

# El Catastro como plataforma de servicios para una sociedad digital

**Tomás Moreno Bueno**

*Arquitecto de Hacienda*

*Asesor de coordinación*

*Dirección General del Catastro*

## Resumen

La gestión del Catastro Inmobiliario se ha concentrado tradicionalmente en el desarrollo de procesos destinados a la actualización continua de su base de datos; una actividad enormemente compleja que se despliega hasta el límite que traza la identificación con la realidad inmobiliaria, y que gracias al desarrollo tecnológico y al perfeccionamiento de un modelo de trabajo cooperativo apunta en España hacia la consecución sistémica de ese objetivo natural.

Por su parte, la demanda de servicios catastrales no deja de crecer en las últimas décadas y cabe aventurar un repunte continuado en el futuro, dentro de un marco de actuación caracterizado por nuevas coordenadas como las que dibujan el creciente interés por la protección del medioambiente o la acelerada transformación digital, que exige referencias indiscutibles y habilita nuevos enfoques

de extraordinario valor como el que ofrece la geolocalización.

En ese contexto, el presente trabajo aborda las peculiaridades de la actividad catastral contemporánea a partir de una apelación general a considerar la renovada perspectiva del usuario y la satisfacción de sus necesidades como punto de partida del proceso productivo, para lo que propone consolidar entre las orientaciones fundamentales de la organización una sistemática estrategia de proyección institucional que facilite el conocimiento y la gestión de su entorno de actuación.

**Palabras clave:** Servicio, Ciudadano, Estrategia, Comunicación, Actualización Continua, Sociedad Digital, Proyección Institucional.

## Abstract

*The Real Estate Cadastre management has traditionally been focused on the devel-*

*opment of processes intended for the continuous updating of its database; an enormously complex activity that unfolds to the limit that identifies the real estate reality, and, thanks to the technological development and the cooperative work model improvement, points in Spain towards the systematic achievement of that natural objective.*

*On the other hand, the demand for cadastral services has been growing continuously in the last decades, and it is possible to venture an important rise in the future, within a framework of action characterized by new coordinates such as those that draw the growing interest in the protection of the environment or the accelerated digital transformation, which demands indisputable references and enables new approaches of extraordinary value such as that offered by geolocation.*

*In this context, the present paper addresses the peculiarities of contemporary cadastral activity based on a general appeal to consider the renewed perspective of the user and the satisfaction of his needs as the starting point of the productive process, for what proposes to consolidate, among the main orientations of the organization, a systematic strategy of institutional projection that facilitates the knowledge and its environment of action management.*

**Key words:** *Service, Citizen, Strategy, Communication, Continuous Updating, Digital Society, Institutional Projection.*

## El Catastro Inmobiliario y su capacidad de servicio

La evidente relevancia del Catastro español como inventario general de la propiedad inmobiliaria escala hasta convertirlo en un activo estratégico de primer orden cuando se adquiere plena conciencia de su capacidad de servicio; una reflexión de la que se infiere la inevitable subordinación de la actividad registral a la satisfacción de

un amplio y creciente abanico de aplicaciones, lo que también opera en sentido contrario exigiendo la mejor calidad de la información catastral a fin de que los servicios prestados sirvan adecuadamente a sus demandantes.

En la actualidad, y al margen de su recurrente contribución a la gestión de importantes tributos de nuestro sistema fiscal, el Catastro Inmobiliario se revela como una fuente de información de enorme importancia para el desarrollo de un sinfín de políticas públicas e iniciativas privadas; que el ciudadano descubre de manera incipiente como una instancia determinante para la protección del derecho de propiedad y el fortalecimiento de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Para ello, es indispensable que sea capaz de cumplir la misión que le distingue desde siempre y consagra su principal norma rectora, el Real Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRGI): ofrecer una imagen fiel de toda la realidad inmobiliaria comprendida en su ámbito de gestión desagregada en los atributos físicos, jurídicos y económicos que mejor la caracterizan, y a los que la propia Ley confiere carácter oficial.

Se trata por lo tanto de garantizar un Catastro Inmobiliario completo, actualizado y disponible; que definido en esos términos se distingue hoy por su apertura al ciudadano, dado que la voluntad por identificarse plenamente con la realidad material ha sido el norte que siempre ha perseguido la institución catastral y que la caracteriza con independencia del modelo al que se adscriba.

Es verdad que esa apertura está alineada con principios como los de transparencia o legitimación social que caracterizan la práctica administrativa de nuestro tiempo; aunque también es cierto que la transformación digital y la orientación hacia el usuario constituyen dos grandes principios

inspiradores de las estrategias de gestión seguidas desde hace décadas por la Dirección General del Catastro, consciente de su idoneidad para dar cumplimiento a su misión como entidad de servicio público.

Lejos queda ya aquel año 2003, en el que al hilo de la nueva y transformadora regulación contenida en la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario, luego refundida en el TRLCI, se inauguraba la disponibilidad universal de información catastral a través de la entonces Oficina Virtual del Catastro (OVC), hoy Sede Electrónica del Catastro (SEC); como lejos quedan también las casi 274.000 visitas de aquel año frente a las más de 77 millones de 2017, o los cerca de 17.000 certificados emitidos entonces con respecto a los aproximadamente 7 millones del pasado año.

Hoy, al tiempo de cerrar este número 92 de la revista CT Catastro, la casualidad ha querido que se cumplan exactamente 15 de años de la puesta a cero de un contador de visitas que desde el uno de mayo de 2003 hasta el uno de mayo de 2018 ha superado los 500 millones; exactamente 500.429.884, en las que se han realizado casi 3.100 millones de consultas.

Un crecimiento imparable del acceso electrónico y gratuito a la información, que sólo reserva algunos datos protegidos, como la titularidad o el valor catastral, para quien ostenta esta condición o está habilitado para ello; y que la Dirección General del Catastro ha querido universalizar con el propósito de que llegue a todos y cada uno de sus demandantes allí donde se encuentren y al margen de su capacidad para acceder por cuenta propia a la Sede Electrónica del Catastro.

Y por eso ha dispuesto la mayor red de atención presencial al ciudadano habilitada en nuestro país, que hoy cuenta con cerca de 3.800 Puntos de Información Catastral (PIC), donde cualquier usuario puede acceder a la descripción de los inmuebles de su titularidad y obtener un certificado de la misma.

