

Necesidad de aplicar el concepto de bases de datos mediante la implementación de un sistema de información territorial

Mario A. Zamora-Cruz*

SUMARIO

Resumen. I. Estado actual de la Información sobre la Tierra en Costa Rica. II. Informatización del Registro de la Propiedad y del Catastro Nacional. Desvinculación de los conceptos principales de las bases de datos en el Registro Nacional. III. Las Municipalidades, relación con el Registro Nacional y con la Información Territorial. IV. Presencia de datos, pero ausencia de información; característica del subdesarrollo informático costarricense. V. A modo de Conclusión. VI. Bibliografía Básica de Referencia.

RESUMEN

Se emplea la diferencia entre datos e información, así, como la clasificación de dato, registro y archivos, en ese sentido es ineludible aclarar que esos términos están empleados en el sentido estrictamente informático, lo cual se aclara adicionalmente en el texto.

Se procura aplicar en forma práctica el concepto de base de datos y de sistemas de información con relación al tema inmobiliario en Costa Rica.

I. Estado actual de la información sobre la tierra en Costa Rica

Importancia de la información sobre la tierra e ineficacia de los datos sobre la misma

Existen multitud de Instituciones que duplican datos sobre la tierra en nuestro país, ello conlleva un subdesarrollo informático que afecta sensiblemente el desarrollo nacional.

Así las cosas, Instituciones como la Dirección General de Tributación Directa, las Municipalidades, el Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria, El Catastro Nacional, el Instituto Geográfico Nacional, El Instituto de Desarrollo Agrario, La Dirección General de Parques Nacionales y Áreas Reservadas, duplican constantemente la recolección de datos sobre la tierra, sin que tales datos puedan integrarse y fusionarse de manera tal que produzcan información.

II. Informatización del Registro de la Propiedad y del Catastro Nacional. Desvinculación de los conceptos principales de las bases de datos en el Registro Nacional

La mayor cantidad de datos sobre la titularidad y descripción de las tierras se encuentran en el Registro de la Propiedad Inmueble y en el Catastro Nacional, respectivamente, sin embargo, los datos que recogen ambas instituciones no se encuentran debidamente relacionados lo cual produce que la gran cantidad de software y hardware que poseen ambas instituciones sea sub-utilizada. El Registro Público de la Propiedad Inmueble y el Catastro Nacional resultan, en virtud de la Ley de Creación del Registro Nacional y de la práctica, ser dos instituciones independientes y en esa forma se han organizado como dos grandes archivos con poca o ninguna relación entre sí.

Estos dos grandes archivos reiteran detalles sobre la tierra que podrían encontrarse una sola vez a través del uso de una base de datos. Así las cosas, el Registro de la Propiedad Inmueble incluye, con respecto a cada finca, datos tales como el propietario, el número de identificación, la ubicación de un inmueble, la naturaleza, los linderos y la medida de la finca; el Catastro Nacional, en otra base de datos reitera: el propietario, el número de identificación, la ubicación del inmueble y la medida de la finca; luego incluye otros datos con relación a la misma finca tales como: planos padre, planos hijos, Urbanización y coordenadas.

*Abogado Costarricense. Profesor de Legislación en Administración en la Maestría en Administración de Centros y Servicios de Salud, Escuela Autónoma de Ciencias Médicas "Dr. Andrés Vesalio Guzmán Callejas" U.A.C.A.

Esta reiteración de datos produce problemas con los espacios de almacenamiento y, por supuesto, hace que se produzcan gran cantidad de errores e incongruencias que caracterizan a los sistemas denominados transaccionales ⁽¹⁾.

Sin embargo, el problema más grave de la independencia de archivos con relación a un mismo "registro"⁽²⁾, a saber, el número de finca, es que se produce una peligrosa ambigüedad que en materia inmobiliaria ha conducido a numerosos engaños y confusiones con relación a las fincas. El desprecio por un manejo adecuado de los datos de tal manera que produzcan información, ha producido que, a pesar de haberse inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble un lote como finca independiente, permanezca desactualizado el "registro" correlativo del Catastro Nacional, es decir, el plano catastrado. Esta situación promueve que el mismo número de plano catastrado pueda ser utilizado para varias segregaciones en forma fraudulenta. Otro ejemplo de peligrosa desvinculación de datos se produce cuando el Registro de la Propiedad Inmueble inscribe una nueva titularidad, pues el plano correlativo de catastro permanece con el antiguo dueño, lo cual evidentemente pudo haber coadyuvado en los casos de dobles ventas del mismo inmueble, que se han presentado en el pasado.

Este estado tan lamentable se da a pesar de que la Ley de Catastro Nacional impone la necesidad de coordinación hacia el gran objetivo de obtener información confiable y conciliada sobre todo el territorio nacional.

La solución parcial de estos problemas de desactualización se encuentra al alcance, es decir, debe obligarse a cada Registrador de Partido del Registro de la Propiedad Inmueble, a que remita al Catastro Nacional diariamente un listado de las fincas que han sido modificadas y los correspondiente números de planos, para efecto de que el Catastro Nacional procese mediante lotes estos datos, de tal manera que no permanezcan indefinidamente datos incongruentes con relación al mismo conjunto de datos denominado, número de finca.

