

Pasado, presente y futuro del Catastro en Chile

ROBERTO
SCHULLTZ LORCA

NELSON
INFANTE FABRES

26

El presente artículo tiene por objeto dar a conocer en forma sucinta los antecedentes, elementos básicos y proyección del Catastro en Chile, desde la particular visión de la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, dependiente del Ministerio de Bienes Nacionales, la que administra cerca del 30% de la superficie continental e insular del país.

Desde una perspectiva moderna, acorde con las necesidades actuales del país y en virtud con los lineamientos emanados del gobierno democrático, se pretende exponer y explorar conjuntamente el por qué de la gran necesidad de un trabajo fidedigno y prioritario, en torno a implementar en Chile una Base Catastral Nacional, y poder así planificar, administrar y disponer del recurso territorial. De esta forma se expone aquí el por qué se requieren determinados cambios y las razones de conservar otros aspectos tal como están. Sin duda en este artículo tal vez no se encuentra ninguna verdad absoluta del tema catastral ni receta alguna que ayude a algún colega a solucionar algún problema, pero lo que sí se puede encontrar es la voluntad firme y decidida de un equipo catastral, de avanzar con resolución en la innovación y generación de nuevas concepciones catastrales que permitan en un futuro cercano valorar el

Catastro como lo que realmente es: una herramienta de desarrollo social, económico y político, además de un elemento fundamental en la integración de las economías regionales tanto a nivel nacional como internacional.

El Catastro

Definición

Es un sistema contenedor e interrelacionador de información (de la propiedad raíz del país), cuyos aspectos fundamentales son las características geométricas, parcelarias, jurídicas y de atributos, que debe ser capaz de soportar. Actualización permanente (mantención - revisión), con el objetivo de lograr una correcta identificación y delimitación en el tiempo y espacio.

Aparte de la fiscalidad, vale decir el impuesto territorial, el Catastro debe estar orientado a diversas finalidades de distinto contenido, todas ellas sobre la base de un objetivo común que es el de disponer de una información cierta, coherente y actual acerca de cómo son, dónde están, quién les ocupa y cuánto valen tierras y edificaciones.

Consideraciones importantes que debe contener

- Debe ser un sistema contenedor y relacionador de información de la propiedad raíz.

- Debe reflejar los aspectos jurídicos o legales, físicos o geométricos, económicos o tributarios de los inmuebles (calidad, antigüedad, localización, quién es el propietario, cuál es su superficie, cuál es su inscripción, etc.).

- Los datos deben estar ordenados de tal manera, que puedan constituir un Sistema de Información Geográfica que se transforme en una fuente permanente de información, permitiendo a los diferentes Ministerios, servicios y público en general, contar con ella, en forma actualizada y fidedigna para un mejor cumplimiento de sus tareas específicas.

- La información que proporciona el Catastro debe servir de base para la aplicación de diversos tributos.

- Debe ser capaz de soportar actualización permanente, para lograr una correcta identificación y delimitación en el tiempo y espacio.

- Su Inscripción de Dominio debe ser a través del Folio Real, ya que la inscripción es sobre el predio o parcela y no a la persona.

Debe disponer de productos cartográficos georreferenciados.

Elementos básicos

Los elementos básicos del Catastro son: la cartografía, los registros y la actualización.

- Estos elementos apoyados en modernas técnicas de levantamiento y registro, permiten que la propiedad quede totalmente individualizada en su forma, límites y cabida e identificada por el Rol Único de la Propiedad (RUP).

- Los registros catastrales son el complemento de la información que no puede graficarse en el plano, o bien corresponde a información sujeta a cambios frecuentes que dificultarían su actualización.

- Respecto a la actualización, es fundamental establecer el mecanismo para mantener al día la información contenida en los planos como en los registros. De lo contrario, se corre el riesgo de perder todo o gran parte del esfuerzo, tiempo e inversión empleados en la recopilación inicial de la información.

Objetivos básicos

Los objetivos básicos del Catastro son de tipo:

- Jurídico, para dar seguridad de tenencia e inversión a las personas relacionadas con bienes raíces.

- Tributario, al integrar el Catastro Físico con el Jurídico, permitirá el perfeccionamiento del sistema de equidad y proporcionalidad en la carga impositiva territorial, ya que no es misión suya elevar el rendimiento global del tributo, pero sí relacionarlo con la capacidad productiva del bien raíz.

- Económico, aún cuando no es objeto inicial, sino más bien de un conjunto de efectos económicos de gran importancia para los fines de desarrollo.

Justificación

Se desea establecer una interconexión entre Registro Físico, Registro Legal y Registro Fiscal, por considerar que es el medio más adecuado para mantener actualizada la información, permitiendo individualizar inequívocamente las propiedades. Esta conexión más otra información adicional para el desarrollo da origen al Catastro de fines múltiples.

