

## **Sistema de Administración de Tierras basado en el Catastro**

*De acuerdo al documento Catastro 2014<sup>1</sup>: “Catastro 1014 es un a inventario publico, metódicamente ordenado, de datos concerniente a todos los objetos territoriales legales de un determinado país o distrito, basado en la medida de sus límites. Tales objetos territoriales legales se identifican sistemáticamente por de alguna designación distintiva. Estos se definen por ley, correspondiente al derecho público o privado. La delimitación de la propiedad, el identificador junto con la información descriptiva, pueden mostrar para cada objeto territorial distinto la naturaleza, el tamaño el valor y los derechos o restricciones legales asociados con el objeto territorial. Además de esta información descriptiva que define a los objetos territoriales, el catastro 2014 puede responder a preguntas e donde y cuando, y quien y como. El catastro 2014 puede reemplazar a las instituciones tradicionales de “Catastro” y “Registro Territorial”. Representa un sistema de registración territorial”*

La necesidad de implementar un modelo de administración de tierra requiere de diferentes actividades, involucrando a los actores interesados y trabajando en diferentes estadios con el fin de crear una base fuerte, real y por sobre todo sostenible a largo plazo.

Para lograr el objetivo de desarrollar e implementar un modelo sostenible para la administración de la tierra los gobiernos deben invitar a los diferentes actores para preparar un plan de acción sobre este, utilizando un método abierto y participativo de coordinación basado en una evaluación comparativa de las iniciativas institucionales.

Los planes de acción deben basarse en lo que debe hacerse, quién y en qué plazos. Por otro lado los objetivos propuestos solo pueden lograrse si todos los actores están dispuestos a comprometerse respecto a este plan de acción y llevar a cabo el planteamiento de prioridades y compromisos políticos que esto implica. Todas las Instituciones involucradas deben estar dispuestas a establecer nuevas prioridades, el gobierno a proporcionar la financiación necesaria y todos los participantes a eliminar los obstáculos que se oponen a la consecución de las metas fijadas.

Éste artículo trata la implementación de un modelo de administración de tierras desde una perspectiva general, creando al lector un marco general de cómo podría funcionar el modelo; los actores con sus responsabilidades y papeles bien definidos; además los programas a ser formulados y desarrollados, que deben ser comunicados y asociados a todos los actores.

Primeramente se debe considerar que la administración en un país se da principalmente en dos niveles: el nacional y el municipal. Habrá que determinar primeramente cuales son las instituciones involucradas como actores directos, el nivel en el que toman sus decisiones, el tipo de planes y su efecto legal.

---

<sup>1</sup> FIG Ublication Jürg Kaufmann • Daniel Steudler. with the Working Group 1 of FIG Commission 7

El modelo debe tener en cuenta una visión compartida entre todos los actores, para que puedan así obtener objetivos comunes. Además una perspectiva global de la administración de la tierra soportada por un desarrollo sostenible.

El sistema estaría compuesto de tres componentes principales: la tenencia de la tierra, basada en las leyes y la justicia, el valor de la tierra con fines de finanzas e impuestos y el uso y condiciones de la tierra con la finalidad del planeamiento, de aplicaciones medioambientales y mantenimiento de la tierra. Los tres componentes se encuentran interrelacionados por una red de administración de información de la tierra y todo el sistema es utilizado para toma de decisiones y para el desarrollo sostenible del país

Este modelo debe de ser sustentado por una infraestructura básica de información la cual conformará la información catastral y topográfica del país para soportar los diferentes sistemas en las áreas de administración de tierras.

El modelo debe basarse en la tenencia de la tierra, para asegurar los derechos legales, el valor de la tierra, el uso de la tierra y el desarrollo de la misma. La tenencia de la tierra, en cuanto a los títulos de propiedad pueden ser utilizados para hipotecarlos y obtener así acceso al crédito, ya que se tiene seguridad legal de los derechos sobre la tierra. El valor de la tierra, para asegurar la posesión de las propiedades en el mercado y con ello crear la base para la recolección de impuestos por medio de las alcaldías y además conocer el valor real de la tierra que puede ser utilizado por el sistema financiero para valuar las hipotecas hechas a cada propiedad. Control del uso de la tierra, en cuanto a políticas de planeamiento espacial tanto de las ciudades como de las áreas rurales, y además el control del uso de la tierra. Desarrollo de la Tierra, para planeamiento de construcciones y permisos de construcción para regular e implementar planes de ordenamiento, para habilitar regularizaciones e implementaciones en el cambio del uso de la tierra. Al funcionar activamente estas cuatro áreas se puede lograr una efectiva administración del uso de la tierra y un eficiente mercado de tierras, con lo cual se obtiene un desarrollo sostenible tanto económico, social y ambiental.

Los sistemas deben estar interrelacionados y la tierra debe de ser vista como un recurso, y la información relacionada a ella debe ser multipropósito, basada en las modernas tecnologías de información que mantienen a este proceso de manejo sostenible de la tierra.

Este modelo debe poseer una infraestructura basada en mecanismos de diseño de intercambio de datos y custodios de los mismos, y se debe evaluar si el acceso va a ser centralizado o descentralizado, además considerar qué aspectos económicos y políticos serán envueltos, y principalmente que actores lo conformarán en cada uno de sus niveles.

Una vez determinados los actores que conformarán el sistema, se debe comenzar a trabajar en el desarrollo de una visión compartida de desarrollo sostenible, para asegurar que cada uno de ellos pueda entender y luego desarrollar el papel de dar un soporte más efectivo al modelo y hacer decisiones más fácilmente en la conformación de la integración de la información.

