

# Proyección Estratégica de la Dirección General del Catastro

Fernando de Aragón Amunárriz  
*Director General del Catastro*

## Resumen

La disponibilidad permanente de un catastro a la altura de las necesidades de una sociedad digital, donde la información territorial ocupa un papel cada día más relevante, exige la definición de una estrategia capaz de utilizar de manera combinada y eficiente todos los recursos a su alcance.

A tal fin, la Dirección General del Catastro ha seleccionado, tras un profundo proceso participativo un conjunto de principios de actuación y de orientaciones estratégicas que ponen rumbo hacia una información catastral siempre al día y disponible para todos.

El presente artículo desarrolla desde un enfoque necesariamente sintético ese proyecto de transformación, llamado a desenvolverse en un entorno de actuación crecientemente complejo, donde la intensificación de la cooperación interadministrativa y de las tecnologías de la información constituyen sus pilares irrenunciables.

**Palabras clave:** Estrategia, Principios, Liderazgo, Cooperación, Mantenimiento, Valoración, Cartografía, Registradores de la Propiedad, Notarios.

## Abstract

*The permanent availability of a cadastre being up to the needs of a digital society, where territorial information occupies an increasingly relevant role, requires the definition of a strategy able to use all the resources at its disposal in a combined and efficient manner.*

*To this end, the General Directorate of Cadastre has selected, after a deep participatory process, a set of principles of action and strategic orientations that point towards cadastral information always up to date and available to all.*

*The present article develops, from a necessarily synthetic approach, that project of transformation, called to unwind in an environment of increasingly complex action,*

*where the intensification of inter-administrative cooperation and information technologies are its indispensable pillars.*

*Key words: Strategy, Principles, Leadership, Cooperation, Maintenance, Assessment, Cartography, Land Registries, Notaries.*

## Introducción

El Catastro Inmobiliario es un registro administrativo en el que se describen todos los bienes inmuebles de su ámbito de gestión al servicio de la política tributaria y de una creciente pluralidad de aplicaciones. Al margen de las especialidades forales, su formación, mantenimiento y difusión constituye una competencia exclusiva del Estado, que ejerce el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección General del Catastro inspirado por los principios de generalidad, justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos.

De esta forma se pronuncia el Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, configurando un marco de referencia al que debe sujetarse la gestión catastral en el territorio de régimen fiscal común y que delimita cualquier visión estratégica o proyecto de transformación de su institución rectora.

Se trata de un sistema de coordenadas en el que se han movido tradicionalmente los distintos regímenes catastrales desarrollados en nuestro país, siempre con una misión común: contribuir al sostenimiento de la Hacienda Pública desde la equidad y la eficiencia.

Con ese objetivo nacieron los primeros inventarios sobre la riqueza territorial y con ese mismo propósito nuclear trabaja la Dirección General del Catastro, sin olvidar que hoy la información catastral es mucho más que un repositorio de datos al servicio de las políticas tributarias y constituye una

herramienta fundamental para garantizar la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario o para fortalecer la transparencia y la eficiencia en ese mercado.

En esa línea, resulta obligado recordar la aportación de la gestión catastral a la prestación de servicios básicos y trascendentales para los ciudadanos como los que hacen realidad nuestros ayuntamientos gracias, en buena medida, a un tributo como el Impuesto de Bienes Inmuebles; un tributo de raíz catastral que sólo mediante un inventario de inmuebles completo y correctamente valorado puede satisfacer ese principio irrenunciable de justicia tributaria.

Un impuesto que el Catastro Inmobiliario objetiva, y que dada su generalidad y trascendencia exige un continuado esfuerzo para asegurar la permanente actualización de la información catastral sobre la que se asienta; en lo que se refiere a la inscripción de todos los nuevos inmuebles y en lo concerniente al registro de todas las alteraciones de los ya incorporados a su base de datos.

De este modo se puede conseguir una medición objetiva de la capacidad económica y una exacta atribución de la misma a sus titulares, sea a efectos contributivos o a cualquier otro donde se requiera una evaluación de la riqueza inmobiliaria.

Hoy puede afirmarse que el Catastro Inmobiliario da respuesta satisfactoria a las demandas que requiere de él nuestro sistema fiscal, al que sirve mediante la disponibilidad de sus datos, muy especialmente del valor catastral, para la liquidación de distintas figuras tributarias que gravan la tenencia o la transmisión de la propiedad inmobiliaria.

En suma, y para responder a sus propósitos naturales, el Catastro Inmobiliario debe ser completo, continuo, cierto, transparente y preciso.

Debe ser completo, continuo y cierto, porque de otra manera desfigura dos de sus grandes principios inspiradores: el de ge-

neralidad que le caracteriza por encima de cualquier otro y el de justicia tributaria al que sirve una vez aplicado el primero. Se trata de atributos irrenunciables que sólo cabe alcanzar mediante un modelo de gestión caracterizado por la cooperación, y sobre la base de un amplio abanico de procedimientos de actualización en el que se conjugan actuaciones declarativas con otras de amplio espectro llevadas a cabo por la Administración catastral.

