

# **El funcionamiento del Catastro en Holanda, en Latino América, y su lugar en la infraestructura de bienes inmuebles.**

**Por:** Martin Wubbe; Gerente, Kadaster International, Holanda.

## **Experiencias en Holanda**

### **Resumen**

Kadaster de Holanda:

Hoy día, Kadaster tiene una función en la infraestructura de bienes inmuebles. Hay muchos usuarios que utilizan y pagan por los servicios y productos de Kadaster.

Kadaster no solo tiene un papel en la regularización del mercado de bienes inmuebles, sino que sus datos juegan un papel importante en cuanto a la valuación (recaudación de impuestos) de la tierra, en el proceso de ordenamiento y en la protección del medio ambiente.

Para realizarlo, muchos productos y servicios han sido desarrollados, tanto estandarizados como a medida.

Para lograr una que una institución funcione en forma comercial, es necesaria una organización que sea dirigida de una manera empresarial. Por consiguiente, deben conocerse las normas y valores económicos de todas las actividades y productos, esto significa, una forma de gerencia totalmente diferente a la gubernamental.

Finalmente se muestran los últimos desarrollos y las consecuencias para el entorno político, técnico y legal.

---

### **Historia**

Kadaster de Holanda, fue establecido en el año 1810 con el fin de recaudar impuestos. Por esto, Kadaster fue un servicio que funcionaba bajo el Ministerio de Finanzas.

En el año 1830 Napoleón ordena la fusión entre Registro y Catastro en un solo servicio "Kadaster" (Catastro). En 1950 Kadaster funciona bajo el Ministerio de Vivienda y

Ordenamiento, ya que en ese tiempo, Kadaster no tenía solo la función de la seguridad legal, sino que muchos otros propósitos.

En 1994 Kadaster se convierte en un Organismo Administrativo Independiente, tenía que funcionar de una forma autosostenible. Es decir, mantuvo su posición como servicio con un monopolio, pero no como parte del gobierno. Esto significa que el Ministro de Vivienda y Ordenamiento tiene aún algún control sobre Kadaster (determinar tarifas, planificaciones para los próximos años y nombrar miembros del Consejo Ejecutivo) pero Kadaster puede invertir en planes a largo plazo, puede colaborar con empresas privadas y puede desarrollar su propia gerencia social.

Desde este tiempo el Kadaster se desarrolla con un servicio que tiene un papel central en la infraestructura de los datos de bienes inmuebles.

Este papel ha sido fortalecido el 1º. de enero de 2004 con la fusión con el servicio topográfico.

### **Infraestructura:**

Hoy día Kadaster mantiene relaciones estrechas (por medio de INTRANET o INTERNET) con usuarios y proveedores como: notarios, agencias inmobiliarias, abogados/revisores, instituciones financieras, municipalidades, gerencias de agua, agrimensores privados, planificadores, servicios de emergencia, usuarios de agua, electricidad, teléfono y televisión, ministerios, cooperativas para la construcción de viviendas y los ciudadanos. Estos clientes cuentan con diferentes tipos de contratos con Kadaster, que puede variar, en algunas ocasiones, por año y hasta en forma diaria (notarios).

### **Funciones públicas:**

Los datos de Kadaster están en su totalidad disponibles en forma digital por medio de Internet. De esta forma se dispone de un Sistema de Información de la Tierra, con la que estamos operando con aspectos de:

- Valuación de la tierra,
- Gerencia de la tierra (leyes) y administración de la tierra,
- Planificación especial,
- Viviendas,
- Utilidades,
- Hipotecas,
- Agricultura e industria,
- Infraestructura, tráfico, gerencia de transporte y agua,
- Medio ambiente y
- Defensa militar

El sistema conoce como trinidad principal: *el sujeto, el derecho y el objeto*.

El sujeto puede ser una persona, que es también registrada en los Registros de las Municipalidades, o bien, puede ser una empresa que es registrada en la Cámara de Comercio.

Los derechos con su código civil, pueden ser una parte de un derecho (Ej. hombre y mujer cada uno la mitad), hay posibilidad de restricciones (servidumbres) o derechos públicos, que también (en detalle) son registrados en la Municipalidad.

Los objetos con su número de parcela único, tienen como atributos: la superficie, el valor, los linderos, el uso de la tierra y las coordenadas de mapa.

Aún la función principal de Kadaster es en relación a la regularización del mercado de la tierra.