(1) COHÉN KAREN (Daniel), *Sistemas de Información para la toma de Decisiones*, México, Editorial McGraw-Hill, Segunda Edición, 1997. página 6-7.

(2) Se utiliza la palabra "registro" en su sentido informático, es decir, como unidad integradora compuesta de un conjunto de datos relacionados.

La solución definitiva es correlacionar ambas bases de datos, de tal manera que los datos introducidos en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, produzcan una actualización en línea de los archivos de Catastro Nacional.

III. Las Municipalidades, relación con el Registro Nacional y con la información territorial

Las Municipalidades son un usuario potencial de la información territorial, por la necesidad que tienen de recaudar impuestos. Así algunos municipios han desarrollado catastros municipales que, sin embargo, al estar desvinculados del Registro Nacional y del Catastro Nacional, pierden vigencia en forma muy rápida, por el mecanismo de las segregaciones, divisiones, reuniones y trasposos, en virtud de no encontrarse actualizados en línea ⁽³⁾ con relación a ambas bases de datos.

Así algunos municipios tienen datos aislados sobre instalaciones mediante los permisos de construcciones que otorgan, datos sobre fraccionamientos mediante los visados municipales, de locales destinados al comercio mediante las patentes municipales, sin embargo, esos datos no se trasladan a ninguna base de datos específica de tal manera que permanecen como datos sin ninguna relevancia en las municipalidades.

El levantamiento catastral que en coordinación con el Catastro Nacional han iniciado algunos municipios en virtud de las tareas conferidas por la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ha producido resultados sorprendentes. Así las cosas, se determinó con esta recolección e integración de información mediante la informática en el caso de la Municipalidad de Heredia, que un 40 % de las personas ni siquiera estaban registrados como contribuyentes y, por lo tanto, no pagaban las tasas de recolección de basura y limpieza de calles, a pesar de que disfrutaban de esos servicios ⁽⁴⁾.

IV. Presencia de datos, pero ausencia de información; característica del sub-desarrollo informático costarricense

La Dirección General de Tributación Directa cuenta con datos acerca del valor de las fincas, los cuales tampoco se encuentran relacionados con las otras Instituciones referidas; el Instituto de Desarrollo Agrario cuenta con detalles sobre uso de la tierra, así como la

(3) Ver: NORTON (Peter), *Introducción de la Computación*, México, Editorial McGraw-Hill, México, 1994, página 460.

Dirección de Parques Nacionales del Ministerio de Energía y Minas tiene algunos datos sobre recursos naturales; el Instituto Geográfico Nacional cuenta con datos geográficos, red vial y también sobre coordenadas nacionales; Acueductos y Alcantarillados cuenta con datos sobre la ubicación de acueductos; el Instituto Costarricense de Electricidad cuenta con datos acerca de la red telefónica y la red eléctrica; las Municipalidades actualmente reiteran detalles sobre propiedad de inmuebles, números de fincas, valores declarados de las fincas; todos estos datos mencionados se encuentran desligados entre sí, lo cual produce que la poca información resultante sea de poca utilidad, en las más de las veces, porque al no haber una actualización en línea de ninguno de los datos referidos, estos resulten inadecuados al momento de su utilización. Los ejemplos concretos de este tipo de situaciones abundan. Uno solo aclarará con mayor propiedad la situación: el Municipio inicia un proceso ejecutivo contra un deudor moroso en el pago de los impuestos que le corresponde, sin embargo, a la fecha de inicio del proceso el inmueble pertenece a otro propietario, por lo cual hay que rectificar el proceso contra el nuevo propietario, en virtud de que la municipalidad, en la actualidad, no tiene como enterarse del cambio de titularidad del bien.

Este panorama de datos sin estructura y aislados con los que cuenta el Estado Costarricense es lo que produce la mayor cantidad de decisiones incorrectas en cuanto a una gran partida de temas y, además, produce hacia los habitantes la inevitable sensación de que, en nuestro país, cada quien hace lo que se le antoje con relación al territorio, produce interminables disputas con relación a los límites de las parcelas, causa un deterioro sostenible de gran parte de los recursos naturales y no sabemos como país cuales son esos recursos naturales; origina una pésima recaudación de los impuestos nacionales y municipales, estimula que el caos urbano sea la regla, que la distribución de la tierra sea ineficaz y que, en fin, no exista posibilidad de planificación alguna ni de ordenamiento territorial.

La legislación del país, en contraposición al caótico panorama presentado, cuenta con gran cantidad de disposiciones muy positivas que permitirían el desarrollo; así la Ley de Planificación Urbana, establece efectivas limitaciones para el uso inadecuado del suelo que permitirían imponer el ordenamiento territorial; La Ley

(4) RUIZ MORA (Marco Antonio), Entrevista, Hacia la actualización catastral de los ayuntamientos. *REVISTA EL VALOR DE LO NUESTRO*, Revista del Registro Nacional, San 1056, 1996, pp 7-8.