Debe ser transparente por naturaleza y por vocación: su carácter público y oficial así lo exigen; y su creciente inclinación a proteger la propiedad inmobiliaria e introducir mayor eficiencia en el mercado lo demandan sin excusa.

Y debe ser preciso, porque de otra manera no podrá garantizar su imprescindible correspondencia con la realidad inmobiliaria; una precisión que debe conciliar esa identidad con un modelo de gestión capaz de llevar a cabo una actualización sistemática de la información para asegurar un Catastro completo y homogéneo en todo momento.

En este punto, el de los grandes principios que configuran el Catastro contemporáneo, es obligado el homenaje a la Ley que hace exactamente 112 años vino a socorrer a un Catastro insuficiente para los retos que afrontaba una España que se reinventaba; una Ley posibilista que apostó por la generalidad y la equidad por encima de cualquier otra consideración y de la que aún hoy somos deudores.

Aquella norma, la Ley del Catastro Topográfico y Parcelario de 1906, consagró un modelo de Catastro definido a partir de sucesivas aproximaciones a la realidad inmobiliaria, en el que cada etapa del proceso se extendía al conjunto del territorio. Como el pintor que desde un primer boceto se afana en cada capa de su obra por ir perfilando el trazo hasta culminarla, así se ha ido afinando el Catastro español durante estos cien años largos hasta configurarse

como ese registro inmobiliario completo, continuo, cierto, transparente y preciso al que me he referido anteriormente.

Y si de leyes hablamos, resulta igualmente imprescindible rendir un segundo tributo en ese camino hacia el Catastro de hoy para destacar como merece el papel jugado por la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, luego refundida en el Real Decreto Legislativo 1/2004 ya mencionado. Una Ley que da continuidad a la centenaria norma de 1906 en la que se sentaron las bases de un modelo de catastro sostenible, cooperativo, integrado y al servicio de la sociedad como el que hoy disfrutamos y que a lo largo de estos catorce años se ha ido enriqueciendo con un conjunto de normas conformadoras de un completo cuerpo legislativo para definir un mejor catastro cada día, en el que ocupa un lugar relevante la Ley 13/2015 de reforma de la Ley del Catastro Inmobiliario y de la Ley Hipotecaria; una reciente norma que aspira a resolver definitivamente el aislamiento entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, y que refuerza la misión del primero en su componente de seguridad jurídica al confirmar el papel de la cartografía catastral como base de la representación gráfica de las fincas registrales otorgando a la certificación catastral descriptiva y gráfica un protagonismo determinante para la identificación, ubicación y configuración de los bienes inmuebles.

No se trata de un proyecto de conciliación inédito, ni de una colaboración nacida de la nada, por cuanto desde 1996 el Catastro Inmobiliario y los fedatarios públicos han ido forjando una creciente cooperación, pero sí de un paso de gigante para responder a una demanda social hasta ahora insatisfecha.

En los últimos años, la Dirección General del Catastro ha desarrollado su actividad regida por ese completo cuerpo normativo vertebrado en torno al Real Decreto Legislativo 1/2004 y por sucesivos planes

estratégicos en los que se ha dado forma a una visión del Catastro Inmobiliario siempre caracterizada por su identidad con el territorio y la satisfacción de necesidades de información.

Ese conjunto de normas y planes de actuación, junto a la consolidación de un intenso modelo cooperativo de gestión y la fuerte implicación del personal que presta sus servicios en este centro directivo han permitido alcanzar un alto nivel de actualización y de calidad de la información catastral.

El Catastro Inmobiliario se ha constituido así en la más importante y reconocida infraestructura de información territorial de nuestro país, sobre la base de una representación cartográfica completa y continua, y bajo la premisa de ofrecer de forma abierta sus datos a través de la Sede Electrónica del Catastro para su utilización por los ciudadanos y las diversas Administraciones Públicas, salvo aquellos expresamente reservados por mandato legal para su disponibilidad restringida.

A tal punto que hoy es una referencia indiscutible en términos de transparencia y reutilización de la información, que aporta valor de manera continua y gratuita para múltiples aplicaciones y que se constituye en una institución plenamente preparada para asumir los retos que impone un futuro dominado por las tecnologías asociadas a la información donde la disponibilidad de datos espaciales cobra una especial importancia.

En este contexto nacen las nuevas orientaciones estratégicas de la Dirección General del Catastro para el trienio 2018-2020, que sobre la base de las grandes líneas de actuación seguidas para llegar hasta el modelo de gestión catastral presente, apuntan al desarrollo de nuevas actuaciones para consolidar lo ya conseguido y prestar un mejor servicio a la nueva sociedad digital que se abre camino día a día.

