

Situación actual y perspectivas de futuro del Catastro en Bulgaria

IVAN KATZARSKY

Antecedentes

El territorio de Bulgaria tiene 111.000 km² de los que el 58% constituyen terrenos agrícolas, siendo cultivable el 70%. El país se divide, desde un punto de vista administrativo, en 279 municipios. La población del país (8,5 millones) habita más de cinco mil núcleos de población, que ocupan el 3,6% del territorio del país.

La iniciación de los primeros planos catastrales comenzó en 1881 para fines de ordenación urbana, que se produjo sólo tres años después del final de la Guerra ruso-turca (1877-1878) que liberó parcialmente a la nación de los turcos.

El Catastro en Bulgaria está diseñado para recabar, procesar, almacenar y tener acceso a los datos de la propiedad inmobiliaria de los núcleos de población, la tierra de labor y las zonas forestales de todo el territorio del país.

Como actividad que cubre todo el territorio nacional el Catastro es la base de la información sobre la propiedad inmueble, o asocia en su base la fiscalidad, la seguridad jurídica de las propiedades inmuebles, la planificación regional, el medioambiente, etc.

Se prevé que el catastro se desarrolle como un sistema unificado que ordene todas las actividades catastrales de los

núcleos de población, tierra de labor, zonas forestales, etc., de todo el territorio del país sobre una metodología común y bajo una supervisión y control comunes. Los fondos del catastro procederán del presupuesto central.

Todos los servicios llevados a cabo por las oficinas catastrales serán pagados por los usuarios, incluida la información catastral. En algunos casos la utilización de la información catastral, se ofrecerá de forma gratuita o con unos honorarios reducidos. Todas las tasas se remitirán al presupuesto central o a un fondo catastral especial. A partir de ahí el catastro asegurará su financiación parcial con una tendencia hacia la autofinanciación. Los ingresos del catastro serán abiertos en cuanto a su forma, aunque se complementen con otros ingresos procedentes de:

a) Tasaciones que ofrezcan datos precisos sobre el tamaño y la valoración del terreno así como de los propietarios.

b) El sistema judicial, incluyendo el registro de la propiedad inmobiliaria al que se enviarán datos de localización, vecindad, superficie y otros datos de las propiedades.

c) Planificación regional, agricultura, ecología, etc.

Las instituciones y las autoridades locales pueden establecer sistemas es-

pecializados de información basados en los datos catastrales, que serán los datos básicos y necesarios de los bienes inmuebles, añadiendo datos específicos. En el futuro, con el crecimiento del banco de datos, se podrá establecer la información geográfica a gran escala.

En cuanto a la organización, se prevé que las unidades básicas del sistema catastral continúen evolucionando como oficinas catastrales del gobierno. No se espera su privatización.

Legislación catastral

Los acontecimientos políticos, y sobre todo los militares, frustraron la instauración de dos leyes del catastro en 1880 y 1908. Otra importante razón para este fracaso fue la carencia de fondos, así como de especialistas bien formados en el joven estado búlgaro.

En 1941, se aprobó y entró en vigor la Ley del Catastro y Distribución de tierras que cubría de forma predominante las tierras de labor. En base a ella, se realizaron planos catastrales a escala 1:2.000 de parte del territorio durante bastantes años. La ley fue suprimida en 1951.

En 1979, entró en vigor la Ley del Catastro Unificado de la República de Bulgaria. En el proceso de ejecución, aunque

hubo aspectos positivos surgió como gran error el manejo de un gran volumen de datos. Como defecto se puede ver también de forma clara el compromiso con el antiguo sistema social. Por razones bien conocidas, la legislación existente no puede cubrir las nuevas demandas, y de ahí el actual proyecto de elaboración de una nueva *Ley del Catastro y del Registro de la Propiedad Inmobiliaria*.

Estructura organizativa del Catastro

Siguiendo la legislación actual la estructura organizativa engloba ahora las unidades de gestión y de producción.

Unidades de gestión

- *Departamento Principal de Catastro y Geodesia* en el Ministerio de Desarrollo Regional y Construcción.

- *Oficinas regionales del Catastro, Topografía y Registro de la propiedad inmobiliaria*. Hay 28 divisiones administrativas locales situadas en las grandes ciudades y, por tanto, distribuidas por todo el territorio del país.