El proceso es el siguiente:

- El vendedor y el comprador se reúnen frecuentemente por medio de una Agencia Inmobiliaria;
- Al mismo tiempo, el comprador, negocia con un banco de hipotecas;
- Si el vendedor y comprador están de acuerdo, van al notario para firmar el acta de compraventa (por ambas partes) y el acta de hipoteca (por el comprador);
- Finalmente, el notario (quien debe verificar en Kadaster anticipadamente, si el vendedor tiene el derecho de vender) entregará las actas a Kadaster quien inscribirá las actas en los registros; el momento de la inscripción es el principal para obtener los derechos.

A partir de 1 de septiembre del año 2005 es también posible entregar las actas por vía electrónica.

La preparación de este proceso requirió mucho tiempo, ya que la ley tuvo que ser cambiada, la seguridad autentica (incluyendo la firma electrónica) tuvo que ser bien arreglada, la función del notario y del registrador tuvo que ser (legítimamente) cambiado y el orden de los documentos tuvo que ser garantizado.

Pero el resultado es que el proceso esta corriendo más rápido y eficiente.

Hoy en día la valuación de la tierra y la recaudación de los impuestos esta en manos de las municipalidades. Para recaudar los impuestos (en base de la valuación de la tierra) las municipalidades necesitan los siguientes datos: propietarios, usuarios, los objetos y los valores del mercado. Todos estos datos con excepción de los usuarios son obtenidos en Kadaster.

También el proceso de la planificación (tanto urbana como rural) en base de los datos de Kadaster juega un papel importante.

Tanto en la fase de planificación de la tierra, como en la fase de desarrollo de la tierra y en la fase de control del uso de la tierra los datos de Kadaster son necesarios para hacer planes, u otorgar permisos de construcción, fundación o dar subvenciones o penales.

En cuanto al medio ambiente el papel de Kadaster se muestra en la inscripción de los siguientes hechos:

- Declaración de contaminación de la tierra;
- Obligación de limpiar la tierra;
- Declaración de la tierra limpia.

Resumiendo, significa que el sistema de información de la tierra consiste en:

- Una Base de Datos conteniendo datos espaciales relacionados a la tierra;
- Procedimientos y técnicas para colección sistemática, para el mantenimiento, y para el proceso y distribución de datos;
- Sistema referenciado espacial uniforme y completo (entonces, también contiene las propiedades públicas).

Es un buen instrumento para:

- El proceso político legal, administrativo y económico, y el proceso de toma de decisiones;
- La planificación y desarrollo.

### **Productos:**

Los productos y servicios que Kadaster tienen son varios. La mayoría de estos, son estándares, pero también productos hechos a medida son posibles.

Los productos más importantes son los siguientes:

- ***Inscripciones:***
  - Inscripción de actas en cuanto a parcela(s) completas;
  - Inscripción de actas en cuanto a partes de parcela(s); o una combinación de las dos;
  - Inscripción de hipoteca;
  - Inscripción de otra acta (Ej. servidumbre, usufructo etc.);
- ***Distribución de Datos:***
  - Información de Catastro;
  - Información de Registro;
  - Output masivo de Catastro;
  - Servidumbres: investigación;
  - Informes del mapa catastral;
  - Información sobre linderos;

- Creación de parcelas a petición.

En la presentación se muestran algunos ejemplos de los productos estándares y productos particulares, como varios tipos de mapas. Por ejemplo de propiedad, de cooperación de viviendas, mapa de quejas de ciudadanos en una municipalidad, mapa con los precios de bienes inmuebles, zonas con el mismo código postal, mapa con restricciones como servidumbres y monumentos, y mapas en combinación con otros productos, por ejemplo el de ortofoto.

Se pueden apreciar estos productos la página de Internet (website) de Kadaster: [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

A partir de 2002 Kadaster distribuye y vende sus productos principales por Internet.

El crecimiento en el uso de Internet es notable.

En los productos, las coordenadas de la dirección postal y/o de la parcela juegan un papel muy importante porque por medio de estas unidades es posible vincular todo tipo de atributos a los productos de Kadaster.

Las experiencias en los últimos 4 años nos han enseñado que hay muchas posibilidades con Internet.

La inversión en productos nuevos es relativamente pequeña y el mercado es muy grande! Por ejemplo la combinación del mapa catastral y topográfico, o la combinación del mapa con fotos.

Así mismo la compra de productos por Internet es posible. Es posible hacerlo también en el website de Kadaster.

La responsabilidad para este tráfico económico está en manos de otra empresa en Holanda.

Las tendencias en el uso de Internet son las siguientes:

- Instituciones financieras están especialmente interesadas en transacciones en combinación con geo-info (por ejemplo las transacciones en una zona entre € 200.000 y 300.000 en los últimos 2 años);
- Empresas de ingeniería están especialmente interesadas en geo-info en cuanto a territorios grandes (por ejemplo una franja de 2 kilómetros alrededor del trayecto de un ferrocarril nuevo que va del occidente al oriente del país).