Beneficios

Los beneficios del Catastro Nacional son múltiples, toda vez que constituye una fuente de variada información sobre la propiedad:

- Justa y equitativa distribución del impuesto territorial.

- Seguridad plena de tenencia.

- Ubicación inequívoca de los límites de cada una de las propiedades.

- Herramienta básica para la planificación de obras públicas.

- Regulariza automáticamente los casos pendientes de saneamiento de títulos.

- Provoca justicia al aplicar el impuesto territorial, en forma justa y equitativa.

- Proporciona el universo completo de todos los bienes raíces fiscales, estatales y particulares.

- Facilita la identificación de límites de la D.P.A. trazados por linderos prediales.

- Asegura la cobertura de los censos de vivienda, industriales y agropecuarios.

- Detecta propiedades fiscales sin ocupantes, las que pueden ser reasignadas a personas de bajos ingresos y dedicar predios o recreación, o actividades de tipo social.

En Chile existen una serie de instituciones que desarrollan de una u otra manera actividades de tipo catastral, pero sólo en tres de ellas se centran las más importantes: el Conservador de Bienes Raíces, que se preocupa del aspecto jurídico del Catastro; el Servicio de Impuestos Internos, que se preocupa del aspecto impositivo y tributario; y el Ministerio de Bienes Nacionales, que a través de la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, se preocupa de la propiedad fiscal y estatal, lo que representa aproximadamente el 30% de la superficie del territorio nacional continental e insular.

Conservador de Bienes Raíces (CBR)

El registro legal de la propiedad en Chile es llevado por el sistema Conser-

vatorio de Bienes Raíces representado por los Conservadores, que son Ministros de Fé, a los que les corresponde llevar el registro de los derechos constituidos sobre los bienes raíces con Inscripción Personal o Persona Jurídica, cronológica, con registros tales como títulos de propiedad, hipotecas y gravámenes, prohibiciones e interdicciones y derechos de agua.

Objetivos

- Otorgar garantía y seguridad para el ejercicio de los derechos constituidos sobre los bienes raíces.

- Permitir un expedito y oportuno acceso al contenido del registro.

- Mantener los registros protegidos y seguros.

- Certificar la situación registral de los inmuebles.

- Mantener un registro auxiliar como es el repertorio, archivo de planos y documentos.

Repertorio es un libro en que el CBR anota todos los títulos que se presentan para su inscripción.

Algunos defectos funcionales

- Difícil reconstrucción de inscripciones dañadas por incendios o inundaciones, por no existir respaldo de la información.

- Incompleto e ineficiente archivo de planos.

- Falla en la individualización de los bienes raíces, lo que conlleva en algunos casos a la transacción de bienes inexistentes, o al traslado (overlay) de estos (1).

Servicio de Impuestos Internos

Es un servicio dependiente del Ministerio de Hacienda, encargado de los

(1) El CBR de Santiago tiene en los últimos años un sistema computacional que le otorga un respaldo a la información, lo que estaría subsanando el primer defecto funcional.

Este sistema computacional solo cubre los últimos 10 años.

avalúos de los bienes raíces insertos dentro del territorio nacional, con el objeto de recaudar impuestos y que debe identificar todos los predios y a sus propietarios a fin de poder determinar qué impuesto cobrar y a quién, de esta manera, distribuir en forma justa y equitativa la carga tributaria relacionada con estos bienes.

Asimismo, para lograr el objetivo de tributación e identificación, requiere tener identificadas todas las propiedades existentes en el país, exceptuando los bienes nacionales de uso público.

A principio de este siglo en el ámbito agrícola existían 2.000 grandes propiedades, en el año 1965 el número de estas ascendía a 250.000, y en el año 1990 se registran 456.551. Como se aprecia la división predial ha sido vertiginosa en el tiempo, originando desactualización de dicho registro.

El sector agrícola utiliza el Fotomosaico del Proyecto Aerofotogramétrico DEA (PAF) a escala 1: 20.000, en el área urbana se utiliza cartografía a escala 1: 500, 1: 1.000, 1: 5.000 y 1: 10.000, la que cubre todos los centros urbanos del país.

Las propiedades se identifican por medio de un rol, cuyo primer número identifica la manzana y el segundo el bien raíz, las comunas están identificadas por una serie de dígitos.

Este servicio mantiene además una tabulación estadística de todos los avalúos de las propiedades enroladas.

Deficiencias

- Los mecanismos de actualización no son eficientes debido a que, por ejemplo, numerosos saneamientos de títulos de dominio no son registrados, ya que es el asignatario quién informa o debiera informar.

- Registra información resumida de aquellos predios menores de una hectárea VP (varios propietarios), sin expresión espacial.

- La información relativa a las inscripciones de dominio se dejó de registrar en archivos magnéticos, lo que ha-

ce que dicha información sea casi inubicable en el CBR.

- La modificación de avalúos se realiza cada diez años o más, originando distorsión en el valor de la tasación con respecto del valor comercial del inmueble, situación que parece disminuir dados el proceso actual de avalúo (en UF).