La madurez alcanzada por el modelo de gestión y la especial coyuntura de la

demanda en la que ya se desenvuelve la Institución Catastral exigen este nuevo planteamiento; en un momento que, por lo demás, reviste un especial simbolismo por cuanto se acaban de cumplir treinta años de la creación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, organismo que dio vida a este Catastro de hoy, y estamos a punto de celebrar los cuarenta años de aprobación de la Constitución, fuente inspiradora de la que emana un modelo de sociedad al que sirve la Administración para garantizar los derechos y el bienestar de sus ciudadanos, gracias también al Catastro Inmobiliario.

## Coyuntura actual y perspectiva

Puede afirmarse sin rubor que el Catastro Inmobiliario presenta en nuestros días un significativo nivel de actualización, gracias a las determinaciones de normas de profundo calado como la ya referida Ley 48/2002, a la progresiva mejora de un modelo de gestión basado en la colaboración con un amplio abanico de Administraciones Públicas e Instituciones o al resultado de procedimientos masivos de adecuación a la realidad inmobiliaria como el de regularización catastral o de actualización de valores de inmuebles urbanos por aplicación de coeficientes determinados en las leyes de Presupuestos Generales del Estado; procedimientos que se han traducido en la disponibilidad de recursos para el sostenimiento de los servicios públicos básicos en años particularmente difíciles, así como en una incremental aportación a la protección de la propiedad inmobiliaria y a la seguridad jurídica en las operaciones de transferencia, y por su capacidad para desarrollar nuevos modos de trabajar mucho más eficientes estrechando aún más las excelentes relaciones con las Administraciones colaboradoras.

Así, la experiencia de la *regularización* ha fortalecido los intensos vínculos con la Administración Local y ha permitido desarrollar novedosos y eficientes procedimientos normalizados para el seguimiento y control de las alteraciones catastrales

Por su parte, la *aplicación de coeficientes de actualización* a petición de los respectivos Ayuntamientos ha dado un paso más en la senda de la corresponsabilidad de las entidades locales con la gestión catastral y ha permitido llevar la práctica generalidad de los valores catastrales medios al entorno del 50 por 100 del mercado en cumplimiento de la regulación normativa que prescribe esa relación; una medida que se ha extendido ya a casi 25 millones de inmuebles en estos últimos años y que ha supuesto una reducción de valores en más de un 37 por 100 de ellos.

En todo caso, se trata de procesos masivos y de oficio que deben jugar un papel de cierre dentro del modelo de actualización en beneficio de otros que, bien por declaración del ciudadano o por comunicación de otra entidad, deben constituir el eje del mantenimiento catastral.

Por lo demás, debe reconocerse que el modelo actual de gestión catastral no ha conseguido corregir plenamente su compleja diversidad en beneficio, eso sí, de una acomodación flexible a las circunstancias de cada territorio; de tal manera que para la incorporación de inmuebles y se sus alteraciones, hay una gran variedad de modelos de gestión que según donde se lleva a cabo con recursos propios de la Dirección General del Catastro, gracias a la comunicación de otras entidades, por contrato con empresas del sector o a través de casi un millar de convenios de colaboración de muy diversa naturaleza jurídica y territorial.

Y si la actualización de los datos contenidos en su base de datos cumple con las expectativas, no le va a la zaga la demanda de información catastral, como ponen en evidencia las casi 900.000 consultas de in-

formación atendidas o los cerca de 19.000 certificados emitidos cada día durante el pasado año 2017. Un incremento de la demanda que no sólo crece cada año en número de solicitudes de datos sino que también lo hace en la diversidad de organizaciones y de usos para los que se reclaman.

Por lo demás, a medio plazo se prevé un panorama de crecimiento inmobiliario sostenido, en el contexto de una sociedad en permanente evolución, que apunta a un renovado interés por la información catastral y a importantes oportunidades de desarrollo dentro de un marco caracterizado por una imparable y sostenida revolución digital a la que debe atender cualquier estrategia de futuro.

### **Magnitudes generales 2017**

- Recursos humanos: 2.288 empleados públicos

#### *Nº de bienes inmuebles*

- Nº de bienes inmuebles urbanos: 38.585.613
- Nº de inmuebles rústicos: 39.475.672
- Nº de inmuebles de características especiales: 5.904

#### *Nº de titulares de inmuebles*

- Nº de titulares de inmuebles urbanos: 25.236.838
- Nº de titulares de inmuebles rústicos: 8.540.955

#### *Valor catastral medio*

- Valor catastral medio inmuebles urbanos: 60.245 €
- Valor catastral medio inmuebles rústicos: 1.570 €

#### *Colaboración municipal*

- Nº municipios ámbito competencial: 7.603

- Nº municipios con convenio de colaboración: 4.998 (824 convenios)
- Nº Puntos de Información Catastral (PIC): 3.803

### **Actividad del ejercicio 2017**

- 11,5 millones de visitas al Portal Web
- 77 millones de visitas a las Sede Electrónica del Catastro