Unidades de Producción

- *Compañías territoriales de catastro* (27 en total) situadas en las mismas ciudades en las que se encuentran las oficinas regionales del catastro, topografía y registro de la propiedad. Las compañías se crearon a comienzo de los años 80 para ejecutar la Ley del Catastro Unificado de 1979. Están equipadas con equipos para las actividades de topografía, digitalizadores, ordenadores y programas informáticos. Los dos últimos, sin embargo, no tienen la capacidad necesaria para procesar toda la información.

- El *Centro Nacional del Catastro* de Sofía. Aparte del equipo compartido por todas las compañías catastrales territoriales, el Centro Nacional del Catastro también dispone de equipos fotogramétricos.

- *La Compañía Municipal Sogfeo*. La compañía realiza las actividades topográficas y catastrales, así como una gran

parte de los servicios técnicos en la Municipalidad de Sofía.

Situación actual del Catastro urbano

Los núcleos de población han sido las zonas más activas en la historia del catastro. Desde finales del siglo pasado se han producido planos topográficos y catastrales. Contienen características físicas básicas y otros datos de propiedades inmobiliarias referidos a sus límites, vallas, tipo y construcción de edificios, tipo de uso permanente, elementos de infraestructura, relieve del terreno, etc. En los planos catastrales las propiedades inmobiliarias están numeradas, y los registros (listas de inventario), se archivan de acuerdo con esta numeración. En estos registros cada propiedad figura con el nombre de su propietario, documentos de propiedad y otros datos.

Hasta ahora ha sido usual el uso de *mapas catastrales* de los núcleos de población, principalmente como base para la planificación urbana, así como para la compra y venta de los derechos de la propiedad en un sistema de registro personal.

En Bulgaria todos los núcleos de población (aproximadamente 5.000) tienen planos catastrales y registros de la propiedad inmobiliaria. Se archivan en las *Compañías territoriales del Catastro* (27 en total) o en los *Servicios Técnicos Municipales*. Estos últimos realizan planos catastrales y ofrecen datos a los interesados en el proceso de ejecución de planes urbanísticos. Una seria desventaja de los planos catastrales de los núcleos de población es que se están quedando anticuados, debido a la falta de procedimientos sistemáticos de actualización.

El *gran potencial informativo* de los planos catastrales no puede utilizarse en su capacidad máxima debido principalmente a su formato original. La transferencia a un banco de datos digitalizado y de ahí la creación de un nue-

vo sistema informático es la próxima tarea. Para utilizar los planos catastrales existentes antes de ser digitalizados es necesario actualizarlos mediante un estudio y aportar los elementos perdidos con los datos de cambios de los propietarios. Cuando resulte imposible debido a la gran cantidad de cambios con que inevitablemente se llenarían los originales, con demasiadas alteraciones y adiciones, se deberán preparar nuevos planos catastrales. A escala nacional es un trabajo de gran volumen técnico y financiero que sólo se podrá solucionar por etapas. Las etapas de mantenimiento y actualización de los planos catastrales y de los datos se hará de manera simultánea.

Situación actual del Catastro rural

El panorama de *los terrenos rústicos* en Bulgaria se encuentra actualmente en un proceso de profundo cambio como resultado de la entrada en vigor de la Ley de la Propiedad de los Terrenos Agrícolas y Uso del Suelo (*Ley del Suelo*). Las tierras de las grandes cooperativas de incierta propiedad se están dividiendo en numerosos lotes privados. Esto ocasiona alteraciones en los planos catastrales existentes y de los datos de los terrenos rústicos que están proporcionando en la actualidad información básica sobre la asignación del suelo.

Parte de los terrenos rústicos búlgaros han sido devueltos ya a sus propietarios legales o a sus herederos por orden de la *Ley del Suelo*, sus Reglamentos de Ejecución u otras leyes afines o subleyes. Como resultado de la conclusión de los procedimientos de restitución, se están produciendo datos básicos de la propiedad de la tierra, (coordenadas de límites de parcelas, datos de propiedad, tamaño de la parcela, categoría de suelo, etc.) y es necesario que sean recogidos por el catastro. Estos datos están en formato adecuado para su procesamiento informático.