Ministerio de Bienes Nacionales

El Decreto Ley N° 1939 del 5 de octubre de 1977 fija las normas sobre Adquisición, Administración y Disposición de los Bienes del Estado. En su Artículo núm. 3 dice que le corresponderá al Ministerio formar y conservar el Catastro de los bienes raíces de propiedad fiscal y de todas las entidades del Estado.

Las reparticiones de la Administración Pública centralizadas y descentralizadas, deberán poner a disposición del Ministerio los antecedentes e instrumentos relacionados con estos bienes en la forma, plazos y condiciones que señale el reglamento. En su Artículo núm. 4 dice que los Notarios, Conservadores, Archiveros, los empleados públicos y, en general todos aquellos funcionarios que puedan contribuir, en razón de sus cargos, al cumplimiento de las funciones que corresponden al Ministerio y a sus servicios dependientes, estarán obligados a proporcionar gratuitamente los documentos y copias de instrumentos públicos que les sean requeridos, como asimismo a efectuar también gratuitamente, las inscripciones, cancelaciones y demás anotaciones que se les soliciten a favor del Fisco.

Los Conservadores remitirán a la Dirección, en duplicado, copias de las inscripciones que afecten a bienes fiscales y de las anotaciones y cancelaciones de las mismas.

Los Notarios, Conservadores, Archiveros, empleados y funcionarios a que se refiere el inciso primero, deberán cumplir las obligaciones en él señaladas dentro del término de 30 días, contados desde que les sean requeridos los docu-

mentos, informes y antecedentes. El incumplimiento de esta obligación será sancionado por la Corte de Apelaciones respectiva conforme a lo dispuesto en el artículo 539 del Código Orgánico de Tribunales, cuando así procediere, y, demás casos, por los Jefes Superiores de los Servicios, de acuerdo a las leyes vigentes.

El Fisco estará exento de toda clase de impuestos, derechos, tasas, aranceles y gravámenes, de cualquier naturaleza que sean, en las actuaciones derivadas de los actos y contratos que se ejecuten o celebren a través de este Ministerio y sus Servicios dependientes. De igual exención gozará respecto de todos los documentos que solicite en conformidad a este artículo.

División del Catastro Nacional de los Bienes Nacionales

El Reglamento Orgánico del Ministerio de Bienes Nacionales (D.B. núm. 386 del 16 de septiembre de 1981) en su Título V. Párrafo núm. 3 fija las funciones de la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado y de sus Departamentos.

La División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado es la unidad encargada de estudiar y proponer las normas relacionadas con la formación, conservación y actualización del Catastro Nacional de los bienes raíces del Estado.

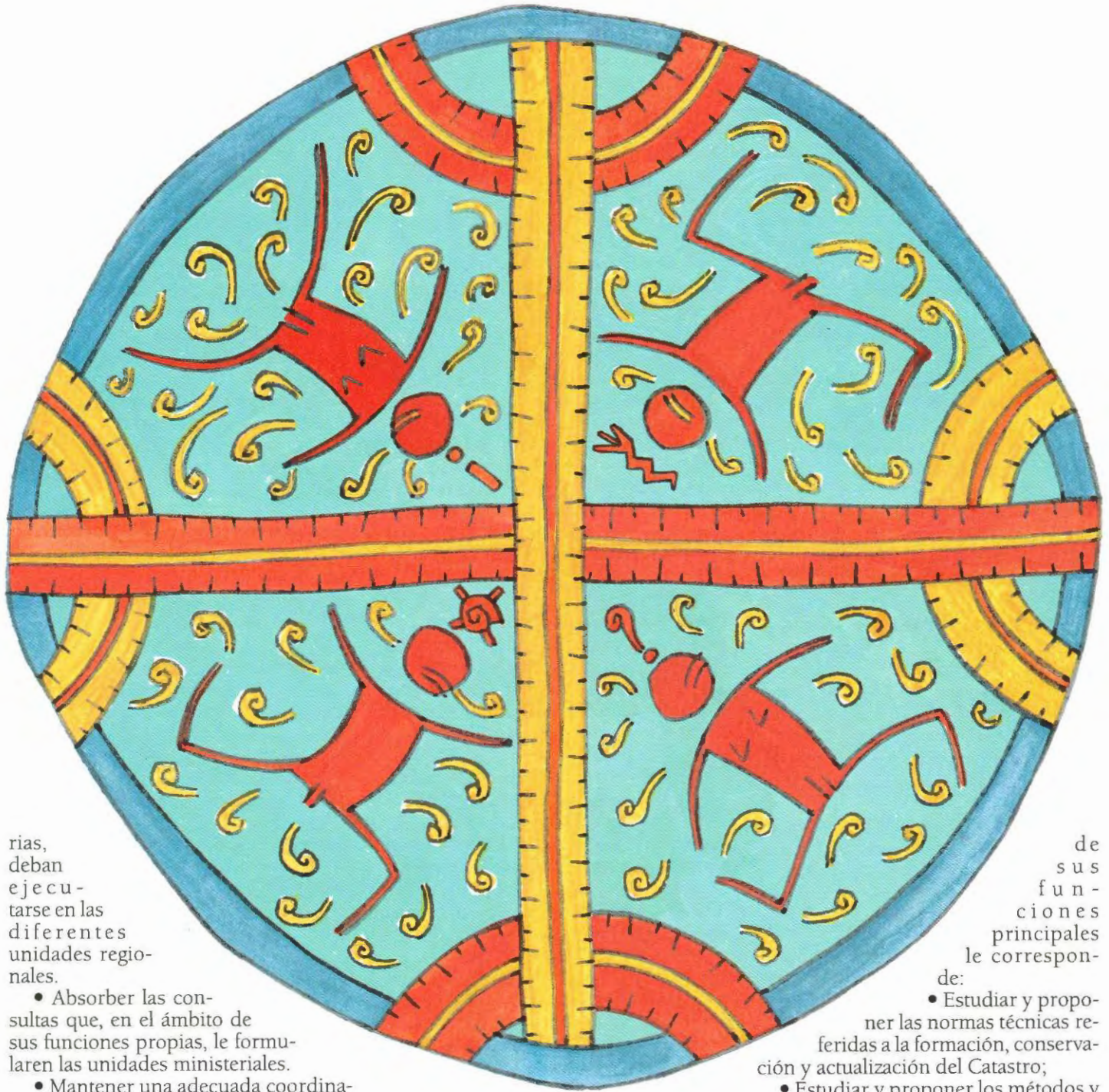
Es la autoridad técnica en la formación, conservación y actualización del catastro nacional de los bienes del Estado y en los trabajos de mensura y geodesia que se requieran en cumplimiento de los fines propios del Ministerio.