### *Alteraciones tramitadas*

- Inmuebles urbanos: 2.311.507
- Inmuebles rústicos: 764.131

### *Litigiosidad*

- Recursos de reposición: 134.027
- Reclamaciones Económico-Administrativas: 9.386
- Quejas: 1.978

### *Certificados emitidos*

- En Sede Electrónica del Catastro (SEC): 6.851.458 (361.963 de PIC)
- Presenciales (en Gerencias): 57.157

### *Consultas atendidas*

- Telemáticamente sobre datos protegidos: 30.359.320
- Telemáticamente sobre datos no protegidos: 138.027.338
- Telemáticamente sobre cartografía: 169.762.271
- Telefónicamente en Línea Directa del Catastro: 537.392
- Presencialmente en gerencias: 846.762

## **Visión**

Sin ningún género de dudas, el Catastro Inmobiliario debe identificarse en todo

momento con la realidad inmobiliaria y ser un instrumento al servicio de la realización de cuantas políticas públicas e iniciativas privadas reclamen el uso de sus datos; de manera que los objetivos irrenunciables de la gestión catastral que constituyen su misión pueden concretarse en garantizar su actualización y facilitar la accesibilidad a la información descriptiva y abierta de cada inmueble.

Se trata de fines que no cabe poner en cuestión en tanto que caracterizadores de la propia naturaleza del Catastro Inmobiliario y de su gestión, lo que, consecuentemente, los excluye de cualquier debate estratégico encaminado a definir cómo ha de ser a futuro el mejor Catastro y cómo llegar a él; un debate que se ha prolongado a lo largo de un año en el seno de la Dirección General del Catastro y en el que ha participado el conjunto de la organización hasta llegar a un proyecto transformador que ha perfilado una visión de este centro directivo como elemento central de un sistema de gestión catastral único y cooperativo fundamentado en garantizar la continuidad de la actualización y la satisfacción de los usuarios presentes y potenciales.

De este modo, se consolida un modelo de gestión en el que cada entidad del sistema aporta lo mejor de sí: la Dirección General del Catastro toda su capacidad tecnológica, reguladora y de supervisión; las entidades colaboradoras su cercanía al territorio y sus capacidades de gestión en el origen de la información.

Así, continuidad y satisfacción se constituyen en las ideas centrales de esa visión proyectada; dando un paso más en lo que significa actualización y prestación de servicios respectivamente: se trata de actualizar de manera continua, sistemática y mediante una monitorización permanente del territorio; y también de conseguir la satisfacción de los usuarios demandantes de información, más allá de asegurar su entrega para el ejercicio de cualquier actividad.

En todo caso, debe insistirse en la centralidad de la idea de continuidad o regularidad que preside este nuevo enfoque, por cuanto adquiere una relevancia capital en tres dimensiones diferentes: continuidad en el espacio, o lo que es lo mismo, vocación por capturar plenamente la realidad inmobiliaria; continuidad en el tiempo, lo que se traduce en actualización sistemática de la información; y continuidad en el modelo de gestión cooperativo y digital, de forma que se extienda una fórmula de cooperación armonizada al conjunto de actores que colaboran en el mantenimiento de la información catastral.

Una continuidad que también debe extenderse al conocimiento permanente de los valores de cada inmueble para desarrollar en términos de equidad todas las utilidades para las que opera la determinación de la capacidad económica del patrimonio inmobiliario.

En resumen, se pretende reservar la aplicación de procedimientos masivos de actualización a operaciones singulares o de cierre, evitando la desactualización cíclica de la información que podría llegar a enquistarse sin la aplicación de las medidas adecuadas; al tiempo que se aspira a fortalecer el reconocimiento social afianzando el marco de garantías, transparencia y disminución de cargas que exige el ciudadano contemporáneo.

## Principios inspiradores

Atendiendo a la misión encomendada a la Dirección General del Catastro y al entorno de actuación en el que ha de llevarse a cabo, se ha definido una visión proyectada de la organización y del modelo de gestión a seguir que se traduce en un conjunto de siete objetivos fundamentales que serán desgranados con posterioridad, y sobre la base de cuatro principios inspiradores presentes en todos ellos: anti-

cipación, simplificación, cooperación y liderazgo.

a. Anticipación como referencia para la determinación de un abanico de instrumentos de actuación proactiva, que limite el recurso a la aplicación de procedimientos masivos y reactivos; de manera que se consiga la alteración en la fuente e incluso se aventure antes de su realización, identificando en el parcelario catastral toda incidencia susceptible de producir una modificación del Catastro Inmobiliario. Desde una óptica estrictamente gestora, no se trata de resolver exclusivamente los expedientes que tienen entrada en las unidades de tramitación de este centro directivo, sino también de identificar para su resolución todas las inconsistencias entre la realidad inmobiliaria y la catastral.