### **Organización interna:**

¿Qué organización es necesaria para realizarlo?

Kadaster usa el modelo de Gerencia de la Institución de Calidad de Holanda (INK) para gerenciar bien todas las áreas. El modelo conoce 5 áreas de organización (liderazgo, empleados, estrategia y política, medios y procesos) y 4 áreas de resultados (apreciación por

empleados, apreciación por clientes y suministradores, apreciación por la sociedad, y resultados finales).

*El objetivo de este modelo es:*

- medir frecuentemente todas las áreas de resultados;
- aprender de los resultados de estas mediciones para mejorar la organización interna.

De esta manera existe un círculo en que la organización se mejora continuamente.

Las tres áreas del modelo las más importantes son: los resultados, los procesos y el liderazgo.

### 1. Resultados:

Para tener una vista clara a los resultados es necesario seguir los gastos y los ingresos, no solamente de toda la empresa sino también de los diferentes departamentos y de los productos cada 3 meses.

El Consejo Ejecutivo debe responsabilizarse, el Ministro y los departamentos debe responsabilizarse al Consejo Ejecutivo.

Además el Consejo se reúne para discutir tres veces por año con el Consejo de Usuarios en donde los usuarios más importantes están presentes (los notarios, agencias inmobiliarias, consejos de gerencia de agua, bancos, agencias de consumidores).

En cuanto a los resultados, es necesario seguir los volúmenes y los gastos.

Las tendencias en los volúmenes son las siguientes:

- Más atención para el ciudadano;
- Plazos de entrega más rápidas;
- Más productos hechos a medida.

En cuanto a los gastos se debe atender especialmente los siguientes puntos:

- Mejora de eficiencia continua (los costos disminuyen considerablemente gracias a la automatización y trabajo eficiente);
- Rentabilidad y flexibilidad por producto;
- Benchmarking (comparación con el mercado).

Se debe mencionar también que la identidad de empresa es importante para obtener una buena reputación. Por esto un logotipo ha sido desarrollado, Kadaster conoce su propia página de Internet (website) ([www. Kadaster.nl](http://www.Kadaster.nl)), y Kadaster se responsabiliza con la Sociedad en un pacto de justificación pública.

## 2. Procesos:

Los procesos principales dentro del Kadaster son la recuperación, la gestión y la distribución de los datos. La experiencia nos enseña que no se atiende suficiente a la distribución que tiene como consecuencia un resultado menor y pérdida de ganancia.

Kadaster es certificado conforme las normas de ISO. Esto significa que es necesario controlar cada año si estamos cumpliendo a los requisitos de ISO, de lo contrario, será necesario tomar las medidas inmediatas para cumplirlas.

Todos los productos están disponibles en forma digital. Esto, no significa que también todos los procesos deben ser ejecutados en una manera automatizada. Solamente cuando es más eficiente se ejecutan las actividades en una forma automatizada.

Los desarrollos más modernos son los siguientes:

- Uso de GPS, especialmente en la área rural;
- Uso de computadoras portátiles (laptops) en el campo, para entregar servicios en el sitio mismo;
- Más uso de Intranet y Internet.

## 3. Liderazgo

Para gerenciar el servicio de Kadaster como empresa es necesario:

- Una misión;
- Una estrategia;
- Un plan político de 5 años (global) y del próximo año (detallado);

En este sentido es necesario estimular al personal con el sentido empresarial.

Las direcciones y los empleados son dirigidos a realizar los objetivos que deben ser muy bien definidos.

Tanto con las relaciones externas (que ejecutan actividades para Kadaster) como con los propios empleados, contratos son establecidos, en tanto que los derechos como las obligaciones son determinadas.

***El enfoque es dirigido al cliente:***

- Existe un departamento de Mercadeo y Servicios;
- Existe un departamento Kadata, que produce productos a medida;
- Hay responsables de cuentas (accountmanagers), especialmente para tener relaciones fijas con los clientes;
- Se realizan investigaciones periódicos de la satisfacción de los clientes.

EL punto de partida es que las actividades deben ser ejecutadas de una manera social.

Existe una política social clara en la que se definen los derechos, posibilidades y obligaciones del personal por escrito.

### **Experiencias en Latino América**

El departamento: Kadaster Internacional, tiene como tarea principal la asesoría a países que están en el proceso de establecer sistemas de administración. Estas actividades son financiadas por instituciones como el Banco Mundial, Banco Institucional de Desarrollo, La Unión Europea etc.

