	laminated wood	
OBRAS CIVILES 		

Massive assesment

Information capture

BANKS Valuations

Sails

Others

Análisis
masivo de
consistencia
de Datos

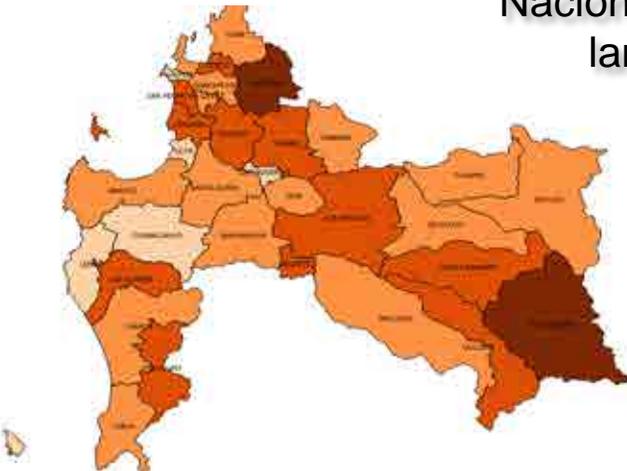
Samples ok

850.146

Nacional definition of
land values

Validación y
evaluación
comportamiento

Aplicación de
análisis y
propuesta
nacional

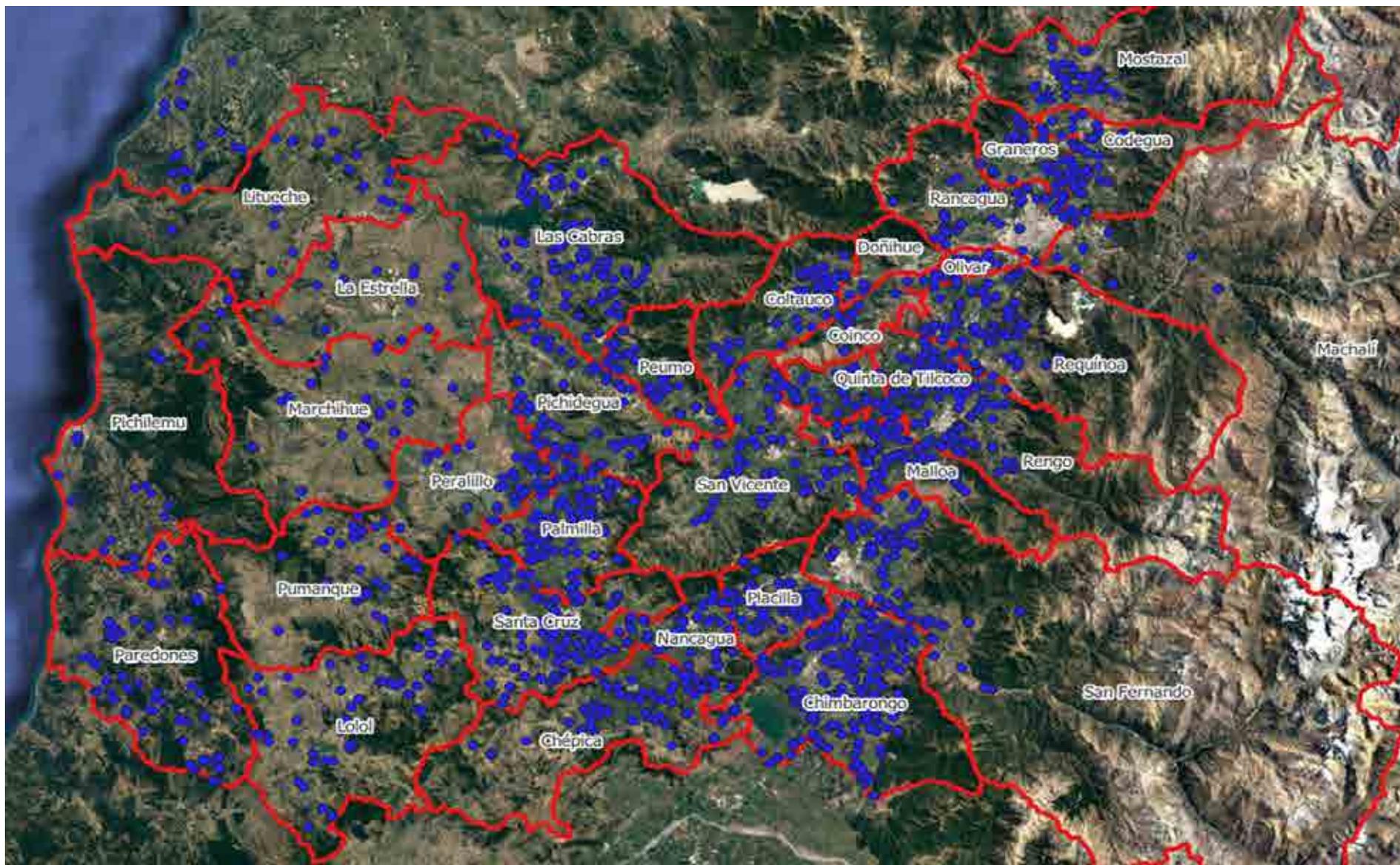


- Massive pre processing
- Unification of methodology
- Less dependence of asesor criterio
- Equity
- Transparent
- Auditing
- Speed of analysis

