

La Información del territorio en la UE: situación y perspectivas

Joakim Ollén

Director General, Lantmäteriet, Suecia

Es un hecho bien conocido que un sistema de registro de derechos de propiedad privada es un aspecto crucial para una economía eficiente. Por ejemplo, la UN/ECE (Beneficios Sociales y Económicos de una Buena Administración del Territorio, 1998) afirma que «el registro del territorio posibilita la existencia de procedimientos rápidos y seguros para crear y asegurar hipotecas. La evolución de un sector financiero próspero, en disposición de proveer préstamos para el desarrollo y la inversión, depende de que los derechos sobre la propiedad estén garantizados. El motivo es que, de esta forma, los bancos y sociedades de préstamo pueden asegurar el total de sus préstamos e inversiones; mediante registros hipotecarios individuales de las numerosas propiedades pertenecientes a una gran población de propietarios individuales y empresas. El acceso a una financiación hipotecaria posibilita el desarrollo y la diversificación de grandes y pequeñas empresas, al igual que lo hace el promover la respuesta comercial a la demanda interna y extranjera. Además, incrementa el ámbito de inversión hacia el

interior y genera, de forma muy significativa, oportunidades de empleo que, de otra forma, serían muy limitadas o no existirían. Para el propietario de una vivienda, la posibilidad de acceder a métodos de financiación le permite mejorar y desarrollar su propiedad, incrementando así el valor del sector de la vivienda nacional.»

La información sobre el territorio se genera como resultado de los registros inmobiliarios mantenidos por los organismos oficiales de cada jurisdicción. En muchos países, esta información se encuentra en los sistemas nacionales de información sobre el territorio responsabilidad de una agencia gubernamental.

Los estados miembro de la Unión Europea se encuentran en diferentes fases de desarrollo en cuanto al registro del territorio y el procesamiento de la información sobre el territorio al que se refiere. En los países candidatos se están llevando a cabo esfuerzos considerables para establecer un mercado de la propiedad, en gran medida, a través de programas de restitución o privatización. Un gran número de países ha avanzado tam-

bién considerablemente en cuanto al uso de métodos informáticos para el registro del territorio y otros temas relacionados con el mismo. La siguiente matriz proporciona una visión general del tipo de información sobre el territorio disponible en algunos países europeos (los países que participan en el proyecto EULIS, Servicio Europeo de Información sobre el Territorio).

Contribución al desarrollo económico y a los objetivos sociales

Hoy por hoy, los créditos hipotecarios son una parte importante del mercado interior de servicios financieros de la UE. Y así seguirá siendo. De acuerdo con las estadísticas de la Federación Hipotecaria Europea, los préstamos hipotecarios pendientes, que ascienden a un total de 3,4 trillones de euros, representan el cuarenta por ciento de los activos bancarios. Esto significa que el desarrollo del mercado hipotecario tiene un papel decisivo en la formación del mercado interior para servicios financieros futuro.

Sin embargo, existen diversos obstáculos a la hora de establecer un mercado integrado de servicios financieros, los cuales se está consiguiendo reducir a través de diferentes medidas, tales como:

- La introducción de la moneda única que, por ejemplo, reduce los gastos de transacción y facilita la comparación de precios, levantando así las barreras que han evitado que los clientes realicen compras transfronterizas.
- Internet, reduciendo la barrera de las distancias físicas, no sólo facilita el que los clientes puedan acceder a cualquier oferta en la UE, sino también que los bancos y otras entidades puedan ofrecer sus servicios sin «modificar la posición geográfica» de sus negocios.
- Una mayor armonización del mercado interior, ejemplo de la cual es el Código de Conducta firmado por la organización europea de entidades crediticias y consumidores

y relativo a préstamos sobre la vivienda, que también ha sido aprobado por la Comisión y que aumenta la transparencia, reduce las barreras legales y estimula la competencia.