Funciones

A esta División le corresponde preferentemente:

- Adoptar las medidas tendentes al cumplimiento de las normas e instrucciones vigentes sobre Catastro.

- Velar por el cumplimiento técnico de los programas que, sobre estas mate-



rias, deban ejecutarse en las diferentes unidades regionales.

- Absorber las consultas que, en el ámbito de sus funciones propias, le formularen las unidades ministeriales.
- Mantener una adecuada coordinación con la División de Bienes Nacionales en lo que respecta a la obtención, registro y uso de la información catastral.
- Realizar todas aquellas labores que, en el ámbito de sus funciones propias le encomiende el Ministro y el Subsecretario

o que dispongan las leyes y reglamentos.

Esta División está conformada por dos Departamentos que son el Departamento de Estudios Catastrales y el Departamento de Mensura. Al Departamento de Estudios Catastrales dentro

de sus funciones principales le corresponde:

- Estudiar y proponer las normas técnicas referidas a la formación, conservación y actualización del Catastro;
- Estudiar y proponer los métodos y procedimientos a aplicar en materias catastrales;
- Estudiar, elaborar, proponer y evaluar los programas de ejecución del Catastro de los bienes raíces del Estado;
- Mantener un archivo especializado de la información catastral;

- Diseñar y proponer las sistemas computacionales de procesamiento de datos;

- Mantener un sistema de información catastral destinado a satisfacer los requerimientos de las unidades ministeriales y de los usuarios en general;

- Programar el flujo, continuidad y precisión de las informaciones en materia catastral;

- Verificar en terreno de todas las propiedades fiscales.

- Realizar todas aquellas actividades que, en materias de su competencia le encomiende su superior jerárquico.

Al Departamento de Mensura, dentro de sus funciones principales, le corresponde:

- Estudiar, elaborar y proponer las normas técnicas y controlar la calidad de los trabajos topográficos y cartográficos que deban realizarse por el Ministerio y sus dependencias;

- Mantener y conservar la mapoteca y archivo general de planos de esta Secretaría de Estado.

- Proporcionar copia de los planos existentes en su archivo, a requerimiento de las demás dependencias del Ministerio o de particulares, de conformidad a las normas internas que se dicten al respecto;

- Realizar todas aquellas actividades que, en materias de su competencia le encomiende su superior jerárquico.

Concepción del Catastro

El Catastro de la propiedad fiscal fue concebido como un instrumento que debía identificar los principales aspectos y características de los bienes raíces fiscales, cuyos objetivos apuntaba a servir de apoyo a la función de administración de los bienes inmuebles fiscales, proporcionando información actualizada y en forma permanente de las propiedades que componían el patrimonio fiscal, por División Política Administrativa.

A partir del año 1980 para cumplir con la función del Catastro se formularon cuatro proyectos:

1.- Registro de la información básica existente de los bienes raíces de propiedad fiscal, cuyo principal propósito fue obtener la información de los aspectos jurídicos de cada propiedad raíz fiscal que se encontraba registrada en las SEREMIS y Oficinas Provinciales de Bienes Nacionales, mas aquellas que pudieran detectarse en los Conservadores de Bienes Raíces, Servicio de Impuestos Internos y demás instituciones.