Forestal contiene normas programáticas con relación a la conservación del Bosque y de los recursos hídricos; La Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles tiene el germen de una legítima justicia tributaria inmobiliaria; La Ley de Creación del Instituto de Desarrollo Agrario regula adecuadamente la planificación agropecuaria; La Ley del Catastro Nacional tiene gran parte de la solución de disputas relacionadas con la titularidad de los bienes. Más por mucha voluntad política que existiera de aplicar toda esta legislación, esta se va a quedar necesariamente en el papel, si no se cuenta con información debidamente integrada que permita a los Gobernantes tomar decisiones acertadas.

Así se mantiene una gran cantidad de datos cuyo costo de recolección ha sido alto, lo cual ha conducido a una innecesaria reiteración de datos, con el desperdicio de recursos que ello implica. La única solución es establecer una base de datos que reúna y concilie todos estos datos en un Sistema de Información Territorial que permita tomar decisiones acertadas con relación al ordenamiento territorial, la planificación territorial y el uso racional y sostenible de los recursos naturales y a cuya actualización estén abocadas todas las instituciones relacionadas. Así el software para los Sistemas de Información Territorial, que está concebido como un Sistema para la toma de decisiones o como un Sistema Estratégico⁽⁵⁾, puede relacionar documentos, imágenes, tablas, textos, gráficos, hojas de cálculo, mapas, multimedia y dibujos CAD de manera integrada y comprensible. A través de ese tipo de relación se pueden obtener los más variados tipos de información: Control Urbanístico y planificación, Registro Inmobiliario, Obras Públicas, Administración de Servicios, Conservación de los Recursos Naturales, evaluación del impacto ecológico y determinación justa de los impuestos. En otros países estos Sistemas de Información Territorial permiten, por ejemplo, "promover la mejoría del tráfico mediante la aplicación de técnicas informáticas"⁽⁶⁾.

En Holanda el acceso con relación a un inmueble se puede hacer: "a través de la identificación catastral de la parcela, el nombre de su titular o la dirección postal, aunque puede entrarse también especificando las coordenadas o de un polígono que comprenda varias parcelas"⁽⁷⁾.

(5) COHÉN KAREN (Daniel), *Sistemas de Información para la toma de Decisiones*, México, Editorial McGraw-Hill, Segunda Edición, 1997. páginas 8-9.

En contraposición, en Costa Rica el acceso a la base de datos del Registro Nacional sólo puede hacerse de dos maneras: indicando el número de finca o en su defecto indicando el nombre y el número de cédula del propietario.

V. A MODO DE CONCLUSIÓN

He adelantado a lo largo de las páginas que anteceden algunas conclusiones. Sin embargo, la más importante es que de cara al siglo venidero, la globalización impone cambios radicales de la Costa Rica fragmentada y desorganizada que conocemos.

La informática ofrece soluciones de las que actualmente puede obtenerse una relación costo beneficio verdaderamente positiva. La cantidad de dispositivos disponibles, los medios de almacenamiento actuales, las capacidades de procesamiento existentes, hacen inexcusable no desarrollar un moderno sistema de información territorial que permita a las instituciones y a los particulares contar con información que les permita tomar decisiones acertadas para el desarrollo de nuestro país.

(6) CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y TRIBUTARIA, *El Catastro en Europa*, Madrid, 1990, página 197.

(7) CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y TRIBUTARIA, *op. cit.*, página 147.

VI. BIBLIOGRAFÍA BÁSICA DE REFERENCIA

BLACHUT (Teodor J) et al, *CARTOGRAFÍA Y LEVANTAMIENTOS URBANOS*, New York, Springer, Librería del Congreso, 1979.

COHÉN KAREN (Daniel), *Sistemas de Información para la toma de Decisiones*, México, Editorial McGraw-Hill, Segunda Edición, 1997. UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE CENTROAMERICA.

CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y TRIBUTARIA, *El Catastro en Europa*, Madrid, 1990.

DOBNER EBERL, (Horst Karl) *SISTEMAS CATASTRALES*, México, Editorial Concepto S.A., 1982.

NORTON (Peter), *Introducción de la Computación*, México, Editorial McGraw-Hill, México, 1994.

RUIZ MORA (Marco Antonio), Entrevista, Hacia la actualización catastral de los ayuntamientos. *REVISTA EL VALOR DE LO NUESTRO*, Revista del Registro Nacional, San José, 1996, pp 7-8.

ZAMORA CRUZ (Mario Alberto), *EL CATASTRO MULTIFINALITARIO Y SU INCIDENCIA SOBRE EL SISTEMA REGISTRAL COSTARRICENSE*, San José, Tesis de grado para optar al título de Licenciado en Derecho, Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 1995.

ZAMORA CRUZ (Mario Alberto), El Catastro Multifinalitario. Exigencia Fundamental para la Properidad, *REVISTA EL VALOR DE LO NUESTRO*, Revista del Registro Nacional, San José, 1996, pp 12-13.

ZAMORA CRUZ (Mario Alberto), *EL CATASTRO MULTIFINALITARIO, DERECHO REGISTRAL COSTARRICENSE*, San José, Universidad de Costa Rica, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1997, pp 119-122.