

**SISTEMAS DE INFORMACION DE TIERRAS: La base para el
Registro Territorial del MERCOSUR.**

Prof. M. Sc. POEBES R. VECCHIO
Doctorando en Agrimensura
Geo cartas
Departamento de Agrimensura - CRU
C. de Saavedra 6.681
(C.P. 3000) / SANTA FE - ARGENTINA
FONE: (042) - 892229

RESUMEN

Las áreas urbanas y rurales comparten actualmente los graves desafíos relacionados a la toma de decisiones para elevar la calidad de vida de la comunidad y concretar respuestas valederas a los diarios reclamos de ella. Así, no solo hace irritativo a la sociedad el aumento de la carga inmobiliaria sino también el desmejoramiento de los servicios sociales, entre otras necesidades, constituyendo inquietudes importantes que reclaman una rápida, eficiente y económica solución.

Entonces, el aspecto medular para la toma de tales decisiones pasa, necesariamente, por el monitoreo de la información real. En la actualidad existe una permanente urgencia de diferentes áreas socio-económicas, cual es, la necesidad de aumentar los servicios, disminuir los impuestos, costos operativos, incrementar la eficiencia en las transacciones y manipuleo de las actividades y prestaciones de la comunidad.

Consecuentemente, cuando se plantean inquietudes referidas a necesidades y actividades multidisciplinarias se deben tener presente que se analizan sectores, espacios, parcelas, entre otros parámetros, cuyo conocimiento y estudio es del catastro, dando las posibilidades de concretar un sistema de ágil de informaciones o datos de la tierra. Es ahí entonces, donde las tecnologías de avanzadas permiten encarar propuestas de soluciones de tipo Técnico-económico de muchos de los desafíos mencionados.

Así, los Sistemas de Información Geográfica posibilitan la constitución de SISTEMAS DE INFORMACION DE TIERRAS para el tratamiento de informaciones y optimizar los resultados de la investigación planteada e integrar la conformación de un sistema de bases de datos para confeccionar un registro territorial.

En conclusión, la propuesta del trabajo encara los lineamientos conceptuales básicos para elaborar un Registro Territorial que procurará mostrar todo tipo de informaciones relacionadas a la Tierra y desarrollar su proyección en el área del MERCOSUR siendo ello, una lógica consecuencia del permanente desarrollo tecnológico del mundo que nos toca vivir.

1. INTRODUCCION

El estudio planteado está dirigido a entender la singular y crítica naturaleza de las informaciones de la Tierra, ya que, las mismas deben facilitar el inventario, la cuantificación y la

administración de bienes, como así también, los derechos de pertenencia y el registro de propiedad regional.

Al respecto, desde el inicio de la década del '80 y con el progresivo recupero de la democracia en América del Sur, los presidentes de Argentina y Brasil decidieron unificar el accionar de los dos países más importantes del Cono Sur. Así, el 29 de julio de 1986 se firmó en Buenos Aires el ACTA DE INTEGRACION que, posteriormente, se habría de constituir en lo que es hoy MERCOSUR; ahora bien, por propia gravitación regional, Paraguay y Uruguay se integraron al acta bilateral, ello ocurrió el 26 de marzo de 1991 con la firma del TRATADO DE ASUNCION, llamado así porque el país anfitrión fue Paraguay.

El mencionado tratado dió marco para establecer relaciones institucionales de los Estados partes, porque posibilita el intercambio de bienes y servicios, la preservación del medio ambiente, el mejoramiento de las interconexiones físicas, extendiéndose a otras variables como las migraciones, ocupaciones, desarrollo tecnológico y en fin en innumerables aspectos propios del proceso integrador regional.

Entonces la integración presupone procesos dinámicos, formas de cooperación económica donde es necesario potenciar el crecimiento de sus regiones a través de la implementación de políticas de ordenamiento territorial con lo cual se hará un aprovechamiento regional de los recursos naturales, tecnológicos y humanos.

La integración regional es un proceso lento, gradual que implica renunciar por parte de los Estados partes a determinados poderes, prerrogativas, en pos de una unidad, basada en un Derecho Común, libremente aceptado y obtenido mediante consenso de sus pueblos, tal como lo afirmara JEAN MONNET, la integración, más allá de una cooperación entre naciones debe "Buscar la fusión de los intereses de los pueblos y no el mero mantenimiento de los equilibrios entre tales intereses" (Ferreira y Olivera, 1991).

Por tal motivo, los aspectos discutidos en este trabajo, son más o menos válidos para todos los Estados partes pero entiendo, que todos ellos son importantes o por lo menos, deberán despertarla a nivel regional, ya que involucran informaciones de sus tierras para encarar la creación de un registro territorial en la región MERCOSUR.

Esto es así, porque el territorio es el lugar de casi todas las actividades y relaciones del hombre y, es reconocido, cada vez con mayor claridad, como uno de los factores más importantes del desarrollo humano, económico y social.

Consecuentemente, todo lo que ejecute la población en el territorio es dependiente de la calidad y cantidad de los suelos, de la densidad demográfica, de factores climáticos, nivel de desarrollo, de sus propias necesidades y entiendo, que debe existir un planificado ordenamiento territorial basado en respuestas de tipo geométrico, topológico, jurídico y relacional de una base de datos especiales y de un registro territorial regional.

2. OBJETIVOS

2.1. General.

Esta propuesta de trabajo encara los lineamientos conceptuales básicos para promover el desarrollo de un Sistema de Información de Tierras que sirva de base para crear un registro territorial en el área del MERCADO COMUN DEL SUR. (MERCOSUR).