Son los datos iniciales para un catastro de las tierras agrícolas. Se espera que inmediatamente después de que se complete el proceso de restitución del suelo se producirán diferentes tipos de situaciones (división entre herederos, ventas, etc.) y, por consiguiente, tremendos cambios en la geometría de los terrenos, propiedad, etc. El catastro deberá estudiar y registrar estos cambios sobre sus datos básicos iniciales, es decir, que los datos catastrales de las tierras agrícolas tendrán que ser constantemente actualizados.

Un sistema para el registro de bienes inmuebles

En Bulgaria se está llevando a la práctica un sistema personal basado en la Ley de la Propiedad de modo que se puedan inscribir todas las escrituras. Aún están pendientes la adopción de una legislación adecuada y la introducción de un sistema de registro.

Proyecto para una nueva estructura organizativa del Catastro en Bulgaria

Necesidad de una nueva estructura

Los cambios que ocurrieron en el país exigen una revisión y reestructuración de la organización del catastro.

Según la Constitución de la República de Bulgaria, "el derecho de propiedad y herencia está garantizado y protegido por la ley". El Estado debe crear un sistema relevante de garantías que ejecuten esta disposición constitucional. Desde los documentos catastrales de las propiedades inmobiliarias que incluyen datos de su localización, límites, tamaño y propietarios, se constituye la piedra angular de tal sistema, desde el cual se establecerán los otros elementos básicos, el registro de la propiedad. El gobierno, por tanto, está obligado a regular el catastro en cuanto

a su financiación y gestión y, de esa forma, a convertirlo en una estructura gubernamental centralizada permanente y operativa con un sistema de unidades que funcione en el ámbito local que, a su vez, pueda contar con los servicios de empresas privadas de valoración.

Se establecerán veintisiete oficinas catastrales en 27 grandes ciudades como divisiones financiadas por el presupuesto, y el Centro Nacional del Catastro de Sofía basado en las unidades estructurales existentes, cuya mayor parte son empresas públicas (el Ministerio de Desarrollo Regional y Construcción)

Oficinas catastrales

• Funciones de las oficinas catastrales

Las oficinas catastrales estarán diseñadas para capturar, procesar y almacenar todos los datos catastrales para poder establecer la base de datos y el sistema de información del catastro. Las oficinas catastrales y sus departamentos emitirán los planos catastrales y ofrecerán un servicio basado en los datos catastrales así como las valoraciones necesarias para las transacciones de propiedades inmobiliarias. También cooperarán con las oficinas de registro (Notarías) en tales transacciones. Basándose en los documentos creados en el proceso de esta cooperación así como en los trabajos de campo realizados, las oficinas del catastro mantendrán información catastral actualizada de las propiedades inmuebles. En los casos en que se tengan que capturar los *datos catastrales iniciales*, se encargarán los trabajos de campo y las labores adicionales a empresas especializadas en estudios y a profesionales colegiados que serán controlados y aprobados por las oficinas del catastro.

• Número de oficinas catastrales

El número de oficinas catastrales elegido fue relativamente pequeño para:

- Gestionarlas y controlarlas de forma eficaz desde el Centro;
- equiparlas de forma gradual con los mejores y más potentes sistemas in-

formáticos posibles (desde un punto de vista técnico y económico) y almacenar, con equipos que comuniquen con las oficinas notariales y los usuarios, con modernos equipos topográficos de campo, digitalización y dibujo automático, con vehículos de transporte, etc.;

c) lograr la estructura óptima de personal en cada oficina, de modo que funcione con el menor coste administrativo (incluido su control técnico);

d) acelerar la construcción del sistema en vista de la ya permanente distribución de topógrafos, siguiendo las tendencias perpetuadas en el proceso de movilidad que llevó a una escasez casi crítica de topógrafos en las ciudades pequeñas;

e) cubrir de forma equilibrada el territorio del país hasta llegar a un límite suficiente.

