

El Catastro y la demanda de los usuarios

Todos los organismos arriba mencionados se preocupan por lograr una mayor cooperación entre las instituciones similares y los Ingenieros Agrónomos. Una mayor oferta de servicios para los grupos de clientes principales mejoraría, sin duda alguna, la posición del Catastro en Europa de forma significativa. La demanda real sólo puede cubrirse mediante una cooperación más estrecha con asociaciones de los principales

clientes —por ejemplo, las sociedades jurídicas y financieras y las instituciones de desarrollo urbano y local—.

La diversidad de tradiciones y leyes en torno a la Administración del Territorio en Europa debe valorarse como se merece. No obstante, esta situación aún permite un tratamiento coordinado de su futuro desarrollo en beneficio del cliente. Una demanda satisfecha aumentará el interés por la Agencias Catastrales y los Registros de la Propiedad como proveedores de información y servicios territoriales. ■

Utilización del Catastro en Suecia

Tommy Ljunggren

Lantmäteriet IT-Development . Suecia

Datos generales

En Suecia, el territorio se divide en unidades de propiedad. La división de las unidades de propiedad sufre continuos cambios; las parcelas se amalgaman o subdividen o atraviesan otros procesos catastrales. El Lantmäteriet es el organismo encargado de garantizar la seguridad legal a cada propietario, además de participar en las medidas para mejorar y crear la legislación relativa a este campo. El Lantmäteriet dirige también el registro y el sistema para el registro del territorio que contiene información sobre la propiedad, hipotecas, cargas, etc. El organismo que custodia este sistema es el *National Court Administration* (Tribunal Nacional). Estos dos registros constituyen la base del SLDBS (Swedish Land Data Bank System), base de datos del territorio sueco.

El desarrollo de la SLDBS comenzó a principios de los setenta, como un sistema general para la parte literal de la propiedad y el territorio. Aunque creado como un sistema interno, desarrollado de forma interna y para las necesidades internas, éste se ha ido desarrollando hasta convertirse en un sistema de libre acceso, utilizado en la administración del territorio y actividades financieras de todo el ámbito nacional sueco, con más de 25.000 usuarios conectados.

Con el tiempo, se han ido añadiendo registros adicionales hasta convertirse en lo que hoy se conoce como el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, que incluye:

- Registro del Domicilio.
- Registro de Edificación.
- Registro de Coordenadas.
- Registro de Planos.

SEMINARIO 1. EL USO DEL CATASTRO

- Registro de la Valoración de la Propiedad.
 - Registro del Precio de Venta.
 - Registro de Comunidades de Propietarios.
 - Registro de Avales Bancarios sobre la Vivienda.
- Y, por último, está integrado con:
- El *Geodata Bank System* (base de datos geográficos) que comprende mapas digitalizados a diferentes escalas y para distintos usos y
 - El *Digital Archive* (archivo digital), formado por documentación digitalizada.

El Lantmäteriet

La función del Lantmäteriet es contribuir al uso eficaz y sostenible de la propiedad inmobiliaria, el territorio y el agua de Suecia. Este organismo consta de tres divisiones:

1. La División Territorio e Información Geográfica se encarga de la creación, gestión, desarrollo y distribución de la información geográfica y sobre la propiedad inmobiliaria.

La información sobre la propiedad inmobiliaria contiene datos del Registro de la Propiedad Inmobiliaria, incluyendo el mapa digital del catastro, el Registro del Territorio y los registros centrales de edificios, viviendas, domicilios, certificados hipotecarios y precios de la propiedad inmobiliaria. La información geográfica incluye datos generales geográficos tales como coordenadas, elevación del terreno, fotografías aéreas, vegetación y denominación de las localidades. La División se encarga también de cuestiones de normalización y de I+D en los campos de la geodesia, cartografía y sistemas de información geográfica.

Los principales clientes de la División son las instituciones de crédito y los bancos, administraciones públicas y locales, agencias inmobiliarias y empresas de gestión inmobiliaria.