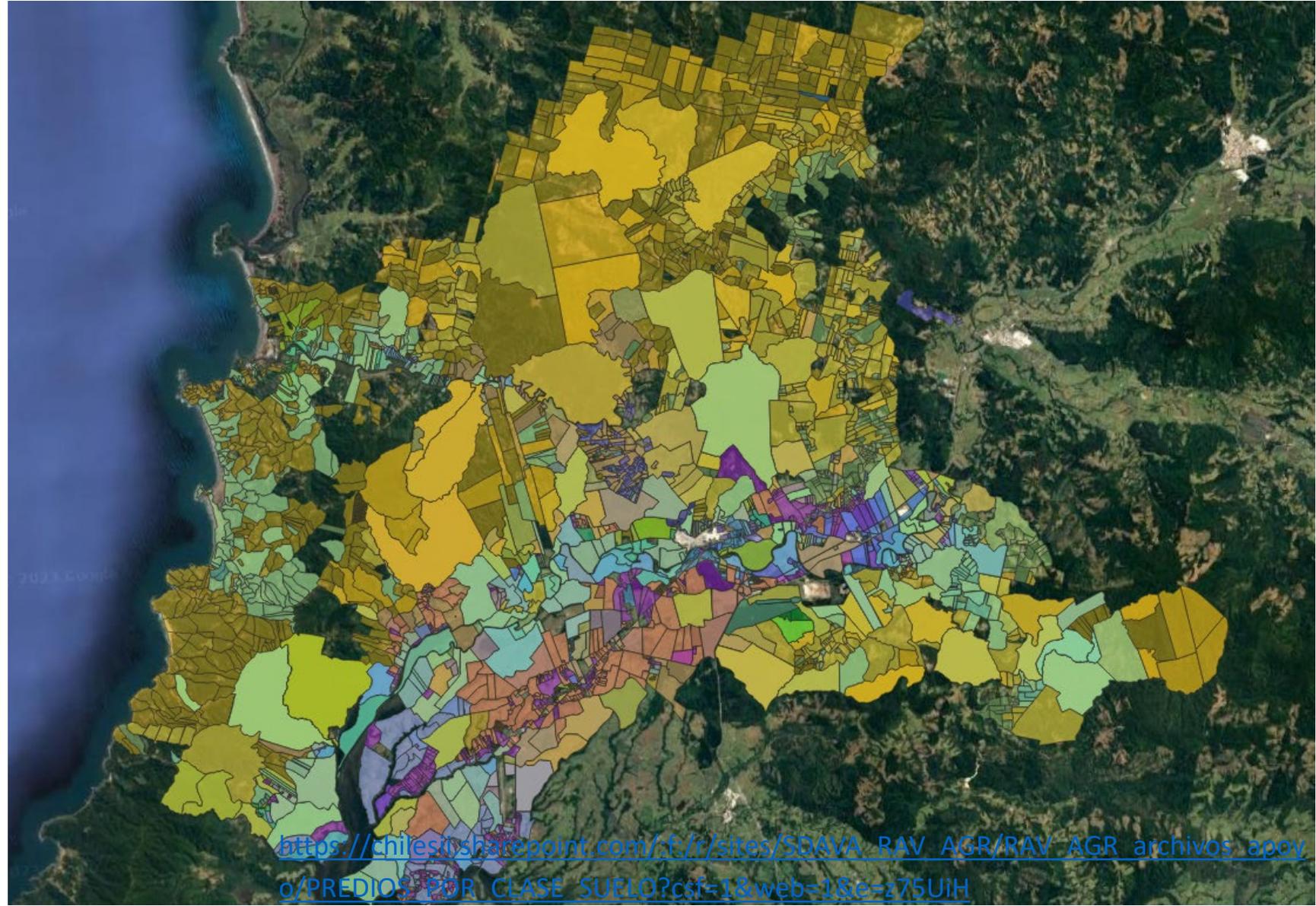
ESTADÍSTICA MUESTRAS SELECCIONADAS						VALOR VERSIÓN	
Nº Muestra	Mínimo	Máximo	Coef. Variación	Media	Mediana	Metodología	Valor Propuesto
8	331,77	539,08	13,84%	433,17	421,37	Muestras prop ▼	433,17
23	220,11	500,00	21,50%	386,75	388,34	~Seleccionar- Extrapolación Interpolación Valor anterior + variación	
42	250,42	500,00	16,23%	358,54	361,18	Muestras propias	
45	176,54	550,00	24,71%	326,76	320,00	Homologación	
1	300,98	300,98	0,00%	300,98	300,98	Comparación	
10	243,76	343,53	11,93%	305,03	301,27	Otra	
						Homologación ▼	305,03
54	109,25	331,61	26,10%	232,09	240,08	Homologación ▼	232,09

ESTADÍSTICA MUESTRAS SELECCIONADAS						VALOR VERSIÓN	
Nº Muestra	Mínimo	Máximo	Coef. Variación	Media	Mediana	Metodología	Valor Propuesto
8	331,77	539,08	13,84%	433,17	421,37	Muestras prop ▼	433,17
23	220,11	500,00	21,50%	386,75	388,34	Homologación ▼	386,75
42	250,42	500,00	16,23%	358,54	361,18	Homologación ▼	358,54
45	176,54	550,00	24,71%	326,76	320,00	Homologación ▼	326,76
2	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	Interpolación ▼	300,98
10	243,76	343,53	11,93%	305,03	301,27	Homologación ▼	305,03

Samples Concentration



Capacity of soils



LAND
SCIENCE



NEW MATERIALS

ZONING

REAL ESTATE
DEVELOPMENT

BUILDINGS
TECHNOLOGIES

URBAN
LIMITS
EXTENSION

LAND USES
CHANGES

NATURAL
DISASTERS

INFRASTRUCTURE

CONSUMER
TRENDS

LEGAL CHANGES

SOIL
SHORTAGE

PUBLIC AND
PRIVATE
POLICIES

ECONOMICAL
PROCESS

FISCAL VALUE

Taxation Base



Land value

+

Building value

rates

CONTRIBUCIÓN

Property Tax



Progressive Rates Non agricultural

- Residential
 - 0,893 from us\$55.000 to us\$200.000
 - 1,042 on the part of fiscal value > us\$200.000
 - fiscal value < us\$ 55.000, don't pay
- Non residential
 - 01,042

Since
2022

The tax imposed on the owner of a set of parcels that together gets a value over a half million dollars (fiscal taxation).