No obstante, un mercado interior para el crédito hipotecario integrado es aún una meta lejana. Existen divergencias entre los distintos mercados nacionales por las grandes diferencias existentes en los tipos de créditos hipotecarios, los productos hipotecarios básicos, las técnicas de financiación y las estructuras de los mercados de la propiedad. Además, hay que contar también con los complejos sistemas legales (por ejemplo en relación con las medidas ejecutivas) que apoyan esta separación entre los mercados, los diferentes regímenes fiscales y los hábitos culturales que los definen. De acuerdo con John Mogg, Director General del *Internal Market Directorate*, todavía queda mucho por hacer hasta que un mercado de crédito hipotecario transfronterizo sea una realidad. No obstante, el objetivo es conseguir un mercado de servicios financieros totalmente integrado para 2005, con el consumidor como verdadero beneficiario de una gama de servicios más completa en un mercado interior más competitivo y seguro. Por otro lado, las compañías de servicios también se beneficiarán de una infraestructura de información sobre el territorio armonizada que facilite la oferta de servicios a otros países.

También se están llevando a cabo otras medidas activas como el Código de conducta para los préstamos sobre la vivienda. Por otro lado, se están aplicando nuevas innovaciones tecnológicas para establecer servicios nuevos, aportando nuevos agentes a los mercados, tanto para los créditos hipotecarios como para otras transacciones sobre la propiedad. La circulación de información sobre el territorio más allá de las fronteras es otro paso hacia la consecución de un mercado de servicios financieros integrado.

Un enfoque europeo de la información sobre el territorio debe estar basado en soluciones nacionales de administración del territorio. Sin embargo, para algunas cuestio-

nes, es necesario desarrollar servicios armonizados e integrados con el fin de que un mercado de servicios financieros más eficiente y otros beneficios sean posibles. El proyecto EULIS —Servicios Europeos de Información sobre el Territorio— que será presentado con más detalle durante este Congreso, se ocupa de estas cuestiones.

Uno de los objetivos del proyecto EULIS es apoyar los servicios transfronterizos de información sobre el territorio que ampliarán el mercado de la propiedad inmobiliaria y facilitarán la compra y venta de propiedades entre los miembros de los diferentes países y la posibilidad de negociar un préstamo hipotecario con un banco de otro país. La competencia entre bancos e instituciones de crédito que se genere tendrá un impacto positivo sobre los consumidores.

Información sobre el territorio y su papel en el apoyo de políticas emergentes de la CE

La información sobre el territorio tiene un papel importante a la hora de apoyar políticas emergentes de la CE. Una información sobre el territorio fiable y de fácil acceso es una de las bases para el desarrollo del mercado único, es decir, la libre circulación de productos, personas, servicios y capital en la UE. Un control eficiente de la información sobre el territorio también apoya otras políticas emergentes de la CE, como son el desarrollo y uso de contenidos digitales europeo en las redes globales y la promoción de la diversidad idiomática en la Sociedad de la Información. La información catastral es también un componente importante de las estructuras espaciales nacionales y será también de vital importancia en el establecimiento de una infraestructura espacial europea más sólida, lo que actualmente prepara el proyecto INSPIRE.

Mejora de los servicios financieros del mercado único

En noviembre de 1999, la Comisión presentó una nueva estrategia para el desarrollo del mercado único. El propósito de esta estrategia era conseguir una serie de objetivos a largo plazo para el mercado único en un plazo de cinco años. Uno de los puntos focales de esta estrategia es crear un mercado único mejorado para los servicios financieros, tales como préstamos, ahorros, seguros y créditos hipotecarios.

Hoy en día existen divergencias considerables entre los créditos hipotecarios de cada mercado que complican el establecimiento de mercados más abiertos y competitivos. Una de las razones es la dificultad a la hora de encontrar una información del territorio adecuada para fundamentar la compra y venta de propiedades o la gestión de créditos hipotecarios en otros países. El proyecto EULIS se propone crear un Servicio Europeo electrónico de Información sobre el Territorio como método de fomento de un mercado europeo de la propiedad inmobiliaria y el crédito hipotecario más abierto y competitivo. Un mercado único más evolucionado en este sentido generaría crecimiento y nuevos puestos de trabajo a la vez que mantendría un alto nivel de protección al consumidor, por ejemplo, disminuyendo los gastos derivados de los créditos hipotecarios.