2. La División Servicios Catastrales se encarga de las actividades catastrales del Lantmäteriet que incluyen las decisiones

relativas a la creación de nuevas propiedades, cambios en las propiedades existentes, copropiedades, servidumbres, utilidades e instalaciones comunes. Los derechos reales se establecen y registran en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Sus clientes incluyen propietarios privados, empresas forestales y sociedades y organismos de los sectores de la energía, las telecomunicaciones, carreteras y ferrocarriles, además de los gobiernos locales.

Las principales actividades se realizan en el marco de 21 Administraciones Catastrales, una en cada región. La sede comprende diferentes unidades para las funciones de desarrollo, marketing y dirección. La División cuenta con una plantilla total de aproximadamente 850 empleados, de los cuales 800 trabajan en las Administraciones Catastrales y 50 en las oficinas centrales. También hay 38 municipios que cuentan con Administraciones Catastrales dentro de su gobierno local.

3. La División Metria lleva a cabo un amplio programa de servicios de indemnización en el sector de la inspección del territorio, además de generar información general del paisaje para la División Territorio e Información Geográfica. Metria proporciona, además, otros servicios y productos tales como servicios de consultoría para inspección y cartografía y técnicas de información geográfica. Por otro lado, y a través del *Kartcentrum*, Metria se encarga de la publicación de la serie de mapas nacionales y otros productos cartográficos, así como de realizar servicios integrales de cartografía bajo contrato. Los clientes de Metria se encuentran en el sector público y privado, como sociedades forestales y de telecomunicaciones.

Metria cuenta con una plantilla de aproximadamente 760 empleados y unas 40 oficinas locales.

En la organización del Lantmäteriet, las necesidades de cooperación se gestionan desde el área denominada Funciones de Cooperación. El mayor departamento dentro de esta área es el de Tecnología de la Información, formado por 75 técnicos de sistemas

y otros 60 empleados en encargados de Servicios Informáticos.

Principales proyectos del pasado año (2001)

Una estrecha colaboración con los clientes, la capacidad de atender y entender sus necesidades y una buena planificación son ingredientes vitales de un proyecto eficiente. Un buen ejemplo de los proyectos realizados por el Lantmateriet es la Base de Datos de Carreteras Nacionales (NVDB), elaborada por el Departamento Nacional de Carreteras y el Lantmateriet conjuntamente con las autoridades locales y la industria forestal. Otro ejemplo es la colaboración establecida ente el Lantmateriet y la Agencia Nacional para la Protección del Medioambiente y las autoridades municipales en relación con la protección de la naturaleza y medidas pertinentes.

El factor de éxito que se esconde tras estos ejemplos es la idea de una base de datos común para la administración del territorio de fácil acceso. Aunque, evidentemente, este acceso está restringido. La seguridad y confidencialidad de la información es de vital importancia, por lo que ésta se encuentra sometida a una estricta vigilancia.

Una buena comunicación entre los clientes y el Lantmateriet es también un requisito previo esencial a la hora de desarrollar soluciones customizadas a través de Internet para los sistemas de información geográfica. Hallar soluciones en la red que permitan integrar la información específica del cliente con los datos geográficos del Lantmateriet se ha convertido en un tema de creciente interés. La ventaja de distribuir los datos a través de la red es que el usuario no necesita de un sistema GIS (sistema de información geográfica).

Cooperación Internacional para la Seguridad Vial

Un conjunto integral de información digital sobre la red de carreteras sueca dará

lugar a un sistema de transportes más eficiente y una mayor seguridad vial. Durante el año 2001 se completó la primera fase del desarrollo de la base de datos nacional de carreteras, tras incluir datos relativos a aproximadamente 500.000 km de carretera. Esta información básica comprende la base de datos de carreteras del Departamento Nacional de Carreteras y la base de datos del Lantmateriet con la información geográfica de Suecia. En este sentido, se realizó una intensa labor para conseguir la concordancia entre la información de estas dos bases de datos.