b. Simplificación como herramienta imprescindible para garantizar un modelo de mantenimiento continuo y solvente en el que se garantice la captura y normalización de los atributos esenciales que describen cada bien inmueble, de manera asequible para el declarante y eficiente para el conjunto del sistema mediante iniciativas como las que se perfilan para ahondar en la inteligibilidad de las notificaciones y acuerdos de trámite.

c. Cooperación como enfoque general de un modelo de gestión orientado a garantizar la actualización continua y la accesibilidad universal a la información gestionada por el Catastro Inmobiliario que se extiende a más de cinco mil organizaciones, en un escenario dominado por las demandas de interoperabilidad.

d. Liderazgo como atributo descriptivo principal del papel correspondiente a la Dirección General del Catastro en el sistema general de actualización continua, y como suministrador de información territorial en una coyuntura caracterizada en este ámbito por la creciente oferta de plataformas y aplicaciones facilitadoras de datos geolocalizados o de cartografía.

## Objetivos estratégicos

Definida la visión y los principios inspiradores que deben caracterizar la adopción de las iniciativas conducentes a su consecución, el trabajo desarrollado en el seno de este centro directivo para concretar esa imagen general de futuro ha concluido seleccionando siete objetivos estratégicos: cuatro de carácter sectorial destinados a garantizar el mantenimiento, avanzar en la fijación homogénea y sistemática de valores, fortalecer la relación con los fedatarios públicos y mejorar la cartografía; dos de naturaleza instrumental que apuestan por una radical transformación hacia un modelo de gestión plenamente digital y una progresiva adecuación organizativa; y un propósito transversal encaminado a desplegar una estrategia sistemática de proyección institucional que coadyuve a que esa visión esperada sea una realidad.

### **Consolidar el mantenimiento continuo de la información catastral**

Alcanzar un Catastro Inmobiliario íntegramente actualizado sólo es factible sobre la base de un sólido y realista modelo de incorporación de alteraciones, que sume en tiempo y forma a la base de datos catastral cualquier nuevo inmueble o modificación de los ya inscritos. Para ello, la Dirección General del Catastro parte de una excelente posición, por cuanto cuenta con un sólido cuerpo normativo y una contrastada metodología de actuación, una eficiente estructura cooperativa para la tramitación de las referidas alteraciones y una razonable actualización de la base de datos catastral.

Su red de colaboraciones para la incorporación de modificaciones o la difusión de información catastral resulta verdaderamente singular y suma en la actualidad a cerca de 10.000 entidades, de las que prácticamente 5.000 de ellas son Adminis-

traciones autonómicas y locales, agrupadas en 824 convenios de colaboración, y más de 4.000 se corresponden con notarías y registros de la propiedad; completan el abanico de entidades cooperantes las integradas en los casi 163 acuerdos suscritos con colegios profesionales y otras entidades. Todos ellos trabajando sobre una misma plataforma tecnológica y un único sistema de datos y de manera coordinada, normalizada e interactiva en una malla de interacción continua a la que se suman los 3.803 Puntos de Información Catastral distribuidos a lo largo y ancho de la geografía nacional, donde los ciudadanos pueden acceder a sus datos protegidos con la simple exhibición de su Documento Nacional de Identidad ante los agentes acreditados para tal fin por la Dirección General del Catastro, lo que constituye la mayor red de información presencial al ciudadano en nuestro país.

Un trabajo conjunto y continuo que descansa sobre la utilización común de la referencia catastral como identificador único y universal de cada inmueble.

Para conseguir la consecución de este objetivo, la Dirección General del Catastro ha diseñado un nuevo modelo de convenio de colaboración de la mano de la Federación Española de Municipios y Provincias que apuesta por intensificar la cooperación con las entidades asociadas.

Se trata de aprovechar la madurez y los buenos resultados de un modelo nacido hace 25 años, cuando se suscribieron los primeros acuerdos en esta materia; así como las enseñanzas que se desprenden de esa amplia actividad conjunta y de las oportunidades que ofrecen los nuevos desarrollos electrónicos mediante una nueva fórmula que persigue dos propósitos fundamentales:

1. Facilitar la actualización continua y ordinaria del Catastro Inmobiliario en todos sus elementos descriptivos de la realidad, reservando la realización de operaciones episódicas y reactivas a circunstan-

cias particulares o a la ejecución de tareas complementarias de cierre del proceso de mantenimiento.

2. Contribuir a la suficiencia financiera de las entidades locales desde la equidad en todo el territorio nacional, lo que exige irrenunciablemente la actualización permanente del Catastro Inmobiliario.

Con carácter instrumental, esta nueva apuesta estratégica apunta a:

1. Fortalecer la colaboración mediante su extensión generalizada a los inmuebles rústicos y a todo tipo de procedimientos de alteración.