2.2 Específicos.

- A) - Apresentar las causas por las cuales se aprecia la necesidad de impulsar los Sistemas de Información de Tierras para el área MERCOSUR,
- B) - Reseñar caracteres que hacen al fundamento de la creación de un Registro Territorial basado en el Catastro,
- C) - Destacar la importancia del Registro Territorial para implementar políticas de desarrollo regional,
- D) - Mostrar que a través del Registro Territorial es posible coadyuvar a planificar un adecuado ordenamiento territorial,
- E) - Señalar que el Sistema de Información de Tierras es el elemento aglutinante para la confección de un Registro Territorial, el cual, será el complemento para el funcionamiento del Registro de la Propiedad y del Catastro.

3. ASPECTOS ATINENTES A LOS PROBLEMAS DEMOGRAFICOS, ECONOMICOS, AMBIENTALES Y LA ACCION DE LOS ESTADOS PARTES.

3.1 Generalidades.

Los gobiernos de los Estados partes convencidos de la urgente premisa el desarrollo científico, tecnológico, económico de la región y de la necesidad de modernizar sus políticas desarrollistas tendientes para ampliar la calidad y la oferta de los bienes y servicios en disposición tendientes a mejorar la calidad de vida de la población, deben planificar de manera eficiente su acción de gobierno.

Tal acción que necesariamente forma parte de una política efectiva, sólo es posible de concretarla, en tiempo y forma para una región en permanente evolución y con una continua variación de los parámetros relacionados al territorio, a través de la implementación de un Sistema de Información de Tierras.

En consecuencia, se plantean problemas que, a mi entender, están relacionados a importantes temas de carácter físico-social, jurídico y administrativo en el orden regional del Mercosur.

3.2 Problemas Demográficos.

Como consecuencia de los profundos cambios que ha experimentado el ecosistema del planeta Tierra, especialmente en el último trienio, lo cual corresponde a variados parámetros o elementos y, cuyo análisis fue puesto de manifiesto en la ECO '92 de Río, demostraron que la degradación de los suelos, contaminación del aire, la falta de conservación del medio ambiente, el mal manejo de los recursos naturales y el desarrollo demográfico en grado superlativo, nos están indicando los graves problemas que la región Mercosur deberá afrontar en los próximos años.

Ahora bien, en las actuales circunstancias, la región del Mercosur tiene una población aproximada de 200 millones de habitantes, donde la Argentina participa con el 17,48 por ciento sobre el total; Brasil con el 77,87 por ciento; Paraguay aporta el 2,68 por ciento y Uruguay el 1,97 por ciento; mientras que para el año 2000, las Naciones Unidas proyectan para los cuatro países que integran el Mercosur una población de 217,8 millones, ver gráfico N° 1.

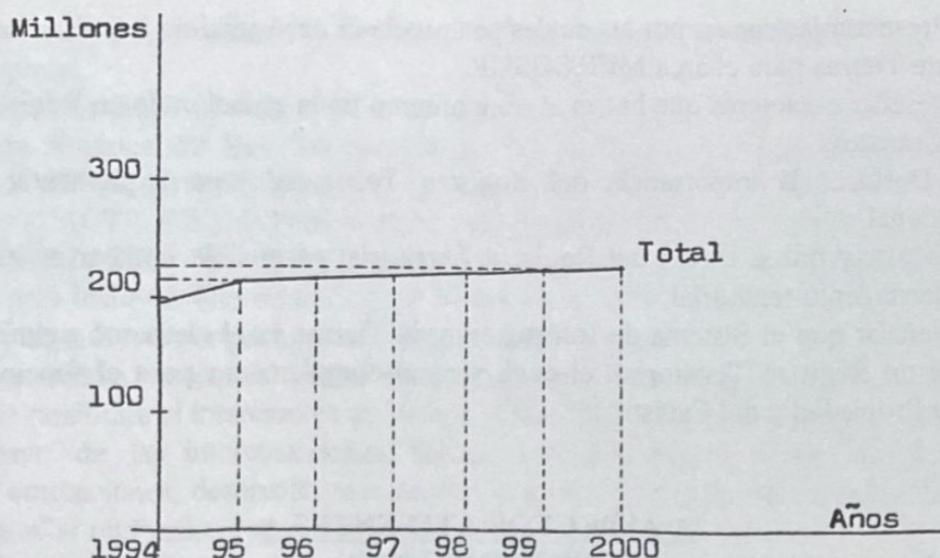


GRAFICO N° 1. Población proyectada para la región Mercosur por Naciones Unidas.

Por otro lado, el Mercosur funciona en el continente de menor densidad poblacional del Planeta, América del Sur, ya que, la densidad mundial es del orden de 40 habitantes por Kilómetro cuadrado, pero, en la región tales índices son bastantes menores: así, en Argentina es 12,6; Brasil 17,9; Paraguay 11,1; Uruguay 17,8, ver gráfico número 2. En resumen, amplios territorios escasa población y habitantes concentrados en núcleos urbanos que caracterizan a la región geográfico del área en análisis.

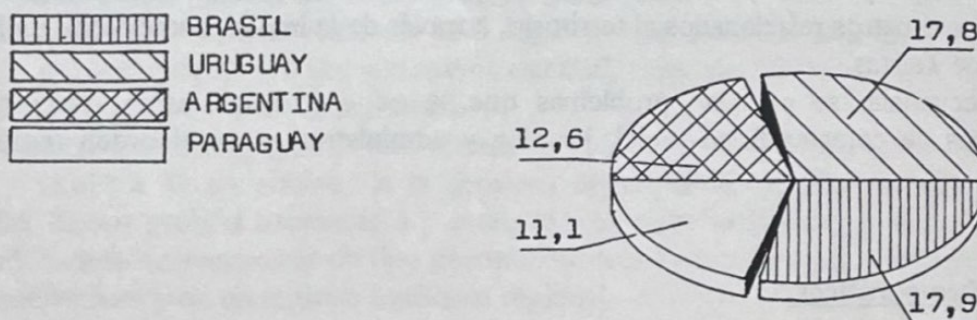


GRAFICO N° 2. Densidad Demográfica del Mercosur.