Mejoras en el acceso y ampliación del uso de la información del sector público

La información sobre el territorio es de vital interés para el desarrollo social y económico. El sistema de registro inmobiliario es básico para garantizar el ejercicio seguro del derecho de propiedad, proporcionar

Cuadro comparativo sobre la Información del Territorio en diferentes países

País	Institución	Tipo de Admción.	Registro de títulos	Registro de escrituras	Acceso
Austria	BEV	Estatal/ local	No	No	Restringido
Finlandia	Maanmittnslaltos	Estatal	Si	Si	Restringido
Lituania	SLCR	Estatal	Si	No	Restringido
Holanda	Kadaster	Estatal	No	Si	Libre
Noruega	Norsk Eindomsinformastion	Estatal local	Si	No	Libre
Suecia	Lantmäteriet	Estatal/ local	Si	No	Libre
Reino Unido	HM Land Registry	Estatal	Si	No	Libre

seguridad para operaciones de crédito, reducir litigios sobre la propiedad y garantizar el resultado de procesos judiciales relativos a derechos sobre la propiedad, incluyendo derechos sobre reposición de la propiedad. El sistema fiscal sobre la propiedad inmobiliaria, la planificación urbana y desarrollo de infraestructuras, la gestión medioambiental y la producción estadística también se basan en la información sobre el territorio.

El proyecto EULIS se propone mejorar el acceso y ampliar el uso de la información pública sobre el sector, desarrollando la producción del contenido en un contexto plurilingüe y multicultural e incrementando el dinamismo de los mercados digitales. El desarrollo de un enfoque coordinado de la información pública del sector facilitará el uso transfronterizo de la información sobre el territorio. El *benchmarking* y el intercambio de experiencias entre países europeos también contribuirán al desarrollo de servicios eficientes a escala nacional.

Uso eficiente de herramientas informáticas

La labor de ofrecer información computerizada sobre el territorio es competencia, generalmente, de la agencia responsable, directamente o mediante distribuidores e intermediarios. El uso de la información está regulado, entre otros, por la legislación sobre el acceso público a los archivos estatales y el derecho a la intimidad. Los países más desarrollados están experimentando un proceso de rápida evolución relativo a servicios y aplicaciones. Este desarrollo se está dando, sin embargo, únicamente a escala nacional. Las posibilidades —en primer lugar y de forma más importante, relativas al área de mayor interés para el ciudadano, es decir, la transmisión e hipoteca de la vivienda— de realizar operaciones fuera de los límites del país son, sin embargo, escasas, principalmente a causa de las altas comisiones. Esto también es causa, por ejemplo, de que el número de agentes financieros en los merca-

Cuadro comparativo sobre la Información del Territorio en diferentes países (cont.)

Garantía estatal	Información de la propiedad	Derechos legales	Garantías	Precio de compra	Valor del inmueble	Uso del inmueble
Si	Si	Si	Si	No	No	No
Si	Si	Si	Si	Si	Si	No
Si	No	Si	Si	Si	Si	Si
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Si	Si	Si	Si	Si	No	Si
Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Si	Si	Si	Si	Si	No	No

dos nacionales, y por lo tanto también la competencia sean reducidos.

La legislación inmobiliaria es, y así se prevé que se mantenga en el futuro, un asunto de competencia nacional. No obstante, existen buenas razones para mejorar la disponibilidad y acceso a la información con objeto de, entre otras cosas, eliminar las barreras con las que se encuentran las instituciones financieras. La Asociación Hipotecaria Europea también ha puesto de manifiesto esta cuestión. La ejecución del contenido final de la propuesta puede, por lo tanto, considerarse una medida para erradicar las barreras en el comercio, a la vez que para incrementar las posibilidades de las compañías del sector privado para aprovechar la información pública.

Hasta ahora, las transacciones inmobiliarias se han realizado, únicamente, a escala nacional, en el sentido de que no muchos agentes han actuado fuera de los límites nacionales, lo que ha supuesto mercados cerrados con escasa competencia y que los consumidores tengan dificultades comparando costes, etc. Aquellos que han decidido comprar en otros países han

experimentado problemas y altos costes al intentar negociar hipotecas en otros países, así como a la hora de adquirir la propiedad.