• Agencias de las oficinas catastrales

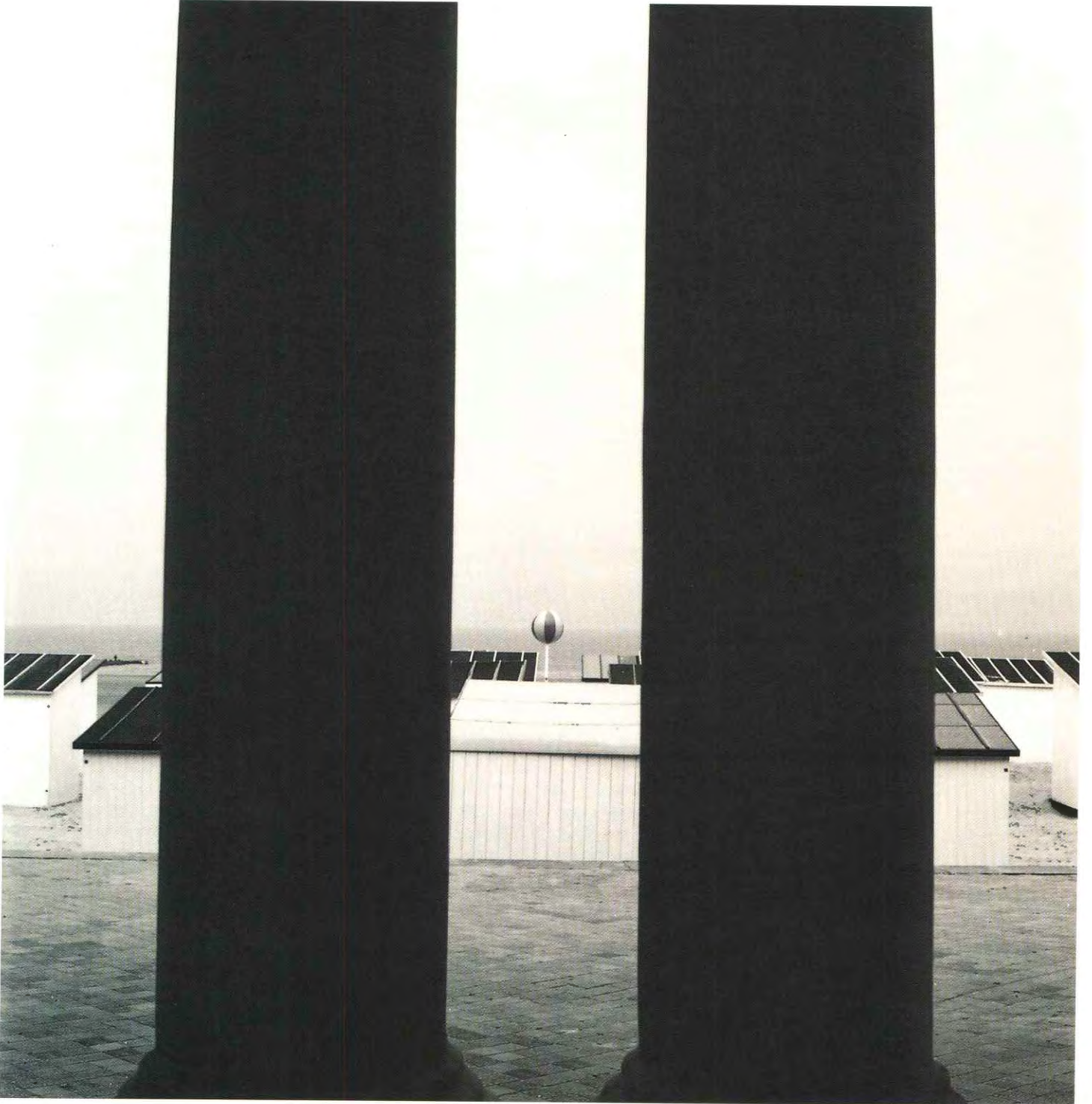
Para acercar los servicios de información catastral a los usuarios y reducir costes, las oficinas catastrales establecerán sus agencias en las ciudades que tengan juzgados regionales y las respectivas actividades notariales. En cuanto a los términos de las funciones de servicio, las agencias equivaldrán a las oficinas catastrales. Las oficinas catastrales y las agencias se localizarán, en un total de 67 ciudades (27 oficinas y 40 agencias).

• Bases para el establecimiento de las oficinas catastrales

Las Oficinas Regionales del catastro, topografía y registro de la propiedad así como las Compañías del catastro público servirán de base al establecimiento de las Oficinas Catastrales y el Centro Nacional del Catastro. Estas dirigirán equipos armonizados y con experiencia y utilizarán el equipamiento técnico a su disposición.