Especialmente estamos ejecutando actividades en Europa Oriental (Bulgaria, Hungría, Polonia, Lituania) y en Latino América (Bolivia, Guatemala y El Salvador).

#### El Salvador

En el año 1995 los sistemas de información de tierra en El Salvador funcionaron de la siguiente manera:

- Hubo tres servicios, Catastro, IGN, Registro;
- Los archivos fueron:
  - Análogos;
  - No completos;
  - No actualizados;
  - No hubo coordinación entre los archivos.

Por consiguiente, no hubo mucha confianza por parte de la sociedad salvadoreña en esta información.

En los años 95-98 las siguientes medidas fueron tomadas:

- Cambio de la Ley;
- Integración de las tres instituciones en una gran institución: *El Centro Nacional de Registros*;
- Creación de una Base de Datos integrado (tanto datos administrativos como geométricos), después del proceso de vuelo, visita en campo a cada parcela (barrido), comparación entre la situación física en el terreno con la situación legal y finalmente establecer registros y mapas catastrales;
- Automatización de los procesos.

La situación actual se caracteriza por los siguientes puntos:

- En el 50% del país ésta Base de Datos ha sido establecida;



- Una integración de instituciones verdadera ha sido realizada;
- La ley cambió.

Los resultados siguientes han sido alcanzados:

- Existe más confianza en el sistema de la tierra ( hay mas consultas y mas hipotecas);
- Uso por parte de numerosas entidades, por ejemplo: las municipalidades, las empresas de agua electricidad, la policía etc.

Problemas aún presentes:

- La Base de Datos no cuenta con una Base Legal;
- El Mantenimiento no esta bien establecido.

Los objetivos de la segunda etapa del préstamo del Banco Mundial son:

- Los mismos objetivos más la distribución;
- Establecer la Base Legal para toda la Base de Datos;
- Arreglar el proceso de mantenimiento.

Actualmente, los países de Honduras y Nicaragua utilizan más o menos el mismo enfoque para realizar en sus países un sistema de información de la tierra.

## **Beneficios para las diferentes profesiones**

### **Nuevas oportunidades**

La tecnología se esta desarrollando rápidamente:

- El acceso a estos nuevos métodos/técnicas es fácil, por medio de tecnología de Internet;
- Cada día hay mas herramientas (automatizadas) para cada profesión;
- El mapa catastral puede ser considerado como llave para obtener información relacionada con la información de tierra;
- Existen muchas Bases de Datos descentralizadas que están frecuentemente relacionadas;
- Las investigaciones en tecnología 3D SIG continua y promete más posibilidades;
- Los planes urbanos están disponibles y serán relacionados con el mapa, para agilizar el proceso de coordinación y mantenimiento;
- Las relaciones entre las Bases de Datos administrativos y geométricos y con otras Base de Datos digitales aún son fuertes y serán fortalecidos.

## **Beneficios para el Agrimensor**

Se pueden ya, ahora ver las siguientes tendencias:

- El proceso de levantamiento toma menos tiempo;
- Más uso de GPS, el computador (y datos) en el campo;
- Recaudación de datos en el campo ocurre frecuentemente;
- Medir y elaborar datos es un proceso realizado por la misma persona;
- Añadir datos administrativos:
  - Sujeto (nombre, dirección postal etc.);
  - Objeto (valor, cultura, restricción);
  - Fotos etc.
- Juega como mediador:
  - Conflictos sobre linderos, sitios de servidumbres;
  - Deseos en cuanto a la situación futura;
  - En caso de concentración parcelaria.
- Más atención para la suministración de datos:
  - Buenos informes;
  - Más trabajo hecho a medida;
  - Suministración integrada de
    - Datos geométricos;
    - Datos administrativos;
    - Datos cartográficos;
    - Análisis.

## **Beneficios para el entorno legal**

Se pueden observar las siguientes tendencias:

- Estandarización masiva de todas las actividades;
- El flujo de datos ocurre en muchas oportunidades vía correo electrónico;
- Mucho control por el sistema:
  - Menor actividad de Registro;
  - Número de conflictos reducido;
  - Mas análisis.
- Consecuencias a plazo largo:
  - La cantidad necesaria se reducirá considerablemente;
  - La calidad necesaria aumentará.

## **Consecuencias para el entorno político:**

La conclusión es clara: *la disponibilidad de un Sistema de Información de Tierras es una herramienta muy importante para tomar decisiones políticas.*

Para los políticos, el sistema:

- Proporciona datos actuales completos de todo el país;
- Proporciona datos de medidas de planología;
- Realiza las actividades con eficiencia, como resultado de automatización:
  - Datos, cargar y gerenciar solamente una vez;
  - No más deficiencia en comunicación.