2.- Levantamiento topográfico y elaboración de la cartografía de los bienes raíces urbanos.

3.- Levantamiento topográfico y elaboración de la cartografía de los bienes raíces rurales.

Los proyectos 2 y 3 de Catastro consisten en la identificación de los aspectos físicos de cada propiedad raíz fiscal urbana y rural, que fueron registradas en el proyecto núm. 1.

4.- Investigación e inspección de los bienes raíces presuntamente fiscales. Este proyecto permitirá regularizar la situación de aquellas propiedades que careciendo de inscripción de dominio fiscal o particular, correspondería incorporarlas en forma definitiva al patrimonio del fisco.

De estos proyectos sólo se ejecutó en un alto porcentaje el proyecto Catastro núm. 1, en el cual los mecanismos de actualización contemplados no fueron los más eficientes, originando en la actualidad un Catastro desactualizado, obsoleto, sin cartografía georreferenciada, que permita localizar con cierta facilidad los predios registrados.

A partir de marzo de 1990 la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado ha enfrentado el Catastro en una forma más eficiente, dinámica y actualizada. El Departamento de Estudios Catastrales comenzó a trabajar en la implementación de una base de datos catastrales, y a la vez buscar los mecanismos de cómo salvar un archivo de información catastral que mantenía la División en un computador marca Olivetti BCS 2030 disquettes de 8 pulgadas, afortunadamente dicha informa-

ción fue rescatada por la empresa ICB de la ciudad de Barcelona, España, dando como resultado la disponibilidad de gran parte de dicha información en disquettes de 3 1/2 pulgadas, sólo 14 campos no pudieron ser recuperados, pero son de fácil digitación.

Se han buscado nuevos mecanismos de actualización del Catastro estatal y fiscal, es así que en virtud al Decreto Ley 1939, se ha solicitado a todos los municipios del país (335), remitir a esta División el registro de todas las propiedades bajo su administración, la que una vez sistematizada se ingresará a una base de datos diseñada especialmente para mantener un registro del Catastro estatal.

Siguiendo el mismo procedimiento, se ha solicitado a todas las Subsecretarías de Estado que requirieran a sus organismos y servicios dependientes, toda la información referida a propiedades bajo su administración y sean remitidos a la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado, con el objeto de que dicha información sea contrastada con la que dispone la División y de esta manera actualizar el Catastro de la propiedad fiscal.

Se han ejecutado dos proyectos piloto de Catastro de propiedad fiscal, uno en las comunas de San Bernardo, y el otro en la Provincia de Valdivia, además de un proyecto de localización de propiedades fiscales y estatales en la comuna de Santiago.

En 1991 se presentaron al Ministerio de Planificación Nacional (MIDEPLAN) seis proyectos de investigación los que fueron recomendados, incorporándose al banco integrado de proyectos. Estos fueron:

1. Catastro de los Bienes Raíces de Propiedad Fiscal como Proyecto Piloto sobre Catastro Nacional.

2. Representación Cartográfica de los Inmuebles Fiscales Urbanos.

3. Catastro de los Bienes Raíces en Administración y/o Propiedad Municipal.

4. Incorporación de las Areas Silves-

tres Protegidas al Sistema Catastro Nacional.

5. Catastro de los Bienes Raíces del Estado de la comuna de Santiago.

6. Enlace G.P.S. para apoyo al Catastro Nacional de Propiedades Fiscales y Estatales.

Con el proyecto de Saneamiento de Títulos de Dominio de 43.500 predios rurales particulares mediante un préstamo otorgado por el Banco Mundial, el Ministerio, la División del Catastro Nacional de los Bienes del Estado y las Secretarías Regionales Ministeriales de Bienes Nacionales se implementarán con equipos de medición y computación de alta y reciente tecnología, lo cual permitirá incorporar metodologías y estándares más exigentes a las labores catastrales como por ejemplo:

Distanciómetros teodolitos equipados, packs de Memoria, navegadores satelitales, Sistemas de Información Geográfica (SIG), estaciones de trabajo, plotters graficadores, mesas digitalizadoras, impresoras, computadores personales y terminales FNT.

Se piensa que este proyecto masivo de Saneamiento de Títulos de Dominio debiera ser la base del inicio del Catastro Nacional, ya que estos predios, de acuerdo a las normas técnicas, deberán ser georreferenciados (UTM) y la información alfanumérica entregada en soporte magnético al Ministerio de Bienes Nacionales, que la incorporará a una gran base de datos. Además, una de las consecuencias más importantes que trae la ejecución de este proyecto es la incorporación, dentro de la concepción metodológica catastral, del uso de los Sistemas de Información Geográficos (SIG), los cuales nos posicionarán definitivamente en un nivel distinto al que hasta hoy habíamos estado utilizando.