El desarrollo de la banca por Internet y telefónica significa, sin embargo, que el mercado está comenzando a experimentar un cambio radical, ofreciendo nuevas opciones para que las personas puedan comparar condiciones, etc. Un gran número de europeos puede ahora conseguir un préstamo sin ir al banco y ya existe la posibilidad de contratar una hipoteca para una vivienda familiar a través de Internet. Pero los problemas asociados con el acceso a información sobre el territorio, como a la hora de averiguar el propietario registrado o el titular de la propiedad, cargas o dónde está la propiedad registrada, todavía existen. La creación de un Servicio Europeo de Información sobre el Territorio se propone tratar este problema.

El Director de Microsoft Steve Bollmer recientemente afirmó que la revolución informática puede resumirse en cuatro pasos: 1) la creación de la computadora, 2) la creación de la computadora de fácil uso

(PC, Windows, etc.), 3) la introducción de Internet, y 4) la introducción del XML.

En el contexto de la información sobre el territorio, observamos el incremento progresivo del uso de esta información *on-line*. Es especialmente interesante ver cómo aparecen nuevos grupos de usuarios y programas.

EL XML, y su dialecto geográfico GML, facilita la transmisión y combinación de datos desde diferentes fuentes. Esto significa, por ejemplo, que la información catastral puede combinarse más fácilmente con la información medioambiental o información de interés para compañías de seguros.

Existe también una fuerte tendencia hacia la creación de bases de datos orientadas a objetos. Las normas ISO existentes y futuras sobre la información geográfica (la serie 19.100) están construidas sobre una estructura de modelos que implica un tratamiento orientado hacia objetos. El uso de objetos significa que la información podrá utilizarse de forma más flexible. Nosotros que solíamos decir que una imagen (o mapa) vale más que mil palabras, podríamos decir ahora que mil palabras valen más que un mapa.

Ampliación de la UE

En el proceso de acceso a la UE, el hecho de contar con un sistema sólido de administración del territorio es de gran importancia. En junio del pasado año, Suecia celebró un Taller de la UN-ECE, bajo el patrocinio del WPLA y vinculado también a la presidencia sueca en la UE.

Uno de los resultados del taller fue que los representantes de los países candidatos expresaran la importante necesidad de contar con el apoyo de la UE a la hora de obtener una orientación clara y práctica y en cuanto a los métodos más efectivos para poder cumplir con su normativa.

El taller también apreció el gran interés existente sobre el proyecto EULIS, el cual prestará apoyo al proceso de acceso en cuanto al tratamiento de cuestiones relacionadas con la administración del territorio. Las experiencias obtenidas por este proyecto

serán de especial interés para los países candidatos en el proceso de reforma y adaptación de sus sistemas legales, normas y soluciones técnicas referentes al tratamiento de la información de territorio. Por ello, también serán de gran importancia para la adaptación en los países candidatos.

Protección medioambiental

Los objetivos de la política medioambiental de la UE son conservar, proteger y mejorar el medioambiente, proteger la salud humana, utilizar los recursos naturales prudente y racionalmente y promover los esfuerzos internacionales hacia estos objetivos. La política medioambiental de la UE se ha fortalecido progresivamente y el tratado de Amsterdam estipula que el desarrollo continuado es un objetivo de todas las políticas comunitarias.

El control de la información en los registros del territorio es, en la actualidad, de gran importancia para la protección y control medioambientales. La Convención Aarhus y la propuesta de la Comisión de nueva directiva sobre el acceso a la información medioambiental, presentada el 29 de junio de 2000, proponen que los sistemas de información sobre el territorio deberían ofrecer una mayor cantidad de la información medioambiental. Ejemplos de esto serían datos relativos a las reservas creadas bajo el proyecto Nature 2000 y al impacto del radón en diferentes zonas (conteniendo información inmobiliaria). El proyecto EULIS comparará los sistemas de información actuales en cuanto a su forma de manejar la información medioambiental y determinará las necesidades, costes y beneficios de una información mejorada a escala europea.