• Financiación de las Oficinas Catastrales

Las divisiones recientemente creadas de la forma descrita anteriormente serán financiadas por el presupuesto central. No se concibieron para ser privatizadas.



Aparte de heredar la propiedad de las antiguas compañías de producción, las oficinas catastrales necesitarán ser reequipadas con mejores sistemas informáticos y otro tipo de equipos. En este respecto se necesitará una financiación presupuestaria adicional.

También debe tomarse en consideración el hecho de que las Oficinas Catastrales y el Centro Nacional del Catastro proporcionarán todos los servicios (información, emisión de borradores, trabajos de campo, etc.) por *honorarios razonables, uniendo el coste junto con una fracción del precio de información inicial*, es decir, devolverán, al menos, una parte de los fondos presupuestarios previamente gastados (mediante un Fondo Catastral especial).

Funciones de las unidades presupuestarias

• *Gestión del catastro*

El Catastro estará gestionado por el Ministerio de Desarrollo Regional y Construcción a través de su Departamento Central de Catastro y Geodesia. El Departamento asegurará las condiciones adecuadas de gestión del catastro en todo el país, y establecerá y mantendrá su sistema de información. En el ámbito del catastro el Departamento Central del Catastro y Geodesia deberá:

- a) Preparar proyectos de leyes y subleyes.
- b) Desarrollar programas anuales y a largo plazo y justificar los fondos presupuestarios requeridos por el gobierno.
- c) Asignar fondos a programas individuales de acuerdo con los anuales según se aprueben.
- d) Sugerir la estructura y supervisar las actividades de las unidades catastrales.
- e) Organizar actividades para los expertos.
- f) Promover la recepción de ayuda externa y su asignación y gasto.
- g) Coordinar la entrada de empresas extranjeras que realicen trabajos catastrales en el país.

h) Ofrecer consultas a otras organizaciones y a los Ayuntamientos.

i) Establecer la forma en que se capturen, procesen, archiven, multipliquen y circulen los años catastrales.

• *Las oficinas catastrales deberán:*

a) Controlar y recibir los trabajos catastrales contratados; controlarán y participarán en la recepción de todos los trabajos topográficos asignados por entes públicos o municipales.

b) Mantener un archivo de los planos originales o digitalizados excepto aquellos archivados en el Centro Nacional del Catastro.

c) Basado en la documentación de b), establecer un sistema de base de datos del catastro en su zona, integrando los datos del catastro para los núcleos de población, terrenos rústicos y zonas forestales en una base de datos común.

d) Mantener intercambios bilaterales de información con oficinas de registro (oficinas notariales) sobre los cambios de propiedad de los bienes inmuebles.

e) Proporcionar los datos catastrales a utilizar, realizar planos catastrales, resolver consultas y otros servicios técnicos relacionados con las dudas o cambios de los derechos de la propiedad inmobiliaria, mientras llevan a cabo los trabajos de campo necesarios.

f) Mantener al día la base de datos y el sistema de información en su zona.

g) Controlar la conservación de las señales geodésicas.

h) Realizar intercambio de información con las autoridades locales en orden de importancia para el catastro, y contestar las consultas de los Ayuntamientos.

i) Procesar las cuentas y balances anuales de su zona para la oficina local.

• *El Centro Nacional del Catastro deberá:*

a) Recibir los datos catastrales en formato compatible para su utilización inmediata por las oficinas locales desde el final del año anterior.

b) Ofrecer la información territorial y administrativa del Estado, de la uni-

dad administrativa, y de los núcleos de población.

c) Crear y procesar datos catastrales bajo indicadores y características generalizadas, crear y mantener la base de datos y el sistema de información del Catastro Nacional y Suministran sus datos, así como la elaboración de presupuestos de las necesidades gubernamentales.

d) Ofrecer servicios técnicos y de orientación a las oficinas catastrales.

e) Preparar proyectos de leyes y subleyes y regular el catastro, así como la consecución de actividades de desarrollo.

f) Mantener un fondo nacional para recibir, archivar y ofrecer a los usuarios datos geodésicos, fotografía aérea, planos, datos catastrales y otros datos o materiales de importancia nacional. ■

Ivan Katzarsky
*Director del Departamento Central de
Catastro y Geodesia.
Ministerio de Desarrollo Regional
y Construcción.
BULGARIA*