Year 2022: US\$268 millones

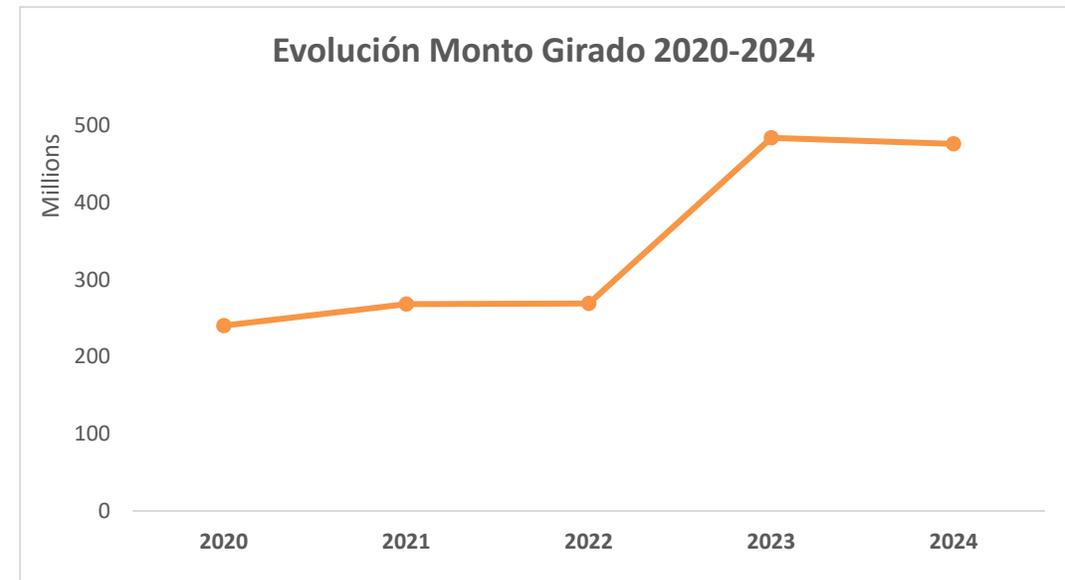


Year 2023: US\$483 millones



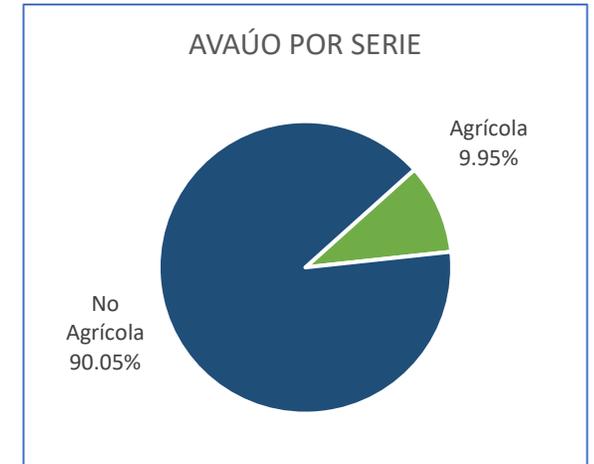
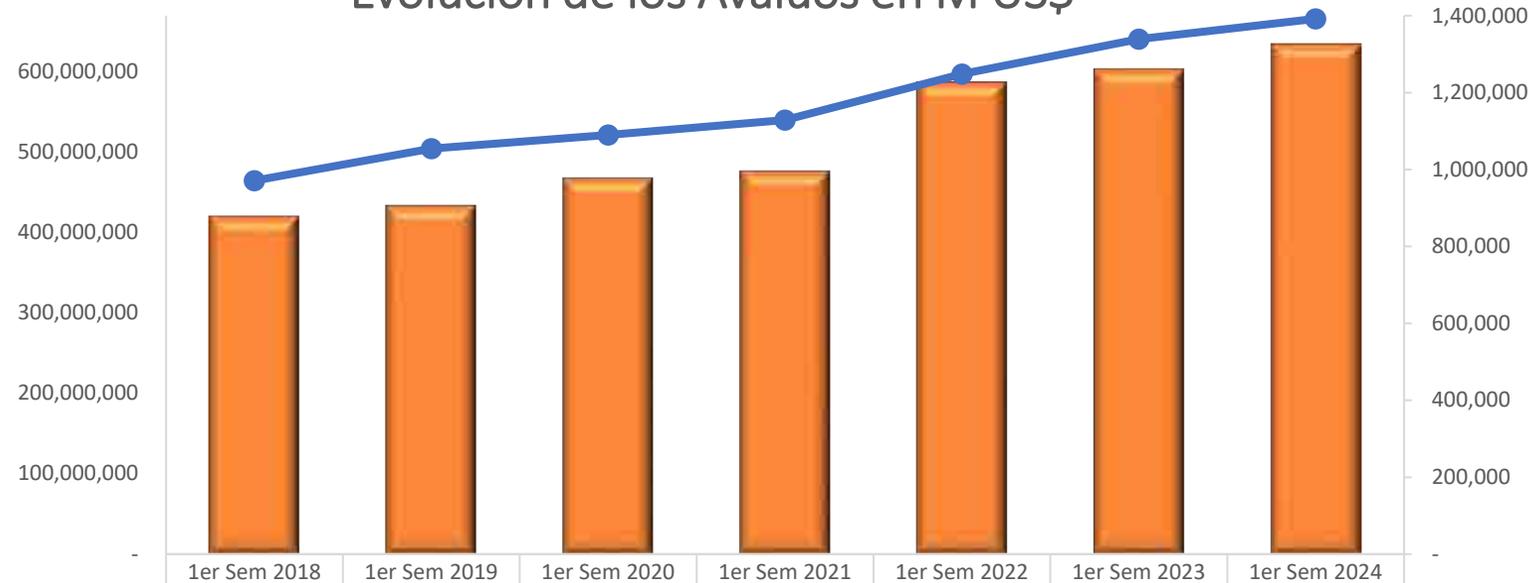
Year 2024: US\$475 millones

**The key is
Multi-owner:
Relationship Rol-rut**

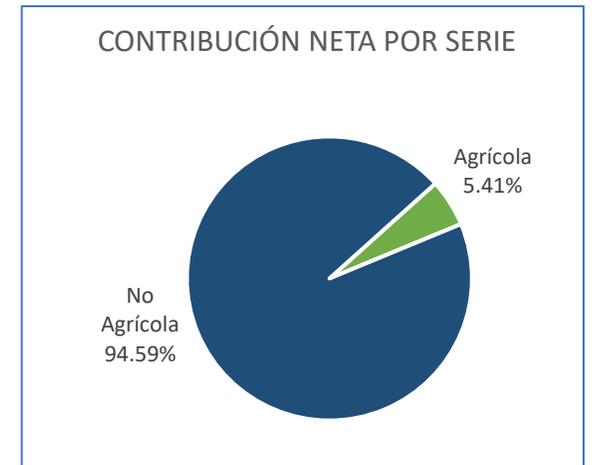


- Información al Primer semestre del 2024, en miles de dólares.
- Dólar al día 02/01/2024 US\$877,12.