El centro de producción encargado de la recopilación de los datos de carreteras, que será también el principal responsable de la continua revisión de dichos datos, se encuentra dentro del Lantmateriet en Gävle. Las labores de desarrollo técnico fueron realizadas por el Departamento Nacional de Carreteras. El modelo de trabajo para el desarrollo de esta base de datos ha suscitado un considerable interés a escala internacional como ejemplo de sólida colaboración entre las administraciones responsables. El desarrollo del proyecto básico se consideró de especial importancia. Primero se realizó un concienzudo análisis de las necesidades del usuario, utilizándose la información resultante para establecer las especificaciones técnicas, procedimientos y métodos de control de calidad.

La siguiente fase del proyecto comprenderá la integración de los datos proporcionados por las autoridades locales y las empresas forestales.

Apoyo en las Medidas de Protección de la Naturaleza

La Agencia Nacional para la Protección del Medioambiente tiene la competencia de incrementar la protección del territorio forestal; durante los próximos diez años, un área de aproximadamente 320.000 hectáreas podría ser convertida en reserva natural. Las autoridades municipales, junto con la Agen-

SEMINARIO 1. EL USO DEL CATASTRO

cia, son los responsables de tomar las decisiones relativas a la creación de reservas. La adjudicación de fondos para las indemnizaciones otorgadas a los propietarios afectados es labor también de la Agencia. Durante el año 2001, el Lantmäteriet y la Agencia han alcanzado un acuerdo para apoyar a las autoridades municipales en la investigación de la propiedad del territorio y el establecimiento, inspección y delimitación de las reservas así como en el desarrollo de soluciones técnicas para almacenar la información relevante de forma segura y permitiendo un fácil acceso.

Durante 2001, el Lantmäteriet y la Agencia han formulado, conjuntamente, una propuesta de ley para los procedimientos catastrales relacionados con la protección de la naturaleza. La implementación de la nueva ley significará que las indemnizaciones ofrecidas a los propietarios afectados por la creación de una reserva natural podrán ser determinadas mediante un procedimiento catastral.

Soluciones GIS

La Agencia Nacional para la Protección del Medioambiente ha decidido invertir en una solución GIS basada en Internet como la mejor forma de manejar la información relativa a la protección medioambiental. El Lantmäteriet se encargará de desarrollar y dirigir una plataforma informática geográfica junto con un registro de la propiedad inmobiliaria hecho a medida para la Agencia. El registro incluirá datos sobre parques nacionales, reservas naturales, protección de biotopos y mucho más.

La colaboración con el Lantmäteriet dará lugar a la racionalización y mejora significativas de la calidad del trabajo para la implementación de las medidas de protección.

Por otro lado, el Lantmäteriet ha desarrollado una solución informática especialmente diseñada para la compañía de telecomunicaciones sueca Telia. A través de Internet, Telia tiene libre acceso a una base de datos dentro del Lantmäteriet que le permite obtener, utilizando su propia infraestructura

informática, datos especializados, tales como mapas de redes de servicios y suministros públicos basados en los mapas básicos del Lantmäteriet. Adicionalmente, esta solución permite que Telia pueda recuperar información directamente del registro de la propiedad del Lantmäteriet.

A pesar de que, inicialmente, este sistema estuviera concebido para ser utilizado por unos 30 usuarios, el éxito de su funcionamiento ha llevado a Telia a firmar un acuerdo para implementar un sistema que abarque 2.000 usuarios.