Infraestructura para la Información Espacial en Europa (INSPIRE)

La Estrategia Europea de Desarrollo Sostenible defiende un nuevo enfoque de desarro-

llo de políticas a través de una mayor coherencia en la política comunitaria. Una base de información que proporcione información espacial detallada, adecuada y armonizada dirigida a diferentes grupos de políticas y que sea de acceso común empieza a considerarse, hoy por hoy, de gran importancia para conseguir este objetivo.

Actualmente, la explotación del potencial de la información geográfica está sufriendo la falta de normalización de datos y de una política asociada a estos coherente. El proyecto INSPIRE se encarga de estos problemas. El proyecto se propone ofrecer fuentes armonizadas de información geográfica para apoyar la creación, implementación y evaluación de políticas comunitarias en conexión con las bases de información recopiladas en los Estados miembro con el fin de responder a una amplia gama de iniciativas políticas y requerimientos a escala local, regional, nacional e internacional. Esta información, que con frecuencia ya existe, no puede ser explotada a un nivel más amplio por la fragmentación de la definición e implementación del actual sistema de control.

Esta iniciativa pretende, durante una primera fase, definir un marco legal para la coordinación de la recopilación y explotación de la información geográfica. Dicho marco legal se implementará y ampliará en fases sucesivas, empezando con información de apoyo para las políticas medioambientales y, progresivamente, añadiendo información específica de otros sectores, tales como los transporte, agricultura, etc. La información catastral constituye la base para manejar la información geográfica en numerosas zonas.

El proyecto INSPIRE cuenta con el apoyo de importantes agentes. Por ejemplo, recientemente se ha formulado un memorándum de entendimiento entre los Comisarios Wallström (DE Environment), Solbes (Eurostat) y Busquin (Joint Research Centre).

Eurografics y el WPLA

Hasta ahora, he estado comentando, principalmente, asuntos tratados dentro de

la Unión Europea. Lógicamente, también se están llevando a cabo otras labores importantes, muy especialmente, las que realizan *Eurogeografics* y el WPLA.

En la actualidad, *Eurogeografics* juega un papel importante a la hora de:

- Promover y facilitar la colaboración y las mejores actuaciones entre las agencias cartográficas de cada país.
- Proporcionar metadatos y datos de referencia armonizados en Europa para cumplir con las necesidades de los clientes en cuanto a calidad, rapidez, fácil acceso y satisfacción económica.
- Trabajar en colaboración con otras entidades para construir una Infraestructura Europea de Datos Espaciales eficiente.

El WPLA es también, como bien conocen, una organización activa que promueve una administración del territorio eficiente. Sus directrices, talleres, seminarios y comisiones son de gran interés para todas las partes involucradas y, en gran medida, para los países candidatos.

Eurographics y el WPLA trabajan ahora en una más estrecha colaboración, con objeto de evitar la duplicidad del trabajo y fortalecer los esfuerzos para avanzar en las cuestiones de mayor relevancia.

Conclusiones

Los temas de información sobre el territorio han tenido, durante siglos, una importancia significativa a escala nacional para garantizar la propiedad y el ejercicio seguro de la propiedad, proporcionar créditos seguros y el desarrollo de los mercados sobre la propiedad, apoyo a la fiscalidad inmobiliaria, etc.

Hoy en día, todo lo relativo a la información sobre el territorio tiene un lugar cada vez más importante en la agenda europea. Existen, como he tratado de describir, diversas iniciativas que lo apoyan. Nosotros, que estamos implicados en este proceso, debemos, por lo tanto, encontrar métodos eficientes para dirigir la colaboración y desarrollo necesarios. Por lo tanto, doy una



I CONGRESO SOBRE EL CATASTRO EN LA UNIÓN EUROPEA

calurosa bienvenida a la iniciativa de España de organizar este primer Congreso formal de la UE sobre la información sobre el territorio

y estoy convencido de que el resultado de este encuentro será de gran importancia para el desarrollo futuro. ■