Los PIC nutren una malla de servicio público en la que trabajan alrededor de 6.900 agentes habilitados por la Dirección General del Catastro y que se distribuye por Colegios Profesionales y Administraciones Públicas, en su gran mayoría ayuntamientos, para completar un amplio abanico de canales de acceso a la información catastral del que forman parte junto a la ya citada Sede Electrónica, las oficinas de las Gerencias Regionales y Territoriales y la Línea Directa del Catastro donde se encauza la atención telefónica que presta este centro directivo.

Así, la Dirección General del Catastro dispone de una variada oferta de recursos para acceder a los datos catastrales de los casi 78 millones de inmuebles inscritos en su ámbito de gestión, extendido a los 7.601 municipios de las comunidades autónomas de régimen fiscal común; todas salvo el País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra.

En suma, una excepcional capacidad de servicio que hoy da cobertura a una creciente demanda de necesidades y que en un futuro inmediato está llamada a responder a nuevos retos como los que requiere una sociedad digital plena, a la que debe hacer frente la Dirección General del Catastro con la proa puesta hacia la satisfacción integral del usuario y una inclinación permanente a participar en todos aquellos espacios donde pueda añadir valor.

## Coyuntura actual del Catastro Inmobiliario

La circunstancia para alcanzar esos objetivos es francamente buena, y no sólo por la extraordinaria capacidad de servicio institucional ya referida anteriormente, sino porque la base de datos de la que se nutre cuenta con una información puesta al día y una importante apuesta estratégica se abre paso para garantizar su actualización continua.

Gracias al extraordinario marco definido en el TRLCI y los procesos desarrollados al amparo de su continua renovación, la Dirección General del Catastro cuenta con una completa y actualizada descripción de los inmuebles de su competencia; que parte de una cartografía parcelaria continua y de la asignación a cada uno de ellos de un identificador oficial único, la referencia catastral, para extenderse a los descriptores más significativos de cada predio: superficie, uso, calidad, antigüedad, titular o valor.

Ese valiosísimo caudal de información puesto a disposición de todos los usuarios y para una multiplicidad de aplicaciones, permiten calificar al Catastro Inmobiliario como una de las grandes plataformas de servicio público de España; plenamente accesible y en la que se ofrece una descripción general del patrimonio inmueble de nuestro país desagregado en los términos que se precise en atención al fin requerido, que constituye junto a la población y a su Gobierno el trio de pilares sobre los que se asienta cualquier entidad política.

Hoy el Catastro Inmobiliario se extiende funcionalmente mucho más allá del ámbito tributario que le dio vida, y desde el que siempre ha contribuido a garantizar la prestación de servicios públicos y la vertebración socioeconómica, para incidir de manera directa en el crecimiento económico mediante un conjunto de utilidades encaminadas a incrementar la eficiencia productiva, reducir los costes de transacción, y disponer de un mercado inmobiliario más transparente y con mayor seguridad jurídica.

Se trata de un catastro que cumple la misión encomendada, por cuanto satisface ese objetivo natural que consiste lisa y llanamente en identificarse con la realidad material modelizada a través de los mecanismos de captura y estandarización adoptados de manera reglada.

Un Catastro Inmobiliario que desde una perspectiva externa cuenta con amplias oportunidades de desarrollo en una

sociedad digital donde casi todo se geolocaliza y se comparte, y que proyecta nuevos e interesantes productos entre los que destaca por encima de todos el valor de referencia de mercado mediante el que se ofrecerá en abierto una orientación sobre la capacidad económica de cada inmueble; todo ello en un entorno dominado por una amplia oferta de información cartográfica e inmobiliaria, en la que la Dirección General del Catastro debe jugar un indiscutible papel referente que le reconozca como la principal institución en esta materia.

Y que desde una perspectiva interna manifiesta grandes capacidades de gestión, como ponen de relieve los más de 3,1 millones de inmuebles alterados en 2017 mediante los diversos procedimientos ordinarios habilitados para su adecuación a la realidad, que han sido tramitados con un limitado nivel de litigiosidad, inferior al 2 por 100.

Por lo demás, y como ha quedado dicho, su principal activo, la información, cuenta hoy con la máxima calidad si por tal entendemos su correspondencia con la realidad inmobiliaria; debido, en buena medida, al desarrollo de procedimientos de regularización masiva de la información física de cada inmueble y a la aplicación de coeficientes de ajuste para los valores catastrales de casi 25 millones de bienes de naturaleza urbana desde el año 2014, que los han aproximado al ideal del 50 por 100 del mercado que impone la regulación catastral.

Sin olvidar que nada de ello sería posible sin la fortaleza de un sólido modelo de gestión cooperativa en el que participan directamente cerca de 5.000 instituciones por mandato legal o a través de alguno de los 987 convenios de colaboración vigentes, esencialmente con Comunidades Autónomas, Diputaciones Provinciales, Ayuntamientos y Colegios Profesionales; y que se gobierna mediante 1.040 órganos colegiados que lo rigen y los cerca de 11.500 miembros que los componen.

## Orientación estratégica de la Dirección General del Catastro

Considerando su irrenunciable misión y la coyuntura presente, la Dirección General del Catastro trabaja en el despliegue de un conjunto de orientaciones estratégicas generales encaminadas a materializar una visión de la organización presidida por su papel central en un modelo de gestión cooperativo, garante de una información catastral siempre actualizada y prestadora de servicios plenamente satisfactorios para el usuario.

Una visión que da un paso más en la transformación de un Catastro Inmobiliario naturalmente asociado al cumplimiento de obligaciones, como la declaración de alteraciones catastrales o el pago de tributos, a un Catastro Inmobiliario también de servicios, especialmente asociados a la protección del derecho de propiedad o de espacios de especial interés estratégico y a la construcción de la sociedad digital; de manera que se lleve a cabo una gestión circular de obligaciones y servicios que garantice su sostenibilidad a partir del reconocimiento de sus usuarios tanto en la Administración como entre la ciudadanía.

En esa línea, el Catastro Inmobiliario avanza hacia su fortalecimiento mediante la habilitación de mecanismos que garanticen su actualización a través de una monitorización constante del territorio que permita capturar todas las inconsistencias evidenciadas con la realidad material, se hayan manifestado ante la Administración catastral o no.