Ante tales circunstancias, entiendo, que es el momento de orientar un Registro Territorial a nivel región Mercosur basado en un Sistema de Información de la Tierra, ya que, es preciso analizar la integración para que las transformaciones planificadas y o a planificar resulten beneficiosas, positivos, para la dinámica regional.

El equilibrio no es fácil de obtener pero el Mercosur presenta la base para transformar, sin ninguna duda, realidades y dentro de esas realidades, se encuentra la información real de las tierras, sus registros, permitiendo así, el ordenamiento territorial para lograr el uso racional de las mismas y de manera fundamental, la conservación del medio ambiente a nivel regional, debido a

su acrecentado deterioro y las posibilidades que en el siglo XXI tal circunstancia imposibilite desarrollar la vida humana, vegetal y animal de la manera hasta hoy conocida.

Finalmente, no es preciso ser un genio para darse cuenta de qué es lo que sucederá si los gobernantes de cada uno de los Estados partes no encuentran la solución particular para luego, discutir, concensuar y aceptar en el orden regional, las soluciones a los problemas planteados, porque existen miles de personas que no tienen vivienda digna, sufren la falta de trabajo y, en muchos casos, mueren por carecer de alimentos básicos o elementales.

3.3 Problemas Económicos.

Llevando en consideración todo lo analizado, entiendo, que en los primeros decenios del siglo XXI se deberá atender a importantes cifras de habitantes, obviamente, mayores que las actuales, por lo tanto, habrá que incrementar, de manera progresiva los alimentos, viviendas, servicios sociales, institutos educacionales, industrias, infraestructura en medios de comunicación terrestre, aérea y, seguramente, hidrovías y puertos.

Lo expuesto requiere una política desarrollista, innovadora, participativa, que enfoque el desarrollo rural y urbano, donde la información sobre tierras y su registro, desempeñan un rol importante como fuente informativa, ya que, junto a la legislación, financiación, planificación urbana y rural y capacitación, produzca las modificaciones imprescindibles en la región.

Dentro de esas políticas de desarrollo, imprescindiblemente, figura el área agrícola-ganadera y cuyo aumento de producción parte no sólo de la capacitación sino, también, de un ordenamiento territorial para usar las tierras de la mejor manera posible y de un crecimiento poblacional acorde al impacto ambiental regional.

Ahora bien, es posible establecer que en todo proceso de industrialización, prácticamente nunca, se ha brindado la atención suficiente y necesaria a la conservación en la naturaleza y esto se ha manifestado durante las dos últimas décadas porque se produjo la interacción con los problemas recesivos en la economía regional del Mercosur. Además, cada proceso tecnológico da origen a diferentes y no claras dependencias, a veces, se neutralizan entre sí; así, ningún proceso existe por sí sólo, todo lo contrario, está interrelacionado con otros procesos de desarrollo contemporáneos.

3.4 Problemas Ambientales.

Los aspectos ambientales del Planeta fueron analizados en los primeros días del mes de junio de 1992 en RIO DE JANEIRO y concensuados en el documento de la ECO '92. Tal documento, deja bien definidas las cuestiones relacionadas al tratamiento para alcanzar un desarrollo sostenible, donde la protección del medio ambiente debe constituir un elemento integrante del proceso de desarrollo y no debe ser considerado en forma aislada.

En consecuencia, dentro del llamado TRATADO MARCO ha quedado definido que los Estados partes deberán cooperar en su espíritu de coalición mundial para conservar, proteger y restablecer la salud e integridad del ecosistema de la Tierra. Además, para alcanzar un desarrollo sostenible y una mejor calidad de vida para todas las personas, los ESTADOS deberían reducir y eliminar las modalidades de producción y consumos insostenibles y fomentar políticas demográficas apropiadas.

Es así entonces, donde es importante la intervención de un Sistema de Información de Tierras porque posibilitará un Registro Territorial a través del cual se podrá planificar un ordenamiento territorial rural y o urbano, porque al conocer la posibilidad de radicación de industrias con efectos contaminantes, o no, permitirá a los Gobiernos de la región MERCOSUR mediante sus organismos técnicos autorizar la radicación de industrias después de realizar los estudios pertinentes para definir las áreas de preservación ambiental.

En definitiva, siendo entre otros aspectos, la médula a desarrollar en el trabajo no sólo es fundamental para evaluar económicamente la riqueza regional sino porque asume un importante rol social en la defensa del medio ambiente al suministrar informaciones ecológicas territoriales, permitiendo orientar políticas ambientalistas y de calidad de vida hacia los programas de asistencia económica financiera de organismos internacionales, en un todo de acuerdo a la Declaración de RIO ECO'92.

Esto es así, porque el Principio 9 de tal Declaración establece que los "Estados deberían cooperar para reforzar la creación de capacidades nacionales para lograr un desarrollo sostenible, aumentando el haber científico mediante el intercambio de conocimientos científicos y tecnológicos y mejorando el desarrollo, la adaptación, la difusión y transferencia de tecnologías, entre éstas tecnologías, nuevas e innovadoras".