Evolución de los Avalúos en M US\$



• Información al Primer semestre del 2024.



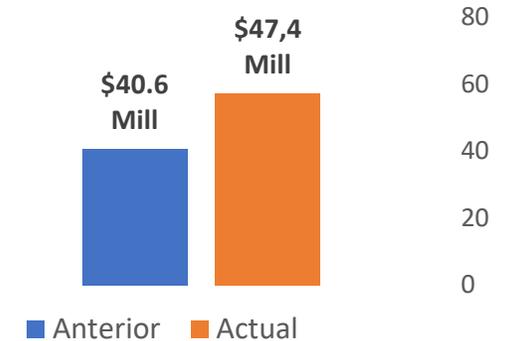
• Información al Primer semestre del 2024.

- Información al Primer semestre del 2024, en miles de dólares.
- Dólar al día 02/01/2024 US\$877,12.

1. Exemption for residential
4.389.140 don't pay
77% de las viviendas



Residential Exemption

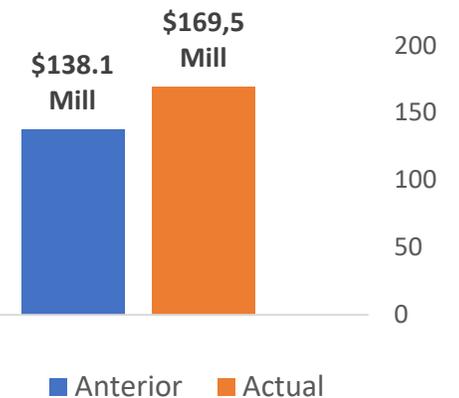


2. Initial payment
Roles excentos to afecto don't pay more than us\$14 the first semester

3. Gradual rise of taxes:
Don't pay more than 25% more tax before reassessment and after, 10% more each semester



Level of change rates



4. Benefit for elderly low incomes
More than 110.000 paid \$0 por real estates , and 48.000 paid a half



Law N°17.235

Tax rates (ley)

- 1,0% para predios agrícolas.
- 1,2% para habitacionales.
- 1,4% para predios no agrícolas, no habitacionales.

Adjustments of Exemptions

- Exención de Pleno derecho: por IPC semestral (\$241.949)
- Exención Habitacional: proporcional a incremento avalúo de predios habitacionales revaluados (\$54.533.049).
- Exención Agrícola: proporcional a incremento de avalúo de todos los predios agrícolas revaluados (\$30.802.599).



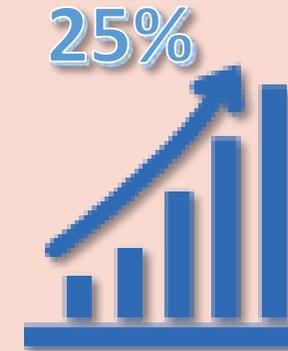
Máximum increase of total national collection

- 10% sobre giro del semestre anterior a nivel país.
- Considera lo que debió girarse sin alza gradual.



Benefit of de Gradual individual increasing

- 25% máximo de incremento de giro a nivel individual el primer semestre de aplicación del reavalúo.



**Don't forget
El derecho a pataleo**

PORTAL DE REAVALÚO



Sii Servicio de Impuestos Internos

El listado indicado a continuación corresponde a los F2890 recibidos por este Servicio desde el segundo semestre del año 2017 y hasta mayo del año 2021, y a muestras manuales tenidas a la vista, que pueden haber sido capturadas desde tasaciones comerciales, escrituras, valores de ofertas, reuniones, entre otros, obtenidas entre 2016 y 2021. Todos estos datos fueron analizados, complementados y depurados metodológicamente con el propósito de definir los valores del Reavalúo 2022.

Reavalúo de Bienes Raíces No Agrícolas 2022
Fuentes por Comuna

COMUNA	MANZANA	PREDIO	VALOR \$	VALOR UF	FECHA
PEÑALOLÉN	4000	1	59.000.000	2.158,93	14-09-20
PEÑALOLÉN	4000	2	45.842.090	1.689,28	22-06-20
PEÑALOLÉN	4000	2	45.842.090	1.687,42	03-07-20
PEÑALOLÉN	4000	3	0	4.800,00	15-06-20
PEÑALOLÉN	4000	3	0	5.632,42	11-03-20
PEÑALOLÉN	4000	4	45.842.090	1.718,89	30-07-20
PEÑALOLÉN	4000	5	45.842.090	1.719,33	12-07-20
PEÑALOLÉN	4000	5	0	4.700,00	19-12-20
PEÑALOLÉN	4000	9	45.842.090	1.689,28	22-06-20
PEÑALOLÉN	4000	9	50.000.000	1.766,22	30-12-20
PEÑALOLÉN	4000	13	0	4.914,00	20-02-20
PEÑALOLÉN	4000	14	45.842.090	1.689,28	22-06-20
PEÑALOLÉN	4000	16	0	6.645,00	12-04-20
PEÑALOLÉN	4000	17	45.842.090	1.723,45	28-09-20
PEÑALOLÉN	4000	17	0	4.530,00	29-03-20

Reavalúo 2022 de Bienes Raíces No Agrícolas

Conoce el nuevo avalúo fiscal y contribuciones de tus bienes raíces.

En enero de 2022 entró en vigencia el nuevo avalúo de los Bienes Raíces no Agrícolas. Infórmate sobre el valor fiscal de tu propiedad, cómo calcularlo y su efecto en las contribuciones.

MI REAVALÚO

- ¿Qué es reavalúo?
- Fichas áreas homogéneas
- Valores unitarios de terreno
- Fuentes por comuna
- Clases de reavalúo
- Vías de revisión
- Resumen del proceso de reavalúo
- Exhibiciones de roles de avalúo
- Norma de Avalúo

Mi reavaluo

¿Por qué varía el avalúo de mi propiedad?