Siempre desde el ejercicio por parte de la Dirección General del Catastro de sus responsabilidades como entidad central de un modelo de gestión soportado por una amplia y comprometida comunidad catastral, constituida por miles de entidades públicas, en la que este centro directivo debe actuar

de manera participativa como regulador y supervisor del sistema, así como de gestor de una base de datos única que garantice la integridad y la eficiencia del sistema.

Con el fin de alcanzar esa visión proyectada, la Dirección General del Catastro ha seleccionado un conjunto de orientaciones estratégicas inspiradas en cuatro principios cardinales que definen un modelo de actuación inteligente, como inteligentes son en su pura acepción natural cada uno de esos términos de referencia: *anticipación*, *simplificación*, *cooperación* y *liderazgo*.

*Anticipación* para adelantarse a la adopción de iniciativas de actualización masiva y reactiva mediante el ajuste ordinario y permanente de las realidades catastral y material; *simplificación* para garantizar un mantenimiento fluido de la base de datos y una interpretación asequible de la metodología y de los procedimientos de tramitación, en línea con los principios de transparencia y legitimación social de la acción pública; *cooperación* para garantizar la participación en el modelo de gestión de todos los agentes transformadores del territorio o competentes en el registro de las alteraciones producidas; y *liderazgo* como referencia para jerarquizar un sistema complejo en el que cada agente debe cumplir el mejor papel en beneficio de ese Catastro Inmobiliario cuya adecuación a la realidad territorial y disponibilidad universal constituyen las aspiraciones comunes que animan esa convergencia de voluntades.

Definida la visión y los grandes principios que animan la selección de los proyectos transformadores que deben alcanzarla, y una vez transitado un fructífero periodo de debate interno y puesta en común con sus colaboradores, la Dirección General del Catastro ha fijado el rumbo hacia la consecución de siete objetivos estratégicos, de los que cuatro son de naturaleza sectorial, dos presentan un carácter instrumental y uno de ellos se presenta con perfil netamente transversal.

## **Objetivos estratégicos sectoriales**

### ***a. Consolidación de un modelo sostenible de actualización***

Se trata de avanzar hacia el establecimiento de procedimientos ágiles de incorporación de alteraciones que eliminen cargas administrativas al ciudadano y en virtud de los cuales se disponga de un Catastro coincidente con la realidad inmobiliaria, dando nuevos pasos hacia la homogeneización y la eficiencia del modelo de cooperación seguido hasta la fecha.

A tal fin, se cuenta ya con un nuevo modelo de convenio de colaboración acordado con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para una gestión armonizada e integral del territorio en el grado que cada Administración Autonómica o Local suscriptor considerare oportuno; al que pueden adherirse quienes ya operan como colaboradores y al que puedan sumarse quienes aún no lo hacen.

Todo ello a través de un mapa de gestión compartido y dispuesto por este centro directivo, donde se reflejarán las alteraciones instadas por declaración del titular catastral o comunicadas por una Administración Pública, notario o registrador de la propiedad, así como aquellas otras identificadas de oficio por un agente colaborador.

### ***b. Determinación y publicación de un valor de referencia de mercado***

Acreditada su indiscutible aportación al ejercicio de múltiples políticas públicas e iniciativas privadas, se encuentra en desarrollo un proyecto para establecer y publicar en la Sede Electrónica del Catastro un valor de referencia de mercado individualizado para cada inmueble, que tendrá como primera etapa la puesta a disposición de la sociedad de un mapa de valores del producto inmobiliario característico para cada uno de los casi 107.000 recintos homogéneos de

valoración delimitados por la Dirección General del Catastro en suelo urbano.

Con el despliegue de una iniciativa de tanto recorrido se robustece de manera inequívoca la apuesta de este centro directivo por la transparencia y la prestación de servicios; inaugurando una nueva cartera de utilidades para los usuarios actuales de la información catastral y de todos aquellos que se incorporen ante la oportunidad que les ofrece la disponibilidad permanente de una panorámica completa del mercado inmobiliario.

### ***c. Avance en el modelo de colaboración con los fedatarios públicos***

Desde la experiencia largamente acumulada en materia de colaboración con los fedatarios públicos, se ha perfeccionado un nuevo marco de entendimiento para galvanizar los procesos de intercambio de información, que además de vertebrar el modelo de actualización de titulares catastrales y aportar valores de mercado para una mejor determinación de los de referencia, puede adentrarse a futuro en la captura de alteraciones de orden físico.

Siempre en el entorno de relación que delimita la Ley 13/2015 por la que se reforman la Ley Hipotecaria y la Ley del Catastro Inmobiliario, y con el objetivo de facilitar la progresiva coordinación entre las instituciones catastral y registral sobre la base de la cartografía catastral que asume un papel protagonista en este proyecto.

### ***d. Mejora de la cartografía catastral***

Precisamente, y como fuente originaria del Catastro Inmobiliario y elemento central de la coordinación con el Registro de la Propiedad, se dispone un nuevo vector de desarrollo para que la cartografía catastral responda siempre a los estándares de calidad exigibles para tales propósitos, a partir

de un proceso de diagnóstico general que ya ha dado sus primeros pasos.

### **Objetivos estratégicos instrumentales**

#### *e. Intensificación de la transformación digital*

En la línea de atender las exigencias de la revolución digital que envuelve y orienta la acción administrativa, se proyecta una estrategia general que persigue completar la gestión de los procesos a través de medios electrónicos y facilitar la interoperabilidad plena con todos los agentes colaboradores; integrando las actuaciones en la Sede Electrónica del Catastro sobre la que trabajan cerca de 13.500 entidades y aproximadamente 70.000 usuarios registrados.

#### *f. Evolución ante un nuevo modelo organizativo*

La organización del trabajo que desempeña de la Dirección General del Catastro se encamina progresivamente hacia la disposición más eficiente de los recursos y a fortalecer el papel de las Gerencias Regionales; así como al afianzamiento de sus capacidades gestoras, con el fin de completar su probada pericia técnica y dotar al personal de las habilidades y competencias que corresponden al papel coordinador de este centro directivo en el modelo de gestión compartida con otras entidades colaboradoras.