3.5 Acción de los Estados Partes.

Orgánicamente, los gobiernos, custodios de los intereses políticos, sociales, económicos de los pueblos, deben intervenir en todos los proyectos de desarrollo para procurar: 1) Protección del medio ambiente y manejo de los recursos naturales, 2) Mejor calidad de vida de sus representados que involucra: la prosperidad, el progreso, la seguridad social, la estabilidad económica de cada uno de los Estados partes en primer lugar y luego, su extensión a la región Mercosur, 3) Una buena administración sobre el territorio, partiendo del ordenamiento, para obtener un uso adecuado de la Tierra.

Para lograr tales objetivos, los gobiernos de los Estados partes tienen a su alcance políticas, entre otras políticas de: desarrollo económico-financiero, educación, obras públicas e investigación, que para poder cumplirlas poseen como herramienta principal a la información, porque contribuirá o coadyuvará a solucionar problemas puntuales.

Entonces, el rol de la información será el suministro de datos esenciales mediante las nuevas tecnologías, por ejemplo, la informática y las imágenes sub-orbitales y orbitales, para que los Estados partes se decidan a encarar la planificación del uso integral del territorio.

Consecuentemente, la correcta zonificación de regiones de protección ambiental en el ámbito Mercosur contribuirá a desarrollar, de la mejor manera posible, los recursos naturales, una adecuada tecnificación para el manejo de los suelos, implementación de industrias agrícola-ganaderas altamente competitivas, tratamientos integrales de los efluentes industriales y protección de las reservas ictícolas.

Ahora bien, dentro del aspecto de la información el sistema de información de tierras y el registro territorial ocupan un lugar fundamental, desgraciadamente, a través de otras realidades políticas regionales que retardan su desarrollo teórico e implementación práctica por efectos intrínsecos de aquellas políticas que establecen otras prioridades.

No obstante, entiendo, que otras "demoras políticas" no deben impulsar el concepto nefasto de que "no hace falta un sistema de información de tierras y su registro territorial en la región Mercosur", todo lo contrario, "nosotros no debemos repetir los errores en materia territorial, que en otras latitudes del Planeta Tierra se han cometido".

Esto es así, porque es necesario recordar que el territorio en el hábitat de desarrollo de casi todas las actividades del ser humano y se le adjudica el calificativo de ser uno de los elementos más característicos de su desarrollo humano, social, económico y político; razón más que suficiente para proceder, en el menor tiempo posible, a plantear regionalmente la implementación de un verdadero sistema de información de tierras y su correspondiente registro territorial.

4. DESCRIPCION

4.1 Fuente de Información del Territorio.

De acuerdo a HENSSEN y WILLIAMSON (1990), es necesario intentar establecer un concepto claro, preciso, que defina el término Territorio, por ende que sirva para entender los elementos básicos que debe contener y además, algunas de las finalidades que debe cumplir. Entonces, una de las acepciones dada por el diccionario VOX (1965) establece: 'es la superficie del Estado', además, sugiere distintas cosas, dependiendo de sus puntos de vista y sus intereses en un instante determinado de tiempo, a diferente gente.

Así, para un abogado, "es la extensión del universo que va desde el centro de la tierra hasta el infinito del espacio celestial", donde se tienen en cuenta los derechos, los cuales, tienen distintos objetivos. Para los economistas "es un recurso para conseguir mayor producción, el desarrollo económico y recaudar mejor los intereses estatales"; mientras que otros estiman, que "es el espacio para el desarrollo de las actividades humanas manifestadas a través de los distintos usos de la Tierra".

En cuanto para los agrimensores, entiendo que el concepto de territorio sería: "es un sector de la superficie terrestre con todas sus riquezas, suelo, agua, roca, minerales e hidrocarburos, que existen sobre, bajo o en las proximidades de la misma y, que accionadas por la mano del hombre o de sus habitantes contribuyen para definir, ordenar físicamente y desarrollar las áreas de preservación ambiental para forjar una calidad de vida".

Ahora bien, cualquier hecho de la naturaleza o acción desarrollada por el hombre incide sobre el territorio de manera tal que produce: 1) Una alteración a nuestro espacio territorial, 2) Nuevas informaciones sobre dicho espacio territorial, 3) Da la posibilidad para desarrollar estudios relacionales en el espacio territorial.

En consecuencia, el territorio en su conjunto, no sólo vincula los aspectos temáticos (estado jurídico o legal, valuación, información fiscal, entre otros elementos) sino también, atributos físicos, espaciales o topográficos, donde el conocimiento y manejo es patrimonio del Catastro y abre la posibilidad de concretar un sistema básico, ágil, de datos regionales para integrar la información territorial.

Dentro del amplio aspecto de la información, la geografía por ser la ciencia descriptiva de la Tierra, toma día a día mayor ingerencia en el manejo de la economía regional y mundial. Entonces, para los países en desarrollo, como lo son los Estados partes de la región Mercosur, se hace necesario generar las investigaciones científicas para dimensionar, a través de las informaciones, el poderío de sus recursos y luego, mediante los resultados, planificar el mejor uso de la Tierra.

Cuando se plantean inquietudes referidas a necesidades y actividades multidisciplinarias a desarrollar en el territorio, se debe tener en cuenta que se manejan sectores, espacios, regiones o parcelas, entre otros parámetros, y para concretar tales actividades, es necesario implementar un sistema dinámico que suministre información sobre la base territorial o geográfica que será básica para la conformación de un registro territorial regional.