El avalúo de un bien raíz puede presentar variaciones producto de las modificaciones individuales que se le realicen al terreno y/o las construcciones, o por un proceso de Reavalúo, en el cual se definen nuevas tablas de valores unitarios, tanto de terrenos como de construcciones, para todo el país.

Cálculo del avalúo fiscal

Avalúo de Terreno \$0	+	Avalúo de Construcción \$24.585.075 <small>Ver detalle</small>	+	0,41% Avalúo Bien Común \$15.691.594 <small>Ver detalle</small>	=	Su Avalúo Total es: \$40.276.669
--------------------------	---	--	---	---	---	-------------------------------------

Avalúo fiscal afecto a las contribuciones

Su Avalúo Total es: \$40.276.669	-	Su Avalúo Exento es: \$40.276.669 <small>Ver detalle</small>	=	Su Avalúo Afecto es: \$0
-------------------------------------	---	--	---	-----------------------------

Características del entorno del bien raíz

El Área Homogénea código XBB029, está ubicada en un sector urbano de la comuna de ESTACION CENTRAL, su uso predominante corresponde a mixto, su categoría constructiva es baja y su nivel de densificación es bajo. Finalmente, su rango de superficie predial es desde 80 hasta 750 m².

Valor unitario de terreno del Área Homogénea (m²)
\$338.810

Ver Cartografía

VUTAH Ver detalle X ST Ver detalle X CG Ver detalle X CT Ver detalle

VUTAH: Valor unitario de terreno asignado al AH (m²)
ST: Superficie de terreno (m²)
CG: Coeficiente que se aplica
CT: Coeficiente Terreno

Para ver más detalle de los coeficientes aplicados consulte la Resolución exenta Sii

Avalúo fiscal afecto a las contribuciones

Su Avalúo Total es: \$33.319.925	-	Su Avalúo Exento es: \$33.319.925 <small>Ver detalle</small>	=	Su Avalúo Afecto es: \$0
-------------------------------------	---	--	---	-----------------------------

Características del entorno del bien raíz

El Área Homogénea código HBB033, está ubicada en un sector urbano de la comuna de INDEPENDENCIA, su uso predominante corresponde a habitación, su categoría constructiva es baja y su nivel de densificación es bajo. Finalmente, su rango de superficie predial es desde 100 hasta 300 m².

\$272.486 VUC <small>Ver detalle</small>	X	87 SC <small>Ver detalle</small>	X	1,00 CE	X	0,4 DP	X	0,50 FC	X	1,00 CC
+										
\$96.306 VUC <small>Ver detalle</small>	X	8 SC <small>Ver detalle</small>	X	1,00 CE	X	0,2 DP	X	0,50 FC	X	1,00 CC

VUC: Valor unitario de la construcción se ajusta con su tipo, zona y calidad
SC: Superficie Construida
CE: Factor por Condiciones especiales de la edificación
DP: Generación por Edad de la Construcción
FC: Factor de Localización Comunal
CC: Coeficiente Comercial de la Construcción

Transparency over all
Taxpayer can see the details
Of ever transferences were
studied to determine the value of
the land where he lives



CARTOGRAFIA DIGITAL SII MAPAS

DATO PREDIAL

Catastro Legal

Comuna: **NUÑO A**
 Rol Predial: **2762-20**
 Registrado a Nombre de: **ARGANDOÑA MIRANDA HUGO ERNESTO RUN O RUT Registrado 7815147-1**
 Dirección o Nombre de la Propiedad: **DIEGO DE ALMAGRO 4887 DP 307**
 Ubicación: **URBANA**

Reavalúo 2018
 Área Homogénea: **HMS018**

Catastro Físico

Destino: **HABITACIONAL**
 Superficie Terreno: **0 m²**
 Superficie Construcción: **71 m²**

Catastro Valorizado

Avalúo Total: **\$47.662.340**
 Avalúo Afecto: **\$13.627.251**
 Avalúo Exento: **\$34.035.089**

Avalúo en pesos del **PRIMER SEMESTRE DE 2018**

El avalúo indicado ha sido determinado según el proceso de tasación fiscal para el cálculo de impuesto territorial, de acuerdo a la legislación vigente, y por tanto no corresponde a una tasación comercial de la propiedad.

Áreas Homogéneas RAV NO Agrícola 2018

Transferecia (1) (+)
 Transferecia (2) (+)
 Transferecia (3) (+)
 Transferecia (4) (+)
 Transferecia (5) (+)
 Transferecia (6) (+)

Calcular

Transferecia (1)

ROL
NUÑO A 2762-20
Monto Transferecia
9.021,03 UF



Real estate taxes are the main incomes of the Municipalities all around the country.

AT LEAST
60,9%
Of municipal budget

US\$ 2.783 millions



345
MUNICIPALITIES

16
REGIONS



- Parcelas de agrado: the transformation from agricultural land to residential lands
 - Food
 - No urbanization services
 - Irrational growth of the villages and cities
- Drought, lack of water
- Tomas: informal use of the land in order to build houses
- Construction on foreign lands
- Big and specific transactions with no samples

**El error consistió
en creer que la tierra era nuestra
cuando la verdad de las cosas
es que nosotros somos de la tierra**

The mistake we made was in thinking
that the earth belonged to us
when the fact of the matter is
we're the ones who belong to the earth



Nicanor Parra

Antipoeta Chileno
1914-2018

PEATONES

**Héroes
anónimos
de
la
ecología**

**Buenas Noticias!
la tierra se recupera en un millón
de años
Somos nosotros los que
desaparecemos**

Good News!
in a million years the earth
will be whole again
We'll be the ones long gone



GRACIAS

María Alicia Muñoz Musre

Deputy Director

Servicio de Impuestos Internos

maria.alicia.munoz@sii.cl

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y CAPTURA DEL VALOR DEL SUELO EN EL ECUADOR

MANAGEMENT INSTRUMENTS AND CAPTURE OF LAND VALUE IN ECUADOR

Carlos Andrés Salazar Andrade.