Labores propias del Ministerio de Bienes Nacionales en las que interviene la División de Catastro Nacional de los Bienes del Estado

Cada uno de los procesos que a continuación se describen, cuenta con la

participación de esta División en alguna de las tareas habituales extraordinarias que se realizan a través de sus departamentos:

- **Venta Directa:** Generalmente proviene de un arrendamiento, o bien, ha sido condicionada al cumplimiento de un proyecto específico, como requisito previo.

- **Venta Directa en Subasta Pública o Privada:** El adquirente postula ofreciendo mejores condiciones a los requerimientos impuestos por el fisco.

- **Transferencia Onerosa:** Generalmente proviene de la concesión de Uso Oneroso que previamente le ha sido otorgada.

- **Transferencia Gratuita:** Normalmente se gesta luego de haberse concedido el Uso Gratuito.

- **Mensuras para titulación o incorporación al sistema de administración.**

- **Mensuras correspondientes a solicitudes específicas de algún organismo del Estado o parlamentarios.**

- **Generación y supervisión de proyectos relativos a algún área técnica de la División.**

Anteproyecto de Ley de Catastro

Al hablar del anteproyecto de Ley de Catastro, es necesario destacar que la concepción última de esta acción está radicada en generar una coordinación entre las distintas acciones catastrales que actualmente se realizan en nuestro país basándose en un cimiento legal que dé cuerpo y fije normas y límites a estas acciones.

Verdaderamente existe anarquía en el generar, producir y compartir la cartografía que los diferentes órganos catastrales del Estado producen. Esto tiene su origen en la incomprensible presión ejercida durante los últimos quince años por el Instituto Geográfico Militar quien tozudamente intentó aplicar y virtualizar en el ámbito geográfico chileno, sus principios y dudosas capacidades a través de intentos de mono-

polización y control absoluto de este tipo de producción.

Con el consentimiento del gobierno militar de entonces, se dictaron normas y decretos que reglamentaron y obligaron a los organismos catastrales a centralizar la información en este Instituto, bajo la premisa de que se obtendría mejor rendimiento de ella al poder compartirla. Nunca ocurrió eso y por el contrario, la calidad de la información sufrió deterioro y se detuvo la producción en parte por el rechazo a entregar este organismo las producciones.

En la actualidad, las entidades que laboran en términos catastrales de acuerdo a acciones coordinadoras que ha generado la División de Catastro, han comenzado a realizar procesos de actualización y a investigar en conjunto las mejores formas de poder obtener una más exacta forma de mantener y actualizar los catastros. Se pretende entonces con esta Ley de Catastro, revertir, ordenar y jerarquizar las competencias de los diferentes organismos, incluido el Instituto Geográfico Militar, quien tendrá que ceder en sus presiones inoficiosas puesto que en el ámbito catastral carece de experiencias válidas.

La forma propuesta de trabajo para esta etapa es entonces generar un ámbito de discusión interministerial que sea capaz de volcar todos los requerimientos e inquietudes y discutir con altura de miras las necesidades de cada uno para así evacuar a final de año un texto capaz de convertirse, previa revisión y aprobación del Presidente de la República, en Proyecto de Ley catastral para la discusión en el Parlamento Nacional.

Definiciones, propuestas

- **Creación de un servicio que coordine la acción de todas las instituciones públicas y privadas, que en sus funciones ejecuten trabajos relacionados con Catastro y que se denominará Dirección Nacional de Catastro.**

- Este servicio deberá poder reunir y distribuir los antecedentes territoriales del país, con el objeto de satisfacer las necesidades de información catastral en forma exacta, oportuna, actualizada y veraz.

- Esta información catastral recolectada servirá de base para los gobiernos comunales, provinciales, regionales y el nacional, para que puedan tomar decisiones en la planificación territorial y en el aprovechamiento de los recursos naturales y productivos necesarios para un coordinado y armónico desarrollo nacional.

- Esta Dirección tendrá como función principal planificar, dirigir, orientar, coordinar y controlar las acciones tendientes a establecer el Sistema Nacional del Catastro y operará a nivel nacional, regional y provincial, según corresponda, a través de la Dirección Nacional, Regionales y Provinciales. Su sede se ubicará en la capital del país.

Las Direcciones Regionales y Provinciales tendrán sus sedes en las respectivas capitales regionales y provinciales.

- Las Direcciones Regionales del Catastro serán las encargadas dentro de su ámbito jurisdiccional de dirigir, coordinar, controlar, ejecutar, actualizar, mantener y conservar todas aquellas funciones y actividades atinentes a Catastro.

- El registro de Atributos, corresponde a los demás registros que mantienen distintos organismos y entidades fiscales y estatales, las cuales continuarán cumpliendo sus funciones específicas.