Es ahí entonces, de acuerdo a VECCHIO (1994), donde tecnologías avanzadas permiten encarar propuestas de soluciones del tipo técnico económico de tales propuestas y dentro de estas tecnologías existen los llamados Sistemas de Información Geográficas o Sistemas de Información de Tierras, constituyéndose en herramientas importantes dentro del mundo moderno de la tecnología, que suministran al planificador las informaciones no sólo de la realidad específica de su área sino también, de todos los ámbitos que se interrelacionan con el propio.

Ahora bien, aún cuando sean establecidas definiciones específicas para un Sistema de Información Geográfica (S.I.G.) o Sistemas de Información de Tierras (S.I.T.), entiendo, que son herramientas tecnológicas donde los ámbitos de aplicación están contenidos uno dentro del otro.

Entonces, resulta que entre un Sistema de Información Geográfica y un Sistema de Información de Tierras o un Sistema de Información Territorial no existen diferentes tecnologías, solamente varían los niveles de aplicaciones de la tecnología informática, tal como lo fuera desarrollando por VECCHIO (1993).

Así, un Sistema de Información Geográfica (S.I.G.) es un sistema digital con la capacidad de almacenar, manejar y desarrollar informaciones geográficas referenciadas. En resumen, S.I.G. suministra al usuario las herramientas o parámetros especiales para que, interactuando con la base de datos o informaciones posibilite modelar sobre el mundo real (VECCHIO, 1995), figura 1.

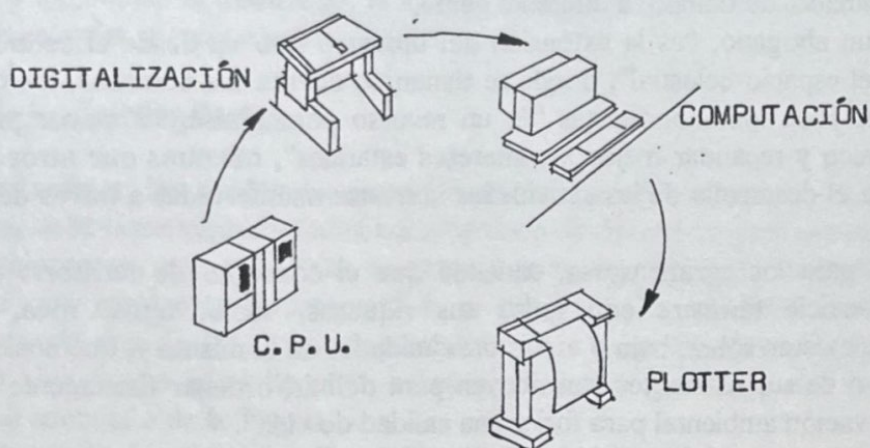


Figura 1. Representación de un equipo para S.I.G.

El desarrollo del modelo rural y o urbano permite manejar un importante número de datos o informaciones que posibilita la previsión de estructuras preparadas para organizar una base de datos geográficos; tales estructuras permitirán revisar, aumentar o seleccionar las funciones del sistema. El diseño de la base de datos geográficos incluye informaciones del tipo espacial y descriptiva del modelo a desarrollar, figura 2.

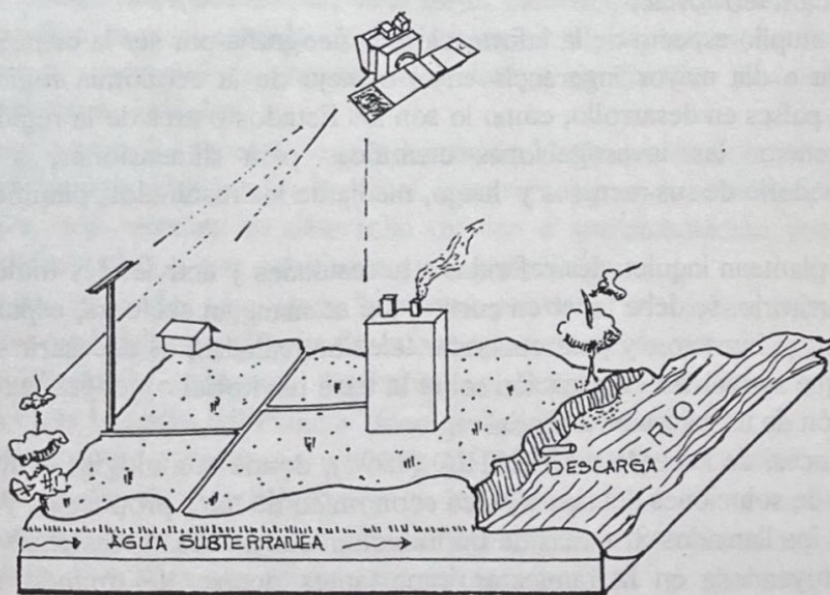


Figura 2. Base de datos geográficos utilizados por el S.I.G.

La información espacial se refiere a la ubicación, formas o interrelación entre los rasgos de objetos circundantes y, la información descriptiva explica las características de los rasgos particulares de aquellos datos terrestres.

Ahora bien, la relación del elemento con respecto a otros en el espacio es dirigida por la topología y es representada dentro del sistema por apuntadores mientras que la descripción está dada por varios atributos que se pueden almacenar y operar en el Sistema de Información Geográfica.

Corresponde señalar que la topología establece la relación de elemento espacial con otros del mismo espacio. La geometría fija la ubicación y forma del elemento espacial y los atributos son la descripción de las características de tal elemento espacial. En resumen, el Sistema de Información Geográfica está caracterizado por dar apoyo a respuestas que van de lo geométrico y se vinculan con la topología relacional construida a una base de datos espacial específica.