2. Incorporar las alteraciones con la mayor anticipación e integridad.

3. Reducir las cargas administrativas que soporta el ciudadano.

4. Simplificar las relaciones entre las unidades de tramitación propias de la Dirección General del Catastro y las de las entidades colaboradoras mediante el fortalecimiento de los canales electrónicos de comunicación.

5. Armonizar el régimen jurídico de los convenios y al tiempo flexibilizar la participación de las entidades locales; de manera que cada entidad se suma a las cláusulas del convenio que considere oportuno.

En definitiva, una línea de trabajo de enorme interés estratégico que se completa con el proyecto en marcha para la disponibilidad de un nuevo modelo de declaración que sustituya y mejore los disponibles hoy en día para cada tipo de modificación y de un completo asistente de declaración en la Sede Electrónica del Catastro; así como con diversas iniciativas encaminadas a sustituir progresivamente los procedimientos declarativos por comunicaciones, con la finalidad de reducir las cargas administrativas, evitar el fraude fiscal, agilizar la tramitación de las declaraciones y garantizar la integridad de las actuaciones.

Y todo ello sobre la base de un novedoso mapa de gestión común para todos los agentes transformadores del territorio o tramitadores de modificaciones, en el que se vuelquen las discrepancias entre la realidad material y el Catastro Inmobiliario; un mapa que constituye el instrumento central de este nuevo modelo que aspira decididamente a que la unidad de gestión sea la parcela y no el expediente, y a que la gestión no se centre en la resolución de las declaraciones o reclamaciones formuladas por los ciudadanos, sino que se oriente a que cada parcela catastral sea fiel reflejo de su correspondiente sobre el terreno.

### **Garantizar el conocimiento permanente de los valores de mercado**

La correcta valoración de los inmuebles es esencial para garantizar una justa política tributaria, introducir la mayor transparencia en el mercado al objeto de fortalecer su eficiencia o garantizar una adecuada gestión de la política de subvenciones; por lo que la disponibilidad de un robusto modelo de valoración y la aproximación continua de los valores catastrales al 50 por 100 de los de mercado es una de las tareas centrales de la gestión desarrollada por la Dirección General del Catastro en este campo.

Con ese fin se ha venido desplegando una continua actividad reguladora y se han desarrollado procedimientos masivos de actualización de los valores catastrales a solicitud municipal en los últimos cuatro años, que han permitido alcanzar esa proporción entre el mercado y el Catastro, para reducirlos o incrementarlos en cada municipio y conseguir la equidad que proclama como principio fundamental la normativa reguladora sobre Catastro Inmobiliario.

A tal fin, la Dirección General del Catastro debe conocer exhaustivamente el mercado y determinar objetivamente en términos de referencia el valor de cada bien a partir

de los datos descriptivos de la realidad física del inmueble que figura en su base de datos.

No es una tarea nueva para este centro directivo, ni mucho menos; si bien ahora se establece de manera sistemática con el objetivo de poder llevar a cabo una publicación continuada del valor orientativo de cada inmueble en el mercado, dentro de la política de transparencia que debe presidir la acción pública, en especial cuando contribuye simultáneamente a proteger los derechos de los ciudadanos y mejorar el funcionamiento de los mercados, es decir, al desarrollo económico en sus mejores términos.

Con la consolidación de este objetivo se culmina una larga trayectoria cuyo norte siempre ha sido disponer de un valor de referencia al mercado actualizado, coordinado y homogéneo en el Catastro; desacoplado en todo caso del valor catastral, por cuanto éste se encaja en el ámbito estrictamente tributario y de manera preferente para la exacción de un tributo periódico como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, imprescindible para el sostenimiento de la Hacienda local y que confiere al valor catastral una naturaleza propia caracterizada por su mayor estabilidad y su consideración de dato protegido.

El proyecto en marcha aspira a determinar y publicar a corto plazo en la Sede Electrónica del Catastro un valor unitario de referencia de mercado para el producto tipo de cada una de las 105.000 zonas homogéneas de valoración en suelo urbano como representación del precio más probable de venta para el inmueble predominante en cada una de esas zonas y como base de cálculo de los valores de referencia individualizados del resto de inmuebles. A medio plazo, el proyecto cuenta con extender su aplicación al ámbito rústico y al resto de usos diferentes del mayoritario en cada zona, que de manera prácticamente generalizada se concreta en el uso residencial.

## **Fortalecer la colaboración con los fedatarios públicos**

La colaboración entre la Dirección General del Catastro y los diferentes fedatarios públicos ha venido cumpliendo las expectativas de su marco normativo de referencia durante las más de dos décadas de ejecución sistemática, limitada primero a la transferencia de información sobre la constitución y transmisión de derechos inmobiliarios y extendida después a otros ámbitos como el de la remisión de datos sobre valores de transacción sobre los que se construye el modelo para la determinación de los valores de referencia aludidos con anterioridad.