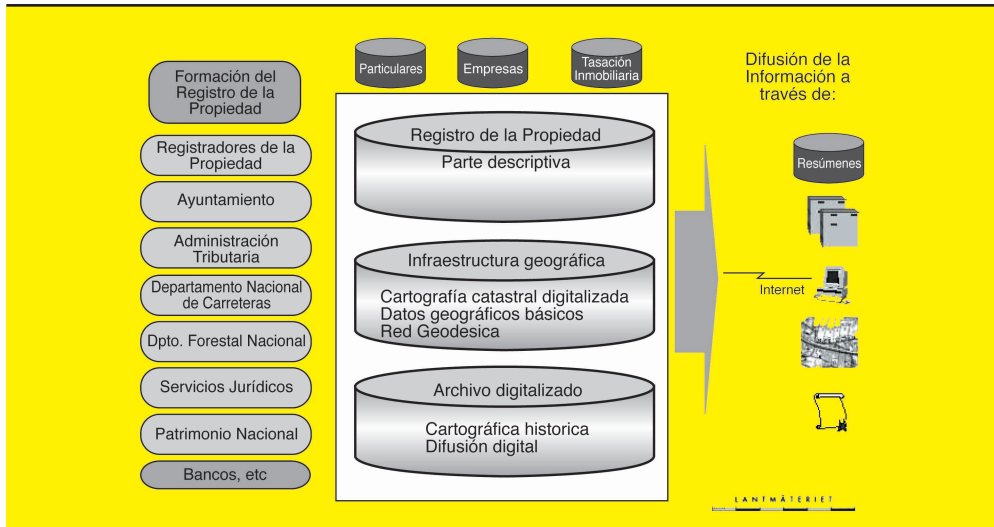
Otro caso es el de los compradores de madera del norte de Suecia que necesitaban un sistema de información geográfica para mejorar la eficacia de sus negocios. Junto con Sagverken Norrland AB, Sagab y el *National Board of Forestry* (Departamento Forestal Nacional), el Lantmäteriet ha desarrollado un servicio *on-line* denominado Timmerwebb. A través de la web, los compradores de madera tienen ahora acceso a mapas, datos forestales e imágenes satélite. La información se almacena en bases de datos comunes a través de las cuales los compradores pueden realizar diferentes análisis para localizar proveedores madereros de interés y los propietarios de las distintas propiedades forestales. Al no necesitar de aserradero para instalar la base de datos ni programas informáticos GIS en sus ordenadores, la gestión, el mantenimiento y la instalación de las futuras versiones del programa serán relativamente económicos.

Conclusiones

El Lantmäteriet es un organismo gubernamental responsable de varios registros que comprenden toda la información básica relativa al territorio de Suecia: información descriptiva, mapas y archivos de documentación. La información de los diferentes registros es de uso público y de fácil acceso previa autorización. El uso de la información se encuentra regulado bajo dos leyes, el Acta de Protección de Datos sueca y una ley espe-

Gráfico

El sistema catastral integrado en Suecia



cial relativa al Registro de la Propiedad sueco. Es labor del Lantmäteriet cuidar de sus clientes y del debido cumplimiento de estas leyes.

Todos los registros funcionan en torno a una base de datos común. No obstante, existen soluciones técnicas, diferentes pero de gran transparencia, para los distintos usuarios, los cuales cuentan con una interfaz única para acceder a la base de datos. Un proceso de normalización integral y la realización de ejercicios para establecer prototipos de procesamiento de datos han contribuido a obtener este concepto de una base de datos única. El factor decisivo es el uso de identificadores y definiciones comunes para todos los registros en toda la base de datos. Por ejemplo, que un edificio se describa de la misma forma tanto en un mapa como en un registro de titularidad.

La base de datos está actualizada y mantenida por los organismos responsables de los datos. Es decir, los municipios actualizan, por ejemplo, el domicilio de las propiedades, los bancos el deudor hipotecario, las autoridades fiscales el valor de la propiedad, etc.

El libre y fácil acceso a la información básica del territorio deja el campo de los programas informáticos abierto a la competencia. El Lantmäteriet no tiene el monopolio de los programas utilizados para la gestión de la información del territorio, pero sí es responsable de su contenido, mantenimiento y difusión. Como se puede ver en los ejemplos anteriores, el Lantmäteriet cuenta con un amplio y profundo conocimiento del negocio; de ahí que constituya un socio natural también para la creación de programas. ■