### **Objetivo estratégico transversal**

#### *g. Desarrollo de una estrategia continua de proyección institucional*

Definido un sistema de actualización de la información catastral que se fundamenta en la colaboración con terceros y considerando que la actividad del Catastro Inmobiliario impacta sobre todas las

Administraciones Públicas y una creciente pluralidad de agentes que demandan cada día nuevos servicios, es imprescindible hacer una gestión sistemática de la actividad institucional para contribuir a garantizar el cumplimiento de los grandes objetivos de la Dirección General del Catastro: identificar las realidades catastral e inmobiliaria y satisfacer plenamente los requerimientos de servicios.

## **Un Catastro Inmobiliario al servicio de la sociedad**

Sin lugar a dudas, la descripción del patrimonio inmobiliario constituye un gran servicio público por cuanto ese activo material constituye el escenario donde se desarrolla cualquier actividad; un capital finito e irremplazable cuya gestión ocupa siempre un lugar de relieve en la acción individual y colectiva del ser humano.

Se trata de la prestación de un servicio público caracterizado por la una puesta a disposición de la información en régimen de autoservicio o descarga, que exige un conocimiento profundo de las demandas de los usuarios y de sus capacidades tecnológicas con el fin de diseñar los productos y establecer los canales de entrega adecuados para satisfacer plenamente sus necesidades.

Desde un punto de vista cuantitativo, debe recordarse que resultan usuarios del Catastro Inmobiliario la totalidad de las Administraciones Públicas, con independencia de su ámbito territorial y universo de competencias, como también lo son cerca de 28,5 millones de titulares, y cuantos dentro y fuera de nuestras fronteras acceden a la información catastral, sumando en la Sede Electrónica durante el año 2017 un total de 77 millones de visitas mediante las que se realizaron un total de 330 millones de consultas; sin olvidar que este centro directivo gestiona una red de más de 3.800

Puntos de Información Catastral que configuran la estructura de asistencia presencial al ciudadano más extensa en España.

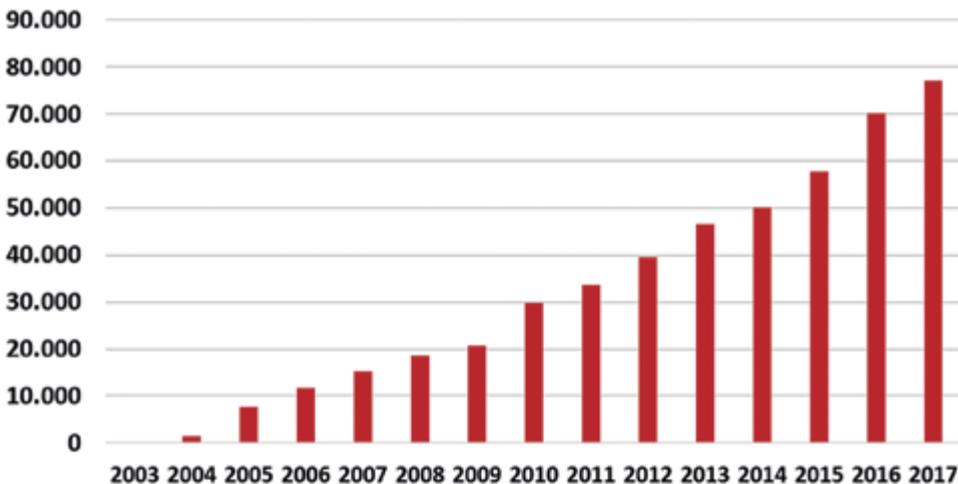
Desde una óptica cualitativa, el Catastro Inmobiliario sirve cada día a un creciente repertorio de servicios que cabe segmentar en dos grandes grupos: el protector de derechos y el catalizador del desarrollo socioeconómico.

- En el primero deben citarse los garantes de la protección del derecho de propiedad y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, así como los destinados a la preservación del medioambiente e incluso los que de manera creciente se incardinan dentro de las actividades de salvamento en situaciones de emergencia o en la gestión de catástrofes.
- Entre los segundos ocupan un destacado lugar los contribuyentes a garantizar la suficiencia financiera de las

Administraciones Públicas, esencialmente de la Hacienda local, en términos de equidad, corresponsabilidad y reducción de cargas administrativas al ciudadano; también los conducentes a fortalecer la transparencia y la eficiencia económica del mercado inmobiliario o los integradas en los procesos de planificación y gestión de políticas públicas e iniciativas privadas, entre los que empiezan a ocupar un destacado lugar las incidentes en la mejora de los procesos productivos mediante orientaciones geoestratégicas dentro de esa nuevo entorno de trabajo que se construye en torno a las ciudades y los territorios inteligentes.

- Y, en todo caso, sin perder de vista que el Catastro Inmobiliario ofrece un testimonio insustituible para facilitar el conocimiento de nuestro pasado a través del patrimonio documental atesorado en los archivos históricos.

Gráfico 1  
Accesos a la sede electrónica del catastro  
(en miles de visitas)



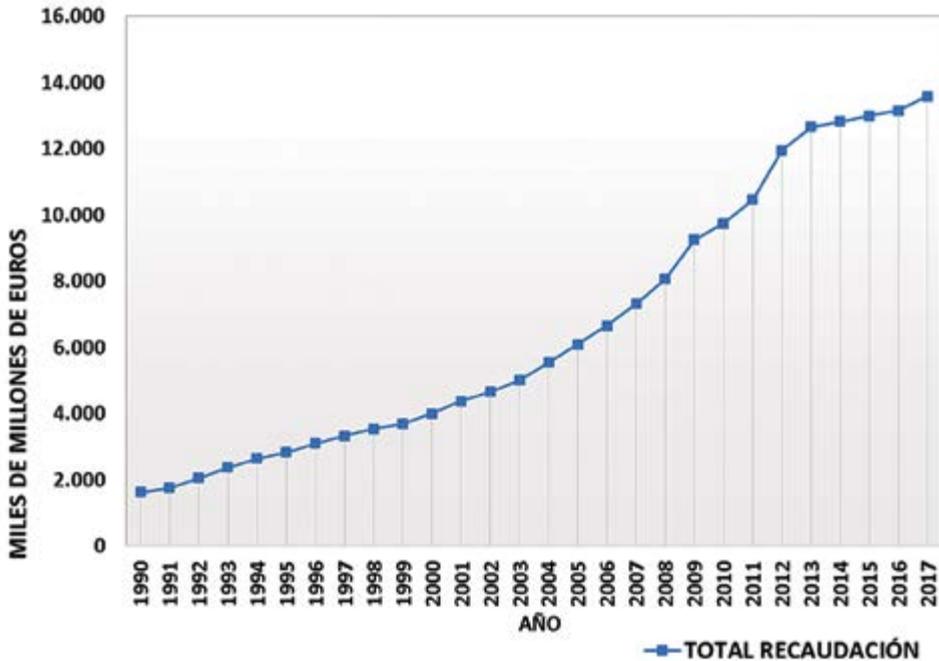
El Catastro Inmobiliario es un gran servicio público y la demanda de datos el ámbito que más se incrementa en el conjunto de la actividad catastral; frente a los trabajos de inscripción de alteraciones catastrales, directamente afectados por los vaivenes de la economía, que confirieren a la estadística un perfil de ondulatorio acorde con esas oscilaciones. Así, si en la primera década de nuestro siglo la incorporación anual de nuevas construcciones al Catastro Inmobiliario rondaba las 900.000, durante el pasado año 2017, fueron apenas inscritas 78.500 en su base de datos.