En ese entorno de creciente cercanía institucional y progresiva colaboración que completan las extraordinarias oportunidades que ofrecen hoy las tecnologías de la información, y teniendo muy en cuenta una generalizada demanda social nace la referida Ley 13/2015 que forja una exigencia de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad.

Una Ley en virtud de la cual todas las nuevas inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad o cualquier modificación de la estructura parcelaria deben estar coordinadas sobre la base de la cartografía catastral que, en su caso, y con arreglo a la suficiencia de una acreditación técnico-topográfica, puede acomodarse a una realidad no recogida en ella. Se trata, en consecuencia, de un marco legislativo prudente y realista, que desplaza el resto de operaciones registrales, entre ellas las de compraventa, las más comunes, a la discrecionalidad de los intervinientes sin sujetarlas a las exigencias de identidad que reserva la legislación para las modificaciones estructurales.

Para la Dirección General del Catastro, esta coordinación constituye también un objetivo estratégico de primer nivel por su formidable potencial para la captura adicional de alteraciones físicas sobre los inmue-

bles y, consecuentemente, para garantizar que el Catastro Inmobiliario sea siempre una imagen fiel de la realidad territorial; sin olvidar la contribución a la seguridad jurídica que imprime la armonización de los datos contenidos en ambas instituciones.

Hoy, el modelo de intercambio de información se sustenta en la referida Ley 13/2015 y una detallada Resolución conjunta de las direcciones generales del Catastro y de los Registros y el Notariado, en vigor desde el 1 de noviembre de 2015; que a la luz de la experiencia recogida durante estos dos últimos años cuenta con un significativo margen de adecuación a las necesidades que impone el modelo de coordinación.

La incorporación de este objetivo estratégico en el conjunto de orientaciones que caracterizan la visión proyectada de este centro directivo aspira a conseguir a la mayor brevedad un despliegue generalizado y eficiente de la coordinación entre ambas instituciones y, en general, entre la Dirección General del Catastro y los fedatarios públicos, capaz de alcanzar el máximo grado de incorporación a la base de datos catastral de las comunicaciones recibidas, evitando cargas administrativas al ciudadano; así como facilitando una actuación coordinada a través del mapa de gestión de pronta habilitación por este centro directivo.

### **Mejorar la cartografía catastral**

Precisamente en el contexto de la creciente colaboración entre el Catastro Inmobiliario y los fedatarios públicos debe entenderse también el proyecto de mejora de la cartografía catastral; que trasciende de su indispensable aportación al cumplimiento de ese objetivo, por cuanto la definición gráfica y continua de los inmuebles constituye la esencia original de todo Catastro.

La cartografía catastral describe la estructura de la propiedad territorial e iden-

tifica cada una de las parcelas en las que se organiza; y como base geométrica de los inmuebles impacta de manera directa en la calidad del conjunto de la información catastral, siendo su actualización una tarea esencial de buena parte de los trabajos desarrollados para el mantenimiento de la base de datos gestionada por la Dirección General del Catastro; razones todas ellas con el suficiente peso como para que su correcta adecuación a la realidad inmobiliaria exijan un objetivo propio en el marco de las orientaciones estratégicas de este centro directivo.

En la actualidad, el Catastro Inmobiliario en el territorio de régimen fiscal común alcanza los 52 millones de parcelas, cifra que no solo cuantifica el objetivo último de la coordinación con el Registro de la Propiedad sino que establece el universo de unidades catastrales básicas desde que en la reiterada Ley de 1906 se consolidara este concepto fundamental.

Consciente de esta relevancia, la Dirección General del Catastro ha iniciado un proyecto de diagnóstico exhaustivo de la totalidad del parque inmobiliario urbano para definir las actuaciones pertinentes que faciliten afinar su calidad allí donde proceda y confirme lo que ya arrojan los primeros resultados: su idoneidad mayoritaria para identificar gráficamente la propiedad inmobiliaria.

### **Desplegar una proyección institucional continua**

En la línea de adoptar un plan estratégico orientado hacia el fortalecimiento y el desarrollo del Catastro Inmobiliario, ha sido incorporado un objetivo transversal que impacta tanto en el cuarteto de objetivos sectoriales detallados anteriormente como en los dos que con carácter instrumental cierran el abanico de propósitos de trabajo para los próximos años y que serán definidos seguidamente.

Se trata de fortalecer la posición del Catastro en el contexto de la actividad administrativa, y de consolidar y extender el sistema de alianzas para contribuir a garantizar la actualización continua de la información catastral y la satisfacción de las crecientes y diversas necesidades de sus demandantes.

Como también se trata de una proyección institucional caracterizada por la intervención sistemática o participación estratégica en el entorno de gestión de cada nivel administrativo; desarrollada a través de la interacción continua con los actores clave identificados y de la prospección de otros potenciales; y encaminada a la consecución de los grandes objetivos de la organización.