Viceministro - Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - Ecuador

[Click to edit Date](#)

Lineamientos Generales

Guidelines



Objetivo de
Desarrollo
Sostenible



Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036
(AHSE 2036) - 2020

Plan Nacional de Desarrollo
(PND 2024 – 2025)

Plan Nacional de Hábitat y Vivienda
(PNHV 2021 – 2025)

Programa Nacional de Hábitat y Vivienda
(PRNHV 2024 – 2025)

Ejes de la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036

Axis of Sustainable Habitat Agenda of Ecuador 2036

Equidad
ODS: 1-5-10

Sostenibilidad
ODS: 3-13-15

Productividad
ODS: 8-9-12

Gobernabilidad
ODS: 16-17



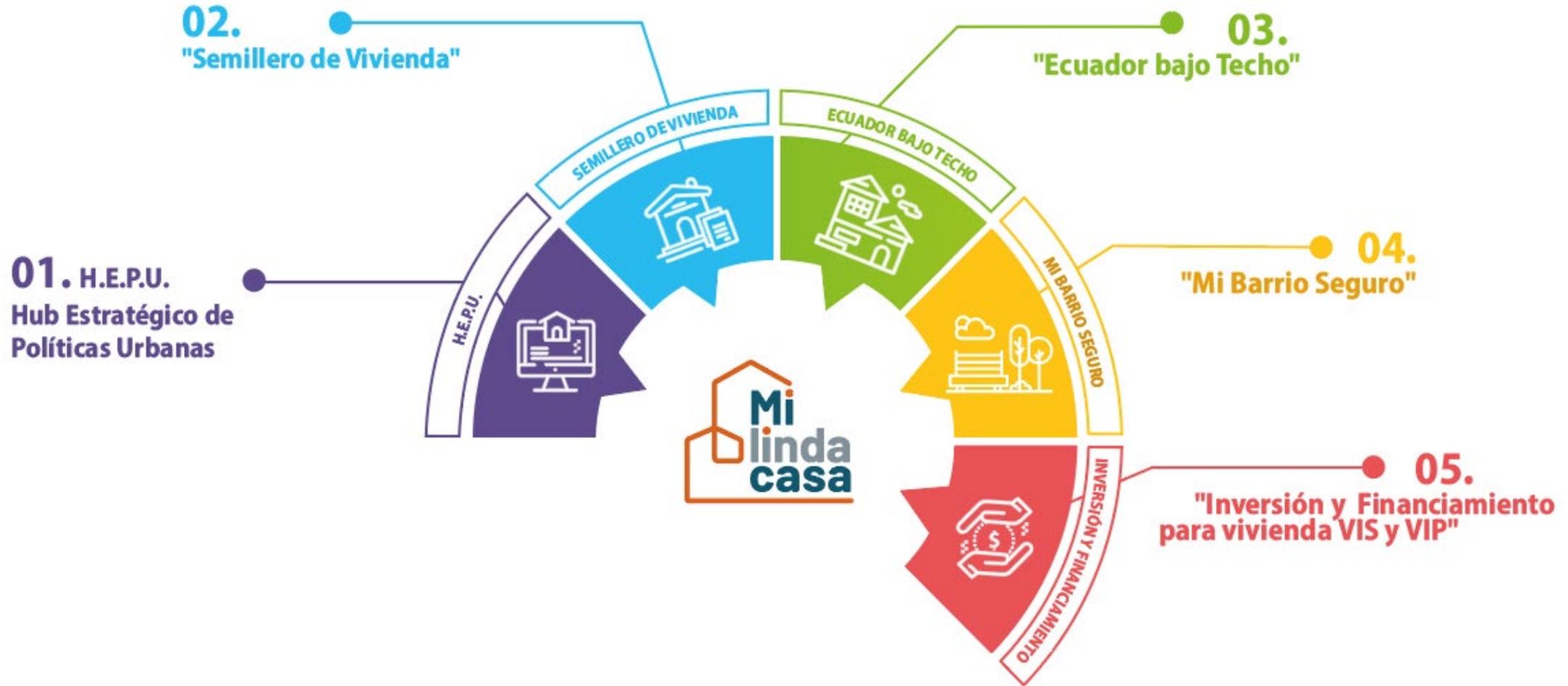
Áreas de Gestión de la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036

Management Areas of the Sustainable Hábitat Agenda of Ecuador 2036



Programa Nacional de Hábitat y Vivienda 2024 -2025

National Habitat and Housing 2024-2025 Program





Eje 1: Hub Estratégico de Políticas Urbanas (H.E.P.U.)

Axis1: Strategic Hub of Urban Policies

- **Laboratorio Urbano**
- **Sistema Nacional de Catastro**



Eje 1: Hub Estratégico de Políticas Urbanas (H.E.P.U.)