No sucede lo mismo con la demanda de servicios ni tampoco con los efectos de su prestación, donde la evolución crece de manera constante durante las últimas décadas: sirva para lo primero una tabla en

la que se recogen el número de visitas a la Sede Electrónica del Catastro desde el año 2003 en el que se puso en marcha (*gráfico 1*) y para lo segundo una evolución de la cuota total recaudada entre los años 1990 y 2017 a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles mediante el que se facilita la prestación de un buen número de servicios públicos fundamentales para garantizar el Estado del Bienestar y la cohesión social (*gráfico 2*).

Como se avanzaba anteriormente, el Catastro Inmobiliario sirve a una amplia y heterogénea pluralidad de aplicaciones en correspondencia con su papel de registro administrativo general de la propiedad inmobiliaria, extendido a la totalidad de los bienes incluidos en el ámbito territorial que gestiona, constituyendo la difusión de

Gráfico 2  
Recaudación IBI 1990-2017



sus contenidos un importante frente de desarrollo; por lo que llegados a este punto conviene detenerse a desgranar con mayor detalle la diversidad de servicios que presta.

## **Principales servicios a los que contribuye la información catastral**

### *a. Protección de derechos*

#### a1. Protección de la propiedad

- Privada en lo concerniente a inmuebles atribuidos a particulares y pública en los que no lo son, siendo de gran importancia la que se refiere a la salvaguarda del dominio público.

- Pasiva en correspondencia con su carácter de registro público oficial ante el que debe acreditarse cualquier modificación de las características del inmueble, y activa en tanto que garante de las operaciones de transmisión de la propiedad, sean de compraventa, sucesión o de cualquier otra naturaleza. En este ámbito de actividad merece la pena hacerse eco del invisible y relevante papel que juega el Catastro Inmobiliario como custodio del territorio y de los derechos de quienes lo abandonaron o resultan herederos de sus legítimos propietarios, allí donde la despoblación ha dado paso a un nuevo paisaje y donde la custodia compartida que sus habitantes mantenían para que linderos y mojones ocuparan su legítimo lugar es ya sólo un recuerdo del pasado.

#### a2. Protección del medioambiente y del patrimonio cultural, lucha frente a catástrofes naturales y contra el cambio climático

- El Catastro Inmobiliario está llamado a desempeñar un papel cada día más relevante en la protección de áreas medioambientalmente protegidas o de montes veci-

nales en mano común, donde se amenaza la integridad de la propiedad en espacios de alto valor ecológico, como también lo hace en la aportación de coordenadas y delimitaciones tanto en zonas arqueológicas como en otros entornos integrados en el patrimonio histórico español.

- También debe aplicarse para la prevención de catástrofes naturales mediante la integración de la información catastral en los análisis probabilísticos relacionados con todo tipo de siniestros, desde inundaciones hasta terremotos; facilitando el conocimiento del alcance que puede tener la catástrofe, así como la prevención de daños personales y materiales, y la cuantificación de las ayudas que eventualmente puedan otorgarse. Sin dejar de lado su aportación a la propia gestión de las operaciones de ayuda, mediante la mejora en la planificación de las actuaciones y en la dotación de medios capaces de abordarla.

- En materia de medio ambiente no puede dejar de citarse la contribución que presta a la atribución de la eficiencia energética en inmuebles construidos, tanto por el soporte que prestan sus datos a la tarea de certificación como por su empleo en la evaluación de rendimientos energéticos de carácter masivo a través de termografías u otros procedimientos de análisis.

#### a3. Protección de la persona

- Por lo que se refiere a este epígrafe, debe tenerse en cuenta lo ya mencionado con respecto al análisis de riesgos o la prevención de las catástrofes naturales, como también a la selección de los medios adecuados para afrontarlas. Así, la simple consulta de la altura de un inmueble o de su morfología y características generales que ofrece la información catastral puede ser determinante a la hora de tomar decisiones por los servicios de bomberos al tiempo de afrontar la extinción de un

incendio y el salvamento de los afectados por él.

### *b. Desarrollo económico y social*

#### b1. Contribución al Estado de Derecho y del Bienestar

- El Catastro Inmobiliario facilita la gestión tributaria de la práctica totalidad de los grandes impuestos con los que las diferentes Administraciones Públicas financian la prestación de los servicios públicos. Así, la información catastral resulta indispensable para la liquidación de algunos grandes tributos en la esfera local, especialmente del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, cuya base imponible es el valor catastral y cuya recaudación supone casi dos tercios del ingreso tributario de los ayuntamientos. Igualmente resulta fundamental como información de referencia para la gestión de los principales impuestos cedidos a las comunidades autónomas, tanto el de Patrimonio como el de Sucesiones y Donaciones o el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Por lo que se refiere a los tributos gestionados por la Hacienda general a través de la Agencia Estatal de Administración Tributaria debe recordarse que la información catastral opera de manera directa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) o en el Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes.

- De igual manera, la información catastral resulta determinante para la evaluación de la capacidad económica a los efectos de la percepción de ayudas públicas en la enseñanza, la dependencia o la agricultura; de manera que para la concesión de una beca en el ámbito educativo o de atribución de una plaza en un centro asistencial cabe tener en cuenta el patrimonio inscrito en el Catastro Inmobiliario.