Es necesario que se nombre a un responsable oficial, ya que la implementación del modelo requerirá una cooperación interinstitucional considerable, además el flujo continuo del trabajo solamente se podrá realizar de una manera adecuada si existe una autoridad clara para darle seguimiento y desarrollarlo.

Luego de nombrar a un responsable oficial también es de suma importancia clarificar el papel que cada uno de los actores va a desempeñar, todos deben conocer y asumir su responsabilidad tanto política como técnica, y deben entender la responsabilidad y la importancia que lleva su componente en el sistema y que parte de la visión desarrolla.

El modelo al involucrar diferentes actores debe tener antes de comenzar su desarrollo un soporte político ya que su éxito dependerá mucho de este, por lo que se deben desarrollar estrategias de comunicación efectiva que asegurarán el soporte al mas alto nivel nacional. Este soporte se puede obtener asegurando que el modelo va a operar en concordancia con los correspondientes marcos legales, institucionales y fiscales. Es importante también asegurar que el desarrollo e implementación del proyecto es un negocio, el cual va a generar claros beneficios al país (mejorando la eficiencia y toma de decisiones) y a los ciudadanos (dándoles seguridad para la tenencia y toma de decisiones relativas a la tierra).

Un modelo integrado de la información de la tierra puede crear la infraestructura para intercambio de información entre diferentes actores, estos mecanismos son por supuesto además de conceptuales, políticos y económicos e interrelacionados.

En cuanto al concepto, el modelo debe ser organizado como una red interactiva de subsistemas los cuales contienen la información más relevante, y debe existir un vínculo automático entre los subsistemas, lo que será logrado por medio de interrelacionar las distintas bases de datos a través de identificadores claves entre cada subsistema, como por ejemplo el número de parcela, la dirección, etc. Lo que hará posible obtener toda la información posible de una propiedad específica con solo conocer una de las claves, además cada identificador clave debe ser vinculado con elementos físicos representados en los mapas digitales.

La red de manejo de la información de la tierra debe de estar creada de tal manera que la información pueda ser utilizada basándose en un concepto de Sistema de Información Geográfico, el cual no solamente almacene la información sino también la maneje en cálculos, aplicaciones y análisis para beneficiar y mejorar los procesos de mejora de la administración de la tierra.

Esta red podría estar basada inicialmente en la información actual que cada actor tiene, para comenzar con una base e irla mejorando; por lo que es necesario tener un inventario de la información existente, la cual será la base de la red de manejo de la información de la tierra. El inventario debe de contener al menos claramente identificados los generadores de la información, los estándares, procedimientos y fechas de actualización de los datos.

Hay que observar que los datos deben estar protegidos por los derechos de propiedad intelectual, además que debe de existir una credibilidad asociada a la calidad de los datos,

por lo que se deben definir la calidad de estos al ser integrados en el sistema. Para proteger los derechos de cada actor debe acordarse el permiso de acceso de los datos, además de predeterminedar qué información será diseminada a los ciudadanos.

Otro punto importante a ser tomado en cuenta es que el mantenimiento de los datos debe ser practicado y se debe determinar el nivel de calidad del proceso de mantenimiento y clarificar las responsabilidades y papel de cada actor en este proceso, evitando duplicidad de esfuerzos. Por otro lado una vez elaborados o actualizados los datos es necesario incluir la elaboración de metadatos y su publicación.

Debe de tenerse en cuenta, que la implementación del modelo debe de cumplir las siguientes características para ser implementado efectivamente:

- ❖ Los esfuerzos deben enfocarse en la información y requerimientos tecnológicos necesarios y debe abolirse la tentación de perder el tiempo en lo “deseable” en lugar de lo esencial,
- ❖ Duplicidad de datos básicos en el sistema debe ser abolida,
- ❖ Definiciones de datos y estándares deben ser adoptados y reforzados por todos los actores,
- ❖ Los custodios de los datos deben ser claramente identificados,
- ❖ Los responsables de cada una de las partes debe ser documentada claramente y el proceso de actualización de los datos implementados.

Otro factor importante a ser tomado en cuenta es que, el sistema debe ser sostenible a largo plazo, lo que significa que se tendrá un desarrollo del sistema el cual debe cumplir con las necesidades actuales sin comprometer la habilidad de las futuras generaciones de satisfacer las propias. El desarrollo va a depender de las apropiadas estructuras. La sostenibilidad debe tomar en cuenta el financiamiento a largo plazo del modelo, ya que es necesario elegir y sostener una solución apropiada del soporte tecnológico y además debe mantenerse capacitado continuamente al recurso humano, para lo que es necesario crear planes de carrera e implementar en las instituciones desarrollos profesionales continuos.

En resumen, la creación de un modelo de administración de tierras a nivel nacional que sea para ser utilizado en el planeamiento estratégico, control gerencial y control operacional; requiere de una visión compartida entre todos los actores, ya que tienen que trabajar conjuntamente con papeles y responsabilidades claras, porque el desarrollo y mantenimiento del éste es muy complejo ya que envuelve diferentes temas como lo son el concepto del modelo, el manejo de recursos económicos, físicos y humanos, y esto acompañado al requerimiento de que el sistema sea sostenible a largo plazo. Y para lograrlo es necesario llevar a cabo un plan de acción que tome en cuenta diferentes estadios para poder lograr los diferentes requerimientos del modelo.