Axis1: Strategic Hub of Urban Policies

ARTICULADOR DE ACTORES



Sociedad civil



Academia



Multilateral



Sector privado



Gobierno local



Gobierno nacional

INTEGRACIÓN
DE
POLÍTICAS

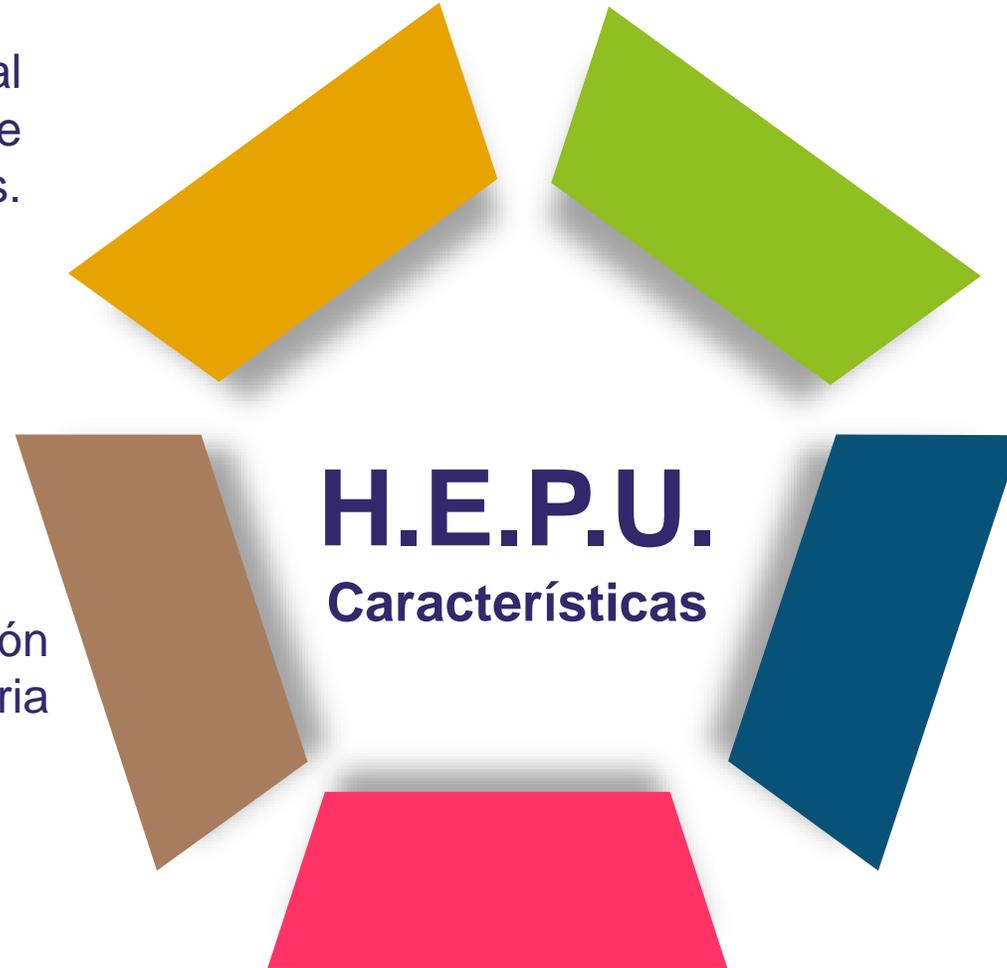
- Plan Nacional de Desarrollo
 - (2024 – 2025)
- Plan Nacional de Hábitat y Vivienda
 - (2021 – 2025)
- Programa Nacional de Hábitat y Vivienda
 - (2024 – 2025)



Eje 1: Hub Estratégico de Políticas Urbanas (H.E.P.U.)
 Axis1: Strategic Hub of Urban Policies

Pilar fundamental
 para la transformación de
 nuestras ciudades.

Redefine la
 planificación urbana



Impulsa la colaboración
 interdisciplinaria

Crea un
 ecosistema integrado

Promueve un enfoque global para
 desafíos del hábitat y vivienda



Eje 1: Hub Estratégico de Políticas Urbanas (H.E.P.U.)

Axis1: Strategic Hub of Urban Policies (H.E.P.U.)



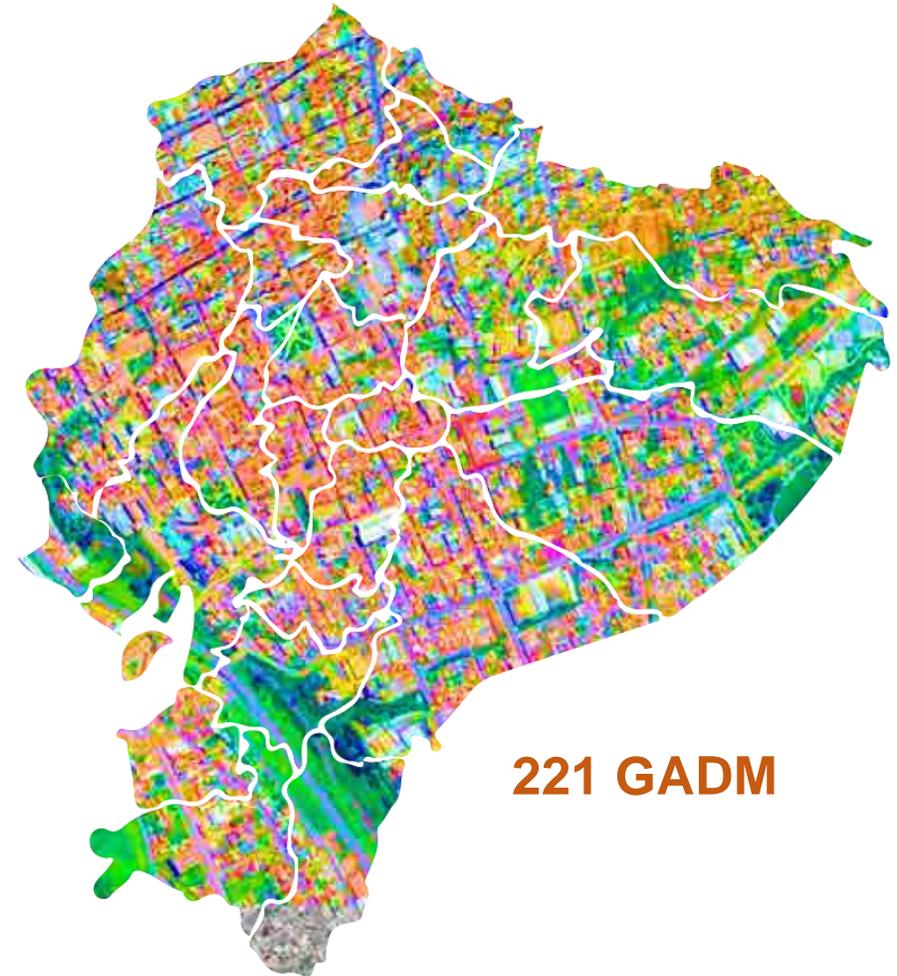


Sistema Nacional de Catastro de Hábitat y Vivienda

Habitat and Housing Nacional Land Register

Base central de datos actualizada, homologada y confiable con la información cartográfica y catastral de los 221 GADM que integran el país.

Se alimentará de los nodos municipales que **almacenarán y gestionarán** la base de datos de cada municipio.



Marco Normativo del Sistema Nacional de Catastro de Hábitat y Vivienda

Normative Framework of the Habitat and Housing Nacional Land Register

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

ART. 375:
Acceso al hábitat y a la vivienda digna.