Un conjunto de iniciativas que aspira a fortalecer la comunicación y a desplegar distintas actividades selectivas de alto potencial añadido con aquellos agentes que faciliten la visibilidad de la Institución Catastral o que inauguren nuevos territorios por los que avancen en la prestación de servicios.

Siempre bajo la perspectiva de un Catastro configurado como plataforma de servicios en un entorno de crecientes oportunidades como el que presenta la aceleración tecnológica que preside el ámbito de relaciones entre el prestador del servicio y quien lo usa.

### **Profundizar en la transformación digital**

Precisamente en esa línea de trabajo se sitúa el objetivo estratégico definido para intensificar la transformación digital del Catastro Inmobiliario, que va mucho más allá de una mera sustitución de soportes para aprovechar ese nuevo entorno de actuación y dar un salto radical hacia la orientación al cliente mediante una relación directa, continua e integral.

Con ese enfoque se trabaja para establecer un modelo de interacción fluida y

confiable sobre la base de una profunda simplificación de procedimientos y documentos haciendo al usuario dueño del acceso a la información; que no le llega por impulso de la Administración sino que se encuentra disponible siempre y desde cualquier dispositivo.

Sin olvidar en ningún momento la permanente atención al imparable proceso evolutivo de las tecnologías de la información y a los requerimientos de los usuarios, cada día más exigentes en su doble condición de ciudadanos y consumidores de servicios; atentos a las demandas de transparencia y calidad del producto, como también a la idoneidad del servicio para la satisfacción de sus necesidades.

Así, este objetivo se disocia en una doble dimensión: la catastral y la horizontal. La primera, donde la información se concibe como la materia prima de la actividad desarrollada por la organización y la segunda, vertebrada en torno a la legislación en materia de Administración Digital para otorgar al desarrollo electrónico de todo el carácter sustantivo que equipare el ejercicio de potestades administrativas con independencia de su canal de gestión.

Todo lo cual incide poderosamente en la estructura de la organización, que debe fortalecer una inclinación natural al estímulo de la innovación y capacitarse como entidad resistente al cambio a la vez que a la adopción irreflexiva de cualquier iniciativa tecnológica.

### **Avanzar en la transformación del modelo organizativo**

La consecución de la máxima eficiencia en la gestión de los recursos públicos forma parte de la propia esencia de la práctica administrativa, y hoy se constituye en un reto de primer orden para organizaciones dominadas estructuralmente por la estabilidad y que en los últimos años han experimentado

una significativa reducción de efectivos; al margen de su desenvolvimiento en un entorno de trabajo caracterizado por el uso intensivo de las tecnologías de la información y por un entramado competencial que en lo concerniente al Catastro Inmobiliario resulta particularmente complejo.

Hoy, la Dirección General del Catastro cuenta con una excelente plantilla de profesionales para el desempeño de una tarea progresivamente caracterizada por el desempeño de habilidades de liderazgo, soportadas sobre su incontestable experiencia y su acreditada disposición, que deben desarrollarse el marco de un sistema de gestión catastral donde este centro directivo avanza hacia el ejercicio pleno de su función reguladora y supervisora del modelo.

En esta línea, la organización corporativa de la Dirección General del Catastro apunta hacia la concentración de responsabilidades en las unidades de ámbito regional y a la correspondencia con un modelo de actualización que ya no se conforma con tramitar únicamente las alteraciones catastrales declaradas y apuesta por un modelo proactivo donde se trabaje para la plena identidad entre el Catastro Inmobiliario y la realidad física y jurídica; resolviendo las inconsistencias entre ambas con independencia de que hayan sido declaradas o no.

## Conclusiones

Garantizar la actualización continua de la información catastral para satisfacer una

creciente demanda de servicios describe perfectamente la visión que la Dirección General del Catastro proyecta de sí misma hacia el futuro.

Para ello, resulta indispensable la disponibilidad de un Catastro completo y correctamente valorado; porque sólo así es posible cumplir la misión encomendada y dar respuesta a los principios de generalidad y justicia tributaria que deben presidir en todo momento la actividad catastral.

Gracias al significativo grado de actualización de la información catastral y al convencimiento compartido en el seno de este centro directivo, en la actualidad se dan las condiciones para consolidar un modelo sostenible de gestión que habilite una incorporación sistemática de las alteraciones catastrales y otorgue cada día al Catastro su máximo valor.

Para ello, y tras un largo proceso participativo, se han seleccionado un conjunto de orientaciones estratégicas inspiradas en los principios de liderazgo, cooperación, anticipación y simplificación, que definen los siete objetivos estratégicos enunciados y desarrollados someramente en este trabajo.

Su aplicación combinada irá dibujando ese Catastro del siglo XXI que apunta a una imagen de identidad permanente con la realidad inmobiliaria y a la permanente satisfacción de una creciente comunidad de usuarios; atributos tan fáciles de enunciar como difíciles de alcanzar y que sólo el esfuerzo colectivo y la confianza mutua en un modelo de gestión compartida podrán hacer realidad.