Concluyendo, la fuente de información debe estar apoyada en un Sistema bien diseñado para uso y manejo de datos de las tierras porque tendrá la capacidad de lograr el conocimiento integral del territorio, la calidad de rastrear las propiedades rurales o rústicas y urbanas dada su localización; además, las condiciones físicas, los tipos de título de propiedad, con lo cual se logrará una mejor planificación de los estudios y aplicaciones de proyectos políticos para el desarrollo del espacio geográfico del MERCOSUR.

4.2 Registro de Propiedad.

Básicamente, el Registro de la Propiedad es el procedimiento a través del cual se registran, de manera oficial, los derechos de los terrenos mediante el empleo del título de propiedad. Por consiguiente, implica la existencia de un Registro General u Oficial de los derechos del suelo o de las escrituras de dominio, los cuales reflejan o actualizan las modificaciones de la situación legal o jurídica de determinadas unidades inmuebles o de terrenos.

Esto es así, porque la adquisición o transmisión de los derechos personales sobre los inmuebles o terrenos, solamente es valedera mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios que corresponda. A su vez, tales adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no aparezcan registrados como corresponde (MINISTERIO DE GOBIERNO, 1982).

Entonces, la eficacia de los derechos personales o reales frente a terceras personas deberá tener presente tres elementos: 1) Requisitos del título, 2) Modo de adquirir y 3) Inscripción en los registros inmobiliarios.

4.3 Registro Catastral

Al ser el territorio el gran objetivo de la ciencia agrimensura, es lógico que los estudios y trabajo que realiza el agrimensor se vinculan y tratan, de manera especial, la problemática no sólo de mensuración de las tierras sino también, del manejo del registro territorial para efectuar un análisis ordenado de sus riquezas,

En consecuencia, su ingerencia es en el ordenamiento territorial y la participación en el planeamiento director de una región, área urbana o rural, donde es necesario encarar la toma de decisiones en el tiempo y forma adecuada pero, ninguna toma de decisión será correcta si la misma no está apoyada en informaciones reales, precisas, en un instante de tiempo, por hechos o circunstancias que así lo establezcan.

Al respecto, la información puede presentar características de: 1) Insuficiencia o deficiencia, 2) Superabundancia. En el primer caso, sin lugar a dudas, las decisiones a tomar serán erráticas y sus efectos o consecuencias podrán originar verdaderos desastres temáticos pero

también, la superabundancia de información manejada de manera inadecuada puede llevar a la toma de decisiones no totalmente acertadas.

Entonces, si la información requiere para su correcto uso un análisis adecuado, éste debe partir de: 1) QUÉ información necesita, 2) CÓMO debe ser obtenida, 3) CUÁL es el proceso más adecuado para satisfacer las inquietudes temáticas y, 4) QUE ESE ANÁLISIS suministre los resultados para que, de manera criteriosa, se planteen las soluciones particulares.

Consecuentemente, las etapas para conseguir informaciones que servirán de base o apoyo al ordenamiento y registro territorial arrancan con el catastro, por ser un inventario público, metodológicamente establecido, de datos de propiedades, basado en un levantamiento de los límites de tales propiedades.

Ahora bien, el inventario catastral procura una valiosa información individual para cada parcela. Tal información individual es importante y su real valor queda expresado cuando se buscan resultados de conjunto del inventario, especialmente, los de carácter económico: subdivisión de tierras, estado de ocupación de los inmuebles, distribución edilicia, actualización de mejoras, entre otras informaciones.

Además, el catastro debe fornecer datos que permiten una fácil, rápida y segura confección de registros de inventarios y su representación en una cartografía a escala grande, para poder determinar cada propiedad por separado, naturaleza, forma, superficie, derechos reales sobre cada parcela.

Al ser la parcela la unidad catastral, es necesario hacer, en este punto, algunas disquisiciones interesantes: 1) Es necesario definir o establecer un concepto de parcela; se entiende por tal "al bien inmueble urbano o rural designado como lote, fracción o unidad de propiedad horizontal, en un plano de mensura inscripto en el ente catastral competente al tiempo de su registro" (MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS, 1992).

Atento a la finalidad legal del catastro, la parcela manifiesta una coherencia de aspectos legales y, en mérito de las aplicaciones se uso de la tierra, también refleja mérito de uso pero, a veces, las parcelas legales no son coincidentes con las parcelas caracterizadas por el uso de la tierra. Básicamente, al realizar una mensura y subdivisión las parcelas que surgen, son cartográficas y caracterizadas en el plano de mensura mediante una letra o número, el cual, es el referente de la parcela, 2) En cuanto a los 'Límites de parcela', es posible establecer que los mismos deberán ser materializados con elementos físicos artificiales, de manera obligatoria en el terreno y dejando constancia o certificación de los vértices de la poligonal cerrada que delimita la parcela, tienen el carácter de 'fijo'.

Tal certificación será desarrollada por escrito, incluyendo el material utilizado, en el plano de mensura pertinente en función de la disposición catastral actuante y de la legislación del Derecho Común que, necesariamente, se deberá establecer en la región Mercosur, 3) En cuanto a la identificación de la parcela se debe establecer que la misma será de manera indubitable, sencilla, fácil de entender y dinámica, para permitir la compatibilidad con los diferentes sistemas informáticos que trabajen o estén relacionados con parcelas catastrales en cada Estado parte y, por ende, con el sistema de información de tierras.