LOOGTUS

- ART. 90 y 100
- Políticas nacionales de hábitat, vivienda, desarrollo urbano, uso, gestión del suelo y catastro
 - Administración del Catastro Nacional.



COOTAD

- ART. 55:
- Regulación y control en el uso y ocupación del suelo
 - Formación y administración de los catastros locales .

ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A

- Norma Técnica Nacional de Catastros lineamientos.

Concepto del Sistema de Catastros

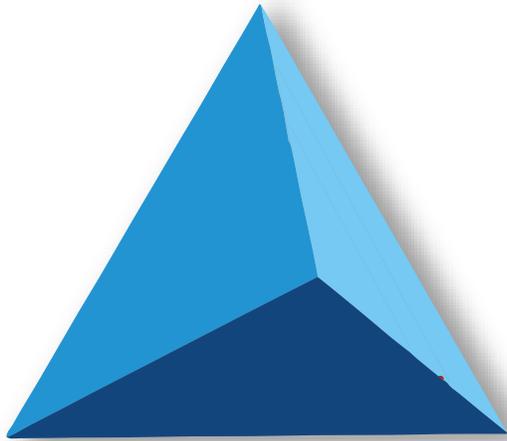
Land Register Concept



Concepción Normativa del Valor del Suelo

Normative Origin of Land Value

1. Independencia del Mercado Inmobiliario



2. Comparación entre oferta y demanda

3. Ordenanza y Normativa



- Ordenanzas



Concepción Normativa del Valor del Suelo

Normative Origin of Land Value



Sistema Nacional de Catastro de Hábitat y Vivienda

Habitat and Housing Nacional Land Register

Business Intelligence

Infraestructura de Datos Espaciales

Observatorio de Mercado



Interoperabilidad

Banco de Suelos

Gemelos Digitales

Observatorio de Valores del Mercado Inmobiliario
Value Observatory of Real State Market

MIDUVI
GADs
BIENES RAICES
REGISTRO DE LA PROPIEDAD
ACADEMIA
PERITOS
GREMIOS

ACTORES

ADMINISTRADORES
EDITORES
LECTORES

ROLES

COLABORATIVO
PARTICIPATIVO
TRANSPARENTE
ACTUALIZADO
GEORREFERENCIADO

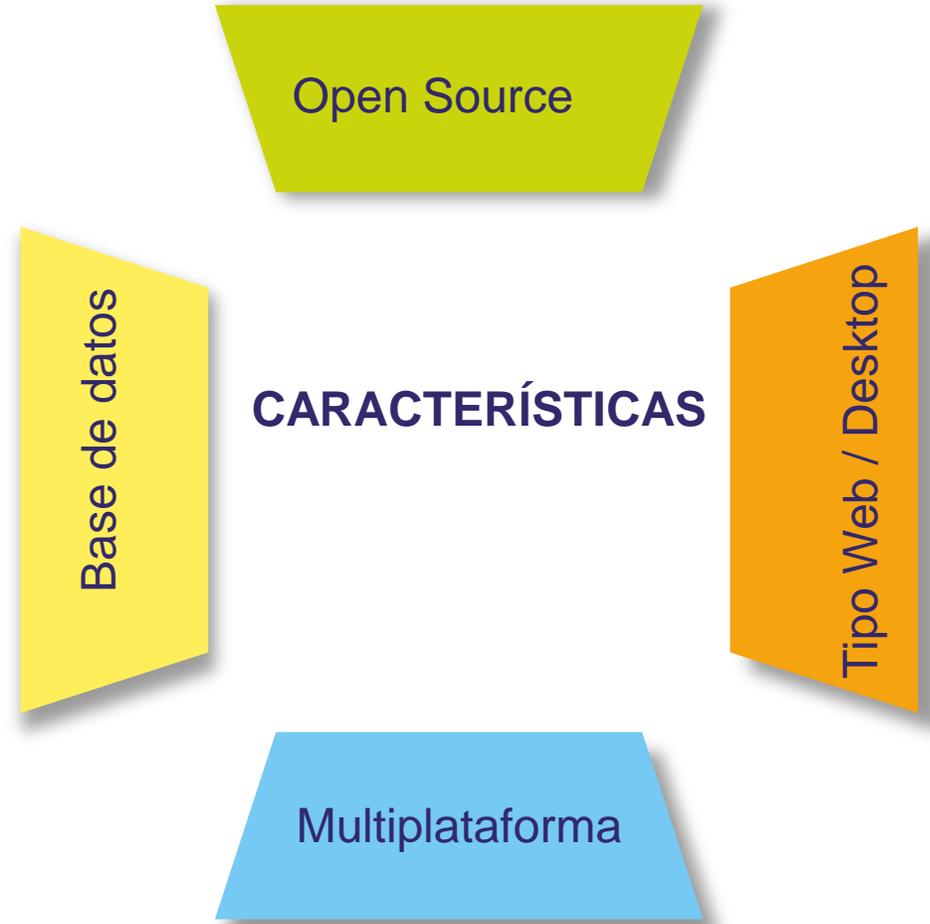
CARACTERÍSTICAS



Conexión Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado

Connection of Integrated and Georeferenced Land Register System

SISTEMA DE
 INFORMACIÓN
 GEOGRÁFICO
 CATASTRAL - LOCAL



Conexión Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado

Connection of Integrated and Georeferenced Land Register System

SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO CATASTRAL - LOCAL



Importancia de la Captura del Valor del Suelo

Importance of Land Value Capture



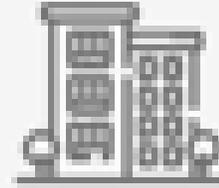
Gestión Municipal Óptima

- Capitalización a través de impuestos prediales, tasas, contribuciones y concesión onerosa de derechos
- Mejora de las rentas
- Autonomía financiera.



Desarrollo de Infraestructura

- Evita procesos especulativos.
- Se basa en el justo precio de los inmuebles.
- Reduce divergencias legales por expropiaciones.



Planificación urbanística sostenible

- Declaración de zonas especiales de interés social
- Derecho de adquisición preferente
- Anuncio de proyecto.



Acceso a vivienda y regularización de tierras

- Promoción de proyectos de vivienda social.
- Adjudicación de tierras.
- Seguridad jurídica.

