

**NECESIDAD DE APLICAR EL CONCEPTO DE BASES DE
DATOS MEDIANTE LA IMPLEMENTACION DE UN
SISTEMA DE INFORMACION TERRITORIAL**

Lic. Mario Alberto Zamora Cruz^()*

Abogado Costarricense

(*) Profesor de Legislación en Administración, en la MAESTRIA EN ADMINISTRACION DE CENTROS Y SERVICIOS DE SALUD. ESCUELA AUTONOMA DE CIENCIAS MEDICAS "Dr. Andrés Vesalio Guzmán Callejas" U.A.C.A.

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 sub-desarrollo 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 sub-desarrollo 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 Areas 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 la 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-utilizado. 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.

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 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, sólo uno 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 la 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 antoja con relación al territorio, produce interminables disputas con relación a los límites de las

(4) RUIZ MORA (Marco Antonio). Entrevista, *Hacia la actualización catastral de los ayuntamientos*. **Revista El Valor de lo nuestro**. San José, Registro Nacional, 1996, pp. 7-8.

parcelas, causa un deterioro sostenible de gran parte de los recursos naturales y como no, si no sabemos como país cuáles 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 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 más 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

(5) COHEN KAREN (Daniel). *Sistemas de Información para la toma de decisiones*. México, Editorial McGRAW-HILL, Segunda Edición, 1997, páginas 8-9.

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⁾ 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 CONCLUSION

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 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, 1980, pág. 197.

(7) Centro de Gestión Catastral y Tributaria. *Op. cit.*, pág. 147.