Por otro lado, el registro del inventario, citado con anterioridad, dará a cada municipio del Mercosur la posibilidad de conocer con seguridad el grado y forma de ocupación de sus tierras, propiedades rurales y urbanas; además, podrán ser determinada con exactitud las tierras fiscales no registradas y que aparezcan en todo el ámbito territorial. En consecuencia, con esta información será posible planificar el desarrollo agrícola-ganadero, planes de forestación, como así también, determinar la densidad de viviendas, su antigüedad, distribución, categoría y tipo de cada inmueble, zonificar áreas de protección ambiental, entre otras políticas desarrollistas regionales.

Finalmente, de esta manera, se está confeccionando el Registro Catastral para la Región Mercosur, necesaria e imprescindible para planificar el mejor uso de la tierra. Entonces, será tarea

de los gobiernos de cada uno de los Estados partes abordar, en una política general, la solución para el manejo racional de la gestión y administración de las tierras, llevando en consideración las complejas interrelaciones regionales en vigencia.

4.4 Registro Territorial

Efectuando el análisis sobre los problemas demográficos, económicos, ambientales y la acción de los Estados partes, se está en condiciones de definir lo que se encierra en el concepto Registro Territorial. Entiendo que tal expresión, involucra aspectos políticos, económicos, jurídicos, físicos y administrativos porque coloca en un nivel de integración y complementación al Registro de la Propiedad y el Registro Catastral.

Esto es así, ya que, el Registro Territorial es, exactamente, el complemento de ambos registros porque en conjunto serán el soporte base para formar el Sistema de Información de Tierras al registrar las informaciones propias y las provenientes de otros entes que tienen como finalidad de tareas, todo lo relacionado al territorio.

Ahora bien, al hablar sobre la complementación o integración del Registro de la Propiedad y Registro Catastral, no se quiere significar que existe prevalencia del uno con respecto al otro, todo lo contrario, es la mancomunidad de funciones que deberán desarrollar para su respuesta informativa a las autoridades políticas sobre el estado y uso de las tierras regionales, a las instituciones u organismos estatales o privados dedicados a los estudios de conservación del medio ambiente y, en general, a toda la comunidad organizada.

Entonces, las dos áreas integrantes del Registro Territorial funcionarán de manera separada pero estrechamente interdependiente y harán uso de las nuevas tecnologías en materia de información, es decir, las imágenes suborbitales y orbitales y la informática con lo cual se logrará mayor agilidad en la captación, manejo, uso y transferencia de la información a los sectores oficiales y paraoficiales de cada uno de los Estados partes en particular, para que, luego, en conjunto planifiquen el uso racional de las tierras de la región Mercosur.

Por lo tanto, tales áreas deberán funcionar con la misma dirección y sentido de un plano objetivo para encarar el desenvolvimiento físico, político, jurídico y administrativo, circunscribiendo el accionar de tales áreas en el campo físico-jurídico-administrativo regional porque será el Sistema de Información de Tierras para el planificado y uso racional de las tierras sea para el desarrollo agrícola ganadero, planificación urbana y rural, concentración de unidades parcelarias en función de la explosión demográfica de los Estados partes integrantes del área Mercosur.

En la Comunidad Económica Europea, varios países integrantes de la misma, por ejemplo, Alemania, Francia, Inglaterra, Italia, Holanda han o están implementando soluciones similares donde, la cartografía es el apoyo básico para el Registro de la Propiedad produciendo una íntima relación entre el Registro Catastral y el Registro de la Propiedad, ya que, además de proporcionar la información topocartográfica de los inmuebles para su trámite dominical y de integrar el título del inmueble, el Registro Catastral adquiere interés particular al recepcionar la información ecológica y del medio ambiente de cada parcela de su Registro Territorial.

Por otro lado, el Registro Territorial al permitir una real descripción física y jurídica de las parcelas, permitirá conocer el valor económico y las potencialidades que ellas presentan en relación a la problemática ya analizada.

Entonces, estimo que si esta es la tendencia del futuro, nuestros países, que está, en vía de desarrollo, deberían encarar las investigaciones científicas para implementar en la región del Mercosur, un Registro Territorial y atender, entre otros problemas, los directamente relacionados al aspecto ambiental y demográfico en función de la explosión demográfica que nos plantea el siglo XXI.

Tanto es así, que existe la necesidad social y económica de pautar nuevas políticas que adecuen la tenencia de las tierras a fin de disminuir o evitar que el minifundio o latifundio, la inadecuada distribución urbana y o rural por falta de un planificado ordenamiento territorial, la no correcta planificación de las políticas agrícola-ganaderas, hagan apropiación de la necesidad expuesta.

También es cierto que no es posible dejar librado a la decidia o a la voluntad de cada titular de las tierras rurales, sin tener presente el ordenamiento territorial y los ecosistemas regionales que encare proyectos agropecuarios o instale industrias contaminantes desconociendo entre otros elementos, lo resuelto en la ECO '92 y es ahí, entonces, donde el Registro Territorial debe cumplir el objetivo desarrollado.

Por otro lado, el éxito de la implementación y mantenimiento de un Registro Territorial, entiendo, que pasa por la correcta organización del Registro Territorial, para ello, deben intervenir tres componentes fundamentales: 1) Los Registradores, 2) Los notarios o escribanos, 3) Los Agrimensores. El registrador, es el encargado de anotar los tenedores de los derechos, junto con la parcela y las referencias fiscales importantes, área y uso. El escribano o notario es el profesional encargado de tramitar la inscripción de los actos jurídicos en el Registro de la Propiedad y el profesional agrimensor tiene la responsabilidad de ejecutar los relevamientos parcelarios y proceder a su representación gráfica catastral georreferenciada, es decir, el plano de mensura.