- Las Direcciones de Obras Municipales informarán a la Dirección Nacional del Catastro, todas las mutaciones que se produzcan dentro de predios urbanos y rurales.

- Los CBR no inscribirán los títulos mediante los cuales se transfiere el dominio de parte de una unidad catastral, sin que se le haya asignado previamente un identificador único a cada unidad de la subdivisión.

El Sistema de Información Geográfica (SIG)

Dentro del marco de referencia que se ha establecido para abordar el trabajo en esta División, surge entonces como principal preocupación la forma en que se almacenará y mantendrá actualizada la información. El nivel tecnológico actual no puede llevarnos más que a la conclusión de que la forma óptima de manejar estos volúmenes de información es a través de los llamados Sistemas de Información Geográfica (SIG). Después de corroborar informaciones y realizar múltiples pruebas, se ha logrado determinar algunas características básicas que debería solicitarse a un SIG para considerarlo adecuado para el manejo de la información catastral.

Características

Las siguientes son algunas de las características que se ha podido determinar como requisitos absolutos para dicha función:

- Entrada de datos: Un SIG, tiene que contemplar la posibilidad de ingresar o disponer de variada información, tales como cartografía en soporte papel, fotografías aéreas, imágenes satelitales y variados datos digitales provenientes de diversas fuentes.

- Manejo de datos: Un SIG después de recolectar e integrar diferentes datos, tiene que proveer las facilidades para almacenar y modificar estos.

- Procesamiento de datos: Son operaciones realizadas sobre el dato para generar información, procesando los datos se puede descubrir que ciertos atributos ocurren en determinada área.

- Análisis: Son todas las operaciones que tienen la habilidad de producir nuevos datos, a partir de colecciones anteriores de datos, y producir de esta manera nueva información.

- Modelar: Es el uso del conocimiento de relaciones espaciales, para modelar geográficamente el resultado de una serie de condiciones. Las relaciones del

modelo son expresadas dentro del SIG como algoritmo o fórmulas matemáticas que realiza o ejecuta los cálculos requeridos por el modelo.

- Despliegue de datos: Un SIG debe proveer facilidades para producir mapas e informes tabulares en una amplia gama de formatos, vale decir, diskettes, pantalla, impresoras, plotters, soporte papel, etc. Listado Papel continuo.

Objetivos

Pero también es importante que determinemos que es lo que el SIG nos ofrece más allá de lo que nosotros necesitamos. Así un Sistema de Información Geográfico ayuda a:

- Visualizar: (Evaluar información por medio de la vista, a través de la visualización es posible obtener un entendimiento de la extensión espacial del fenómeno e investigar y su relación con otros elementos espaciales);

- Organizar: (Ordenamiento de la información según conexiones lógicas, atributos espaciales y no espaciales, por ejemplo la localización de un predio o un grupo de ellos, tipo de construcción, número de pisos, etc.);

- Combinar: (Juntar datos de fuentes diferentes, mucha información que maneja un SIG proviene de fuentes diferentes, y es almacenada de modo diferente. El SIG, provee las herramientas y métodos para combinar, integrar información o datos que provienen de un formato diferente y permitir así su comparación. Este proceso es llamado integración de datos). Para un SIG la fuente de datos geográficos incluye mapas en soporte papel, fotografías aéreas, imágenes satelitales y datos digitales de otras fuentes; se deben incluir también muchas tablas de registros, si su estructura es conocida;

- Analizar: (Deducir significados de datos, es decir, analizar e interpretar y estudiar datos e información seleccionada. Con un SIG la relación entre datos espaciales y sus rasgos asociados pueden ser medidos y comprendidos);

- Pronosticar: (Predecir el compor-

tamiento futuro, basado en la tendencia de los datos, es posible usar el conocimiento de relaciones para modelar y predecir el resultado de un conjunto de condiciones);

- Inquirir: (Examinar datos para dar respuestas, una característica del SIG es su habilidad para indagar interactivamente datos, ya que todos ellos en una base de datos espacial tienen referencia geográfica). Los datos geográficos pueden ser registrados de tres formas que son: puntos, líneas y áreas, o modos, línea o vector. Polígonos.

El Catastro como herramienta integradora de las economías latinoamericanas

El por qué el Catastro resulta ser tan importante dentro de la interrelación gubernamental depende de que se comprenda en su real dimensión los alcances de contar con una herramienta como esta para la planificación de las políticas de gobierno. En efecto, cuando un país sabe lo que tiene, con que cuenta, puede entonces empezar a planificar en base a su capital. Más cuando las políticas de desarrollo e inversiones se empiezan a cimentar en datos aproximados y muchas veces en meras especulaciones, se va generando una base de sustentación muy poco sólida. La forma de reconfigurar estas realidades es en la mayor parte de los casos más onerosa y más traumática desde el punto de vista social que iniciar un proceso catastral que parta desde cero, por esto es que mientras menos tiempo se pierda en la puesta en marcha de políticas que reviertan esta situación, menos dinero y esfuerzo le costará al país la acción.