- Esencial resulta también la contribución a la conformación del régimen de

ayudas agrarias comunitarias que gestiona el Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), extendido a 28 millones de hectáreas de las cerca de 50 millones que componen el territorio nacional y que alcanza a casi 10 millones de parcelas. En este ámbito, la Dirección General del Catastro pondrá a disposición de los titulares de dichos predios la información sobre los perceptores de las correspondientes ayudas, a fin de que puedan comprobar la identificación de la ayuda con las explotaciones de su propiedad y, adicionalmente, detectar la existencia de ayudas otorgadas a quien no corresponde.

- A todo ello debe sumarse la contribución de la información catastral para el otorgamiento de acceso a la justicia gratuita, lo que le imprime un carácter de participación directa en el ejercicio de los derechos fundamentales.

- En suma, un creciente espectro de utilidades que verán mejorada notablemente la aportación que reciben del Catastro Inmobiliario una vez determinado por éste el valor de referencia de mercado para cada inmueble, lo que permitirá una evaluación más precisa de la capacidad económica, afianzando la contribución de la información catastral para la más equitativa asignación de los recursos públicos.

#### b2. Eficiencia en el mercado inmobiliario

- La disponibilidad de información catastral en la Sede Electrónica del Catastro y la próxima incorporación de valores orientativos de mercado suman una oferta de servicios que no sólo robustece la seguridad jurídica y la protección de la propiedad inmobiliaria, sino que aporta una información indispensable para perfeccionar el propio mercado inmobiliario mediante el fortalecimiento de su transparencia, al tiempo que minorra los costes de transacción y facilita el cumplimiento de las obligaciones formales.

### b3. Ordenación, planificación y gestión de políticas públicas

- En materia de planificación de infraestructuras o de gestión del sistema de transportes, puede afirmarse con rotundidad que no pueden prescindirse de una participación activa del Catastro Inmobiliario; de forma que cualquier nueva autopista, carretera, camino, canal, embalse, instalación productora, transformadora o conductora de energía, depuradora, puerto, aeropuerto o trazado ferroviario, por citar algunas infraestructuras relevantes exigen de un conocimiento previo de la propiedad para compensar los derechos preexistentes a la acción expropiatoria o concesional. Del mismo modo, cualquier modelo de mejora en la gestión logística del transporte debe tener en cuenta la información catastral, especialmente si se combina con otras fuentes de información como las relativas a la distribución poblacional.

- En materia de urbanismo debe afirmarse lo mismo que para las infraestructuras, por cuanto no cabe obviar la participación del Catastro Inmobiliario, tanto en la planificación de las actuaciones como en la consolidación de las mismas mediante la inscripción en su base de datos.

- Por cuanto se refiere a la agricultura, y al margen de lo referido al régimen de ayudas comunitarias, la información catastral es indispensable para la transformación de la estructura agraria y la realización de operaciones de concentración parcelaria o evolución hacia explotaciones de mayor rendimiento a través de la modificación de su morfología.

### b4. Desarrollo de aplicaciones geoestratégicas

- Es precisamente en este campo en el que las aplicaciones del Catastro Inmobiliario resultan más novedosas y proba-

blemente de mayor alcance, a la vista de la progresiva y acelerada geolocalización de la información y de la importancia que tal atributo confiere a la mejora de los procesos productivos o a la selección de inversiones en razón de la ubicación y categorización de la demanda. Así, está llamado a tener una decisiva contribución en las iniciativas encaminadas a desarrollar una gestión inteligente del territorio, tanto en la etapa de análisis y evaluación de proyectos como en la propia de su gestión; de manera que sus aportaciones puedan contribuir a la mejora de las estrategias de ordenación del territorio y de optimización en las recientes áreas despobladas de nuestro país.

### **Canales de acceso y oferta de servicios de información catastral**

Como puede apreciarse, la información catastral resulta de capital relevancia para el desarrollo un buen número de actividades de gestión y a tal fin debe ofrecerse por la Administración a través de todos los canales disponibles; en particular y en el marco de una sociedad crecientemente digital mediante la disponibilidad de servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro y a la que se puede acceder a través de la siguiente dirección: [www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)

Sin carácter exhaustivo y a título de representación, los principales servicios ofrecidos a través de la Sede Electrónica del Catastro son:

#### *Servicios a ciudadanos, empresas y profesionales*

- Acceso libre
  - Consulta de cartografía, datos catastrales y referencia catastral.
  - Validación de certificados.
  - Servicio Web de mapas.

- Acceso con certificado
  - Consulta y certificación catastral.
  - Inicio de procedimientos; declaraciones, solicitudes y recursos.
  - Notificación en procedimientos catastrales.
  - Consulta del estado de los expedientes.
  - Relación de accesos a información de inmuebles de un titular.
  - Modificación del estado de las certificaciones catastrales.
  - Descarga masiva de cartografía e información alfanumérica.

#### *Servicios específicos a instituciones y colaboradores registrados*

- Acceso a la información catastral en el ámbito de sus competencias, a través de las aplicaciones corporativas y servicios Web.
- Intercambio de información con notarios, registradores de la propiedad y entidades que colaboran en el mantenimiento de la información catastral.

Adicionalmente, y además de los servicios prestados directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, en los casi 3.800 Puntos de Información Catastral es posible acceder a las siguientes utilidades:

- Información de carácter general y particular de inmuebles.
- Asesoramiento sobre obligaciones con el Catastro.
- Notificación por comparecencia en procedimientos catastrales.
- Servicio de consulta libre y certificación de datos catastrales no protegidos y de cartografía digital.
- Servicio de consulta y certificación electrónica para los titulares catastrales de datos catastrales protegidos,

relativo a los inmuebles de su titularidad.

- Servicio de certificación negativa de bienes inmuebles o de la circunstancia de no figurar como titular catastral.

Por su parte, a través de la Línea Directa del Catastro y de sus dos teléfonos de atención (902 37 36 35 y 91 387 45 50) es posible obtener:

- Información general y particular de inmuebles y expedientes.
- Asesoramiento sobre obligaciones con el Catastro.
- Resolución de incidencias sobre servicios electrónicos.
- Concertación de cita previa en una gerencia del Catastro.
- Gestión de los compromisos de la Carta de Servicios en materia de titularidad, certificados y quejas.
- Información coordinada sobre las campañas de IRPF o de recaudación del IBI.