Así, el Registro Territorial tenderá a participar como un real Sistema de Información de Tierras, ya que, inicialmente será público para todo aquel que posea interés real en consultar el estado jurídico de los bienes, documentos, limitaciones o interdicciones inscriptos y además, coadyuvará no sólo para el acto de registrar títulos sino también para agrupar las informaciones que provengan de otros sistemas para mejorar el conocimiento del espectro territorial, por ejemplo, vías de comunicación, redes telefónicas o de agua potable, lo que permitirá concretar un servicio a través del cual, se conocerá y se podrá estudiar de manera exhaustiva, precisa, real, la dinámica de la parcela catastral rural y o urbana.

En consecuencia, al contar con un Registro Territorial se tendrá un real conocimiento de la riqueza territorial y esto permitirá una valuación y tasación más equitativa porque: 1) Habrá ecuanimidad para la aplicación de los impuestos de base territorial, sean rurales y o urbanos. 2) Al tener la tierra un valor unitario ajustado a la realidad, posibilitará la inversión de capitales sobre la tierra de la región Mercosur, a través de las exigencias económico-jurídico-administrativo, que deberán establecer los tratados y legislaciones en el marco regional que, necesariamente, deberán ser dictadas.

La implementación del Registro Territorial permitirá a cada uno de los gobiernos de los Estados partes, conocer la realidad territorial y realizar el control sobre el tráfico inmobiliario para controlar el mayor aprovechamiento del uso de la Tierra y evitar, eventualmente, la vulnerabilidad de las restricciones públicas sobre el derecho de la propiedad. Si se analiza con fundamento, esta sola razón bastaría para justificar la instrumentación del Registro Territorial en la región Mercosur.

5. CONCLUSIONES

1 - Como consecuencia de la situación existente, a nivel mundial, cuyo origen es la explosión demográfica y la no conservación del medio ambiente, muchos países están poniendo sumo interés en adjuntar la gestión relativa a los usos de las tierras porque, en muchos casos, ocasiona un desordenado crecimiento de la población produciendo pobreza y un impacto negativo en la cuestión ambiental, con escasas y precarias soluciones. Por lo tanto, un Registro Territorial

basado en un Sistemas de Información de Tierras, planificado e implementado de manera adecuada, es un elemento valioso que puede coadyuvar a la mejor distribución de tierras, provocando un adecuado ordenamiento territorial con una solución económica y reducción de la pobreza.

2 - Es necesario destacar que el Registro Territorial, no implica un único sistema, ideal, para todos los países, por el contrario, cada país o región deberá diseñar o planificar el que más se adecue a sus necesidades urbanas y rurales. Pero, en cualquiera de los casos el Sistema de Registro Territorial debe estar fundado en la parcela convenientemente representada, georreferenciada, mediante la cartografía catastral.

3 - El Registro Territorial involucra a actuar con pautas físicas, jurídicas, económicas y administrativas; esto permite que el Registro de la Propiedad y el Registro Catastral interactúan a través del proceso informático, aún con espacios físicos de trabajo separados pero bajo una igualitaria conducción, con objetivos bien claros y definidos dentro de los aspectos políticos, jurídicos y administrativos regionales.

4 - La implementación del Registro Territorial no tiende y, además no debe alterar las relaciones físicas, jurídicas, económicas y administrativas existentes, simplemente proceder al registro, ya que, el objetivo del Registro Territorial no es una reforma territorial por el contrario, es un problema social-político-económico de cada región de los Estados partes en general y que en algún momento, lo deberá observar el Mercosur en particular.

5 - En definitiva, los países en desarrollo, como lo son los de la región Mercosur, necesitan de un adecuado Sistema de Registro Territorial no sólo para el desenvolvimiento económico sino también, para asegurar la mejor acción de la gestión territorial rural y urbana mediante la información.

6 - Por lo tanto, se recomienda la implementación de un Registro Territorial debiendo contemplar su desarrollo a largo plazo, es preciso iniciarlo cuanto antes y prever un avance progresivo, dentro de un proceso correcto, para el mejor manejo de las tierras de la superficie geográfica del Mercosur.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.

FERREIRA, M.C. Y OLIVEIRA, J. R. Mercosur: enfoque laboral. Fundación Cultural Universitaria. Montevideo, Uruguay. 137 p. 1992.

HESSEN, J.L. Y WILLIAMSON, J. P. Registro Territorial, Catastro y su interacción: Una perspectiva mundial: XIX Congreso de Agrimensores. Helsinki, Finlandia. 27 p. 1990.

MINISTERIO DE GOBIERNO. Registro General - Santa Fe - Rosario: régimen legal. Santa Fe. 63 p. 1982.

MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS. Dirección Provincial de Catastro y Cartografía: Ley N 2996 (t.o.). Santa Fe. 20 p. 1992.

TRATADO DE ASUNCION. Mercado Común del Sur (MERCOSUR). 17 p. 1991.

VECCHIO, P.R. Propuesta de un Sistema de Información Territorial para Santa Fe. VIII Congreso Nacional de Fotogrametría y Ciencias Afines. Jujuy, Argentina. 13 p. 1993.

VECCHIO, P. R. Sistema de Información Geográfica: Qué es? Artículo Técnico. Revista AL DIA con el campo y la ciudad. N 13, p. 15. 199-4.

VECCHIO, P.R. Sistema de Información Geográfica: instrumento básico para el ordenamiento territorial. Artículo Técnico. Revista del Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obras y Técnicos. Provincia de Santa Fe. Ns. 11 - 12 - 13 y 14. 1995

VOX: Diccionario Enciclopédico Ilustrado. Tomo III. Bibliograf, S.A. Barcelona. 1329 p. 1965.