El Catastro es una herramienta de desarrollo social, económico y político

La forma de sustentar la tesis de que el Catastro se constituye en un elemento de vital importancia dentro de la ge-

neración de políticas de gobierno viene dada por las siguientes características:

- Social: Toda vez que se logra determinar la verdadera dimensión y cantidad de los recursos con que se cuenta, se logra entonces una identificación del respaldo que existe para la demanda social de bienes, tierras, recursos, etc. que en suma aportan al desprendimiento del Estado para entregar al todo social. Esto en Chile es parte de las políticas de Gobierno y se denomina Pago de la Deuda Social.

- Económica: Con una adecuada actividad de recolección y mantenimiento de la información predial existente, podemos entonces empezar a estudiar y aplicar parámetros comparativos que sustenten ciertos modelos economicistas.

Al conocer el universo predial existente se puede sustentar la aplicación de medidas económicas en base al respaldo que ofrecen estos bienes. Además, las políticas crediticias pueden ser reguladas de manera más exacta al participar como una variable más la dimensión del universo predial.

- Política: Todo gobierno durante su época de postulación, debe elaborar un programa de trabajo que convenza al elector y que entregue las máximas garantías de cumplimiento.

En la actualidad los gobiernos carecen de argumentos convincentes para volcar las votaciones a su favor puesto que todos los favores y promesas electorales han sido ampliamente jurados e igualmente olvidados durante el ejercicio gubernamental. La razón de este «olvido» obedece sencillamente a que se prometió sobre la base equívoca, sin conocer el universo de elementos con que se cuenta para satisfacer las demandas y por lo tanto deberá ajustarse el actuar a la realidad con que se cuenta.

El Catastro aparece entonces como la herramienta de desarrollo en lo político puesto que permite que lo que ha sido prometido como compromiso electoral esté fundamentado sobre la base del conocer la realidad existente.

- De integración: Dado que se configura entonces el Catastro como una herramienta de desarrollo, empieza a ser necesario que se visualice la realidad ya no desde el interior de un país sino en un contexto mayor, observando cuales son las situaciones planteadas desde esa perspectiva y que tiene que ver directamente con las necesidades actuales de los países en cuanto a sus procesos de relación e integración.

Sin duda, en la actualidad, una serie de fenómenos nos han empujado a una realidad vertiginosa donde los cambios suceden día a día y donde las formas de asumir esta realidad empiezan a configurarse a través de algunas concepciones provenientes de aquellos que han estado mejor parados en el ahora. Es el caso de USA con su nuevo orden Mundial y el Plan de las Américas que en este orden de cosas nos interesa tocar. En efecto el Plan de las Américas, más allá de lo que sus patrocinadores puedan decir, ha sido configurado como la respuesta Norteamericana a la situación económica y mercadista que está generando Europa a través de la creación de la Comunidad Económica Europea (CEE). La apertura de mercados dentro de este indimensionado *pool* de ofertas y demandas, puede acarrear consecuencias indeseables para Norteamérica la cual necesita prontamente poder alcanzar mercados nuevos. El problema se plantea cuando en la búsqueda de estos nuevos mercados donde se incluye Japón que ya ha sido abordado, y se exploran otros puntos de Asia sur y meridional, la posibilidad de encontrar recurso económico capaz de comprar la producción Norteamericana no existe.

Es aquí entonces cuando se plantea el Plan de Las Américas como la posibilidad de revitalizar economías latinoamericanas y ponerlas en posición de gastar recursos en productos «Made in USA». Pero cuidado con pensar que esto es para todos los latinos. Aparece como obvio que sólo algunos países poseen mercados atractivos para Norteamérica.

Otro punto que es necesario tocar es la generación de una reunión multinacional latinoamericana llamada MERCOSUR.

Esta sigla significa: Mercado Común del Cono Sur y su generación responde a la necesidad de algunos países que están preocupados del tema de afrontarlo con una estrategia común.

Dentro de este ámbito se discuten temas tales como: volúmenes de exportaciones e importaciones, tráfico de productos entre países, flujos turísticos, ofertas de tecnologías latinoamericanas, etc. El Catastro se inserta dentro de este ámbito como un elemento necesario sobre el que se establezcan las discusiones y se tomen las decisiones, puesto que en la necesidad de conocer realmente los dimensionamientos de cada país se podrá integrar más eficientemente las propias economías con las de otros países.

En la discusión de los temas relativos a producción de bienes y de consumo aparece como relevante la importancia del Catastro como elemento de cuantificación. En suma puede decirse que el Catastro a escala de las economías latinoamericanas se constituye en una herramienta fundamental de integración. ■

Roberto Schulltz Lorca
*Cartógrafo. Director de la División
Nacional del Catastro.*

Nelson Infante Fabres
*Jefe del Departamento
de Estudios Catastrales.
Ministerio de Bienes Nacionales.*