Por último, en las propias Gerencias del Catastro y de manera preferente mediante la concertación de una cita previa para gestionar de manera idónea la demanda y prestar un mejor servicio, cabe acceder a:

- Información de carácter general y sobre inmuebles concretos, respetando las limitaciones establecidas para el acceso a los datos protegidos en la legislación vigente.
- Asesoramiento y asistencia para el cumplimiento de las obligaciones con el Catastro, así como para la presentación de todo tipo de documentación.
- Expedición de certificados literales y gráficos de los datos que consten en el Catastro, solicitados en nuestras oficinas o por correo convencional.

- Emisión de cartografía en soporte papel y digitalizada, ortofotografías y otros documentos.
- Acceso telefónico y telemático gratuito para contactar con la Línea Directa de Catastro y acceder a los servicios electrónicos del Catastro.
- Recepción y tramitación de los escritos presentados de manera presencial o enviados por correo convencional.

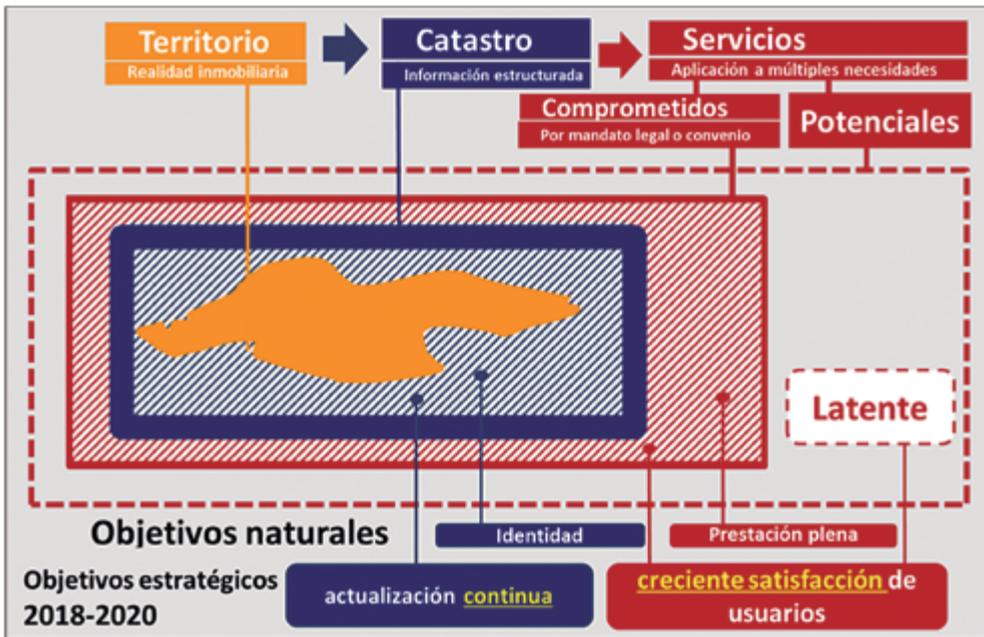
En suma, el Catastro Inmobiliario muestra una decidida y creciente orientación hacia la prestación de servicios; con lo que no sólo cumple sus objetivos naturales como entidad del sector público suministradora de información, sino que consolida una visión estratégica en la que busca de la plena satisfacción de los usuarios.

Así, cabe hacer una parada en el modelo de trabajo que sintetiza el esquema representado en el gráfico 3, donde se traza la trayectoria productiva de una institución que captura la realidad inmobiliaria, la transforma en información estructurada y la ofrece a través de servicios comprometidos y potenciales.

En ese modelo de producción, la Dirección General del Catastro siempre ha buscado cumplir su misión mediante la identidad plena entre realidad y Catastro, y la prestación de los servicios a los que viene obligada.

A futuro deberá conseguir que esa actualización sea continua y que la prestación de servicios sea completamente satisfactoria para el usuario; teniendo muy en cuenta que más allá de los servicios hoy atendidos, hay un conjunto de prestaciones latentes a

Gráfico 3



los que se unirán muchas otras en el futuro, para cuya definición es imprescindible que la organización catastral se muestre siempre atenta y dispuesta a reconocer sus requerimientos al objeto de atenderlas debidamente.

## Desarrollo de una estrategia continuada de Proyección Institucional

Precisamente al hilo de la necesidad de atender las demandas de los usuarios presentes y potenciales, como también las propias de los colaboradores en la tarea de mantener un Catastro Inmobiliario, este centro directivo ha seleccionado entre sus grandes iniciativas la oportunidad de establecer una continuada estrategia de proyección institucional.

Se trata de una intervención activa en el entorno de actuación de cada nivel organizativo, destinada a identificar potencialidades y gestionar la relación con los actores más relevantes en el cumplimiento de los objetivos estratégicos generales, desarrollada a través de una interacción continua y personal, y siempre al servicio de los grandes propósitos de la organización: actualización continua de la información y plena satisfacción de los usuarios.

En definitiva, una inclinación general a gestionar el entorno de actuación, tanto por el lado de la demanda, donde asoman crecientes oportunidades dentro de un marco de referencia en construcción donde la Dirección General del Catastro debe ocupar un papel nuclear, como en el de la provisión de alteraciones, caracterizado por un modelo de gestión cooperativo y complejo que exige de este centro directivo una atención permanente.

Por lo que se refiere a su programación, el despliegue de la estrategia de proyección institucional se ha planteado en un ámbito temporal comprendido entre los años 2018

y 2020, coincidente con el trienio de puesta en marcha del conjunto de proyectos transformadores de la organización.

Como primera etapa se plantea dar a conocer la estrategia durante el primer semestre de 2018 mediante tres acciones seleccionadas por su alto impacto: la primera, para hacer partícipes a los directivos y responsables de la organización en diversos cursos programados para los gerentes regionales y territoriales y para el conjunto de jefes de área y servicios de este centro directivo; la segunda, a través de varias actividades formativas destinadas a los responsables de la colaboración catastral de las principales Administraciones Públicas cooperadoras; y, en tercer y último lugar, a través de la llamada Semana de Administración Abierta donde la Dirección General del Catastro proyecta darse a conocer en todas sus dimensiones ante la comunidad universitaria.

Superado este primer semestre del año, se dará paso a la segunda etapa de la estrategia, que por un periodo de un año y hasta el ecuador de la misma en el mes de junio de 2019 aspira a poner en marcha las iniciativas de desarrollo más importantes, reservando la implantación de las demás para la tercera y última etapa del plan, entre junio de 2018 y diciembre de 2020.

Por lo que se refiere a la estructura de la estrategia, ésta se configura sobre la base de dos ejes de actuación: un orientado al fortalecimiento general de la comunicación y otro determinado a desplegar actuaciones concretas en sectores y proyectos seleccionados por su capacidad para generar el mayor valor añadido.

### **Eje 1: Fortalecimiento de la comunicación**

Se trata de robustecer un conjunto de actividades que de manera generalizada se dirigen tanto a los proveedores y demandantes de servicios de la Dirección General

del Catastro como a la sociedad en general; actividades sin discriminación de destinatarios, aunque en algunas de las iniciativas pueda seleccionarse un segmento objetivo al que dirigirse.

A tal fin, se proyecta fortalecer la imagen institucional y la producción editorial y divulgativa que permita dar a conocer la actividad que se desarrolla en este centro directivo, sus iniciativas de futuro y las diferentes capacidades de la Institución; un conjunto de iniciativas cuya responsabilidad recae esencialmente en los servicios centrales de la Dirección General del Catastro con la participación adicional de las unidades territoriales en aquellas que así lo requieran.

Todo ello con el objetivo último de incrementar la satisfacción de quienes ya forman parte del abanico de organizaciones suministradoras de información o son usuarios de los servicios, así como de sumar a los restantes; y siempre con la vista puesta en afianzar el reconocimiento del importante papel que juega la Dirección General del Catastro y avanzar en su legitimación social.

Este eje comprende dos proyectos fundamentales: mejora general de la imagen institucional y extensión de la actividad divulgativa.

## **Eje 2: Despliegue de actuaciones**

Se trata de identificar, monitorizar, participar y gestionar el entorno de cada unidad de gestión para desplegar medidas efectivas que contribuyan al cumplimiento de los objetivos estratégicos; o, lo que es lo mismo, de conocer los escenarios presente y futuro, así como de actuar selectivamente sobre aquellos actores que proveen o demandan información, para garantizar la actualización continua y la mejor prestación de servicios.

Una línea de actuación que se configura como la vertiente activa de la estrategia

de proyección institucional, por cuanto se dirige de manera explícita a un actor o segmento del entorno de actuación concreto frente a las actividades de comunicación, que constituyen su vertiente más pasiva; una línea de actuación en la que el papel protagonista corresponde a las Gerencias Regionales y Territoriales, frente al de los servicios centrales a quienes compete esencialmente el desempeño del fortalecimiento de la comunicación.

Se trata de un eje de actuación en torno al cual se desarrollarán cuatro proyectos fundamentales: afianzamiento de la visibilidad, intensificación de las alianzas, innovación en materia de servicios y consolidación de un modelo de gestión institucional que vertebre y alinee la actividad en este terreno para alcanzar los objetivos generales de la organización.

## **Conclusiones**

La gestión del Catastro Inmobiliario se orienta decididamente hacia la prestación de servicios sobre la base de una información permanentemente actualizada y estructurada según las necesidades de una expectante comunidad de usuarios; lo que pone de manifiesto una extraordinaria capacidad que permite considerar a la Dirección General del Catastro como entidad prestadora de uno de los grandes servicios públicos de nuestro país.

Una consideración que reside en su competencia natural para registrar y gestionar la información del patrimonio inmobiliario, uno de los tres grandes activos del país junto a su población y estructura de gobierno; y que subraya un despliegue territorial único configurado por una red básica de oficinas territoriales y casi 3.800 Puntos de Información Catastral donde se desarrollan un abanico de actividades incidentes en un buen número de políticas públicas y en la generalidad de los ciudadanos.

El Catastro Inmobiliario suma a ese enorme potencial una sólida apuesta por la sociedad digital a través de su sede electrónica, y trabaja para responder a las exigencias que impone ese nuevo marco de actuación que también contribuye a construir a través de la creciente disponibilidad de servicios. Esa voluntad de integración en una Administración digital plena que avanza con paso firme y decidido para definir un nuevo escenario de relaciones con el ciudadano da ya sus primeros frutos, acercando los servicios al usuario y facilitando a través de la interoperabilidad la multiplicación de las utilidades y la creación permanente de valor; renovando en esa línea el compromiso con un modelo de gestión radicalmente cooperativo.

Esa orientación decidida a los servicios se suma al paradigma de un nuevo entorno de trabajo, que apuesta conceptualmente por el inmueble como unidad de gestión para desplazar al expediente a su función instrumental y derivada del objetivo principal que constituye tener cada inmueble plenamente identificado con la realidad; y que del mismo modo, coordina la disponibilidad de un Catastro plenamente actualizado y la satisfacción de necesidades de información territorial.

En esa línea, debe ponerse de relieve el imparable crecimiento de esa demanda de servicios en los últimos quince años, actualmente muy por encima de los requie-

rimientos de incorporación de alteraciones catastrales, que obliga a considerar nuevas llamadas de atención como las relacionados con la protección medioambiental o la gestión inteligente del territorio.

Un nuevo escenario tecnológico en el que la Dirección General Catastro está obligada a facilitar una descripción oficial de la propiedad inmueble que constituya un referente indiscutible en el universo de aplicaciones y servicios que ofrecen en la actualidad información territorial o geolocalizada; como también lo está a poner a disposición de todos cuanta información obre en su poder, salvo la estrictamente reservada por razones de protección de datos, en el marco de una gestión transparente que rinda cuentas de su actuación a la ciudadanía.

Y para todo ello, debe desplegarse una estrategia de proyección institucional que permita gestionar el entorno de actuación sobre la base de iniciativas de reconocimiento en todas sus dimensiones: unas destinadas a la exploración de nuevas aplicaciones y alianzas; otras encaminadas a poner de manifiesto la satisfacción por los resultados alcanzados y las expectativas cumplidas; y todas orientadas al redescubrimiento de una organización al servicio del desarrollo socioeconómico, siempre presente en los grandes hitos y decisiones de alcance que jalonan trayectoria vital del ciudadano.