

C A T A S T R O

Revista de la Dirección General del Centro de
Gestión Catastral y Cooperación Tributaria

Directora General
M.ª José Llobart Bosch

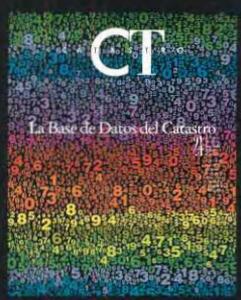
Director
José Guardia Rojas

Coordinación
Carmen Garrigues Carnicer

Equipo de Redacción
Rosa María Casado Carrero, Verónica
Mendiguren Abrisqueta, M.ª Cruz Crespo,
Constanza Tobío Soler

Colaboradores de este número

Fernando de Aragón Amunarriz, Dolores Brandis,
Julio Gallego Mora-Esperanza, Pilar García
Almirall, Josep Roca Cladera, Eulalia Soler
Camacho, Armando de la Torre del Río,
Inmaculada Turú Santigosa.



Portada y Proyecto Gráfico
Manuel Estrada

Edita
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones del Ministerio de
Economía y Hacienda.

Fotocomposición
Foto Revista, S.A.

Fotomecánica
CAM Fotomecánica

Imprime
Gráficas Muriel

Suscripciones, distribución y venta
Centro de Publicaciones Ministerio de Economía
y Hacienda

Pl. Campillo Mundo Nuevo, 3
28005 Madrid

Tfno.: 527 14 37
Fax: 527 39 51

La Librería del BOE
28010 Madrid

Trafalgar, 29. Tfno.: 538 22 95

Precio de Venta
1.200 ptas. IVA incluido

Suscripción Anual
4.500 ptas. IVA incluido

Nipo
101-95-001-4

ISSN
0214-8234

Depósito Legal
M-20752-1989

Las opiniones de los autores no
expresan necesariamente el punto
de vista de la Dirección General
del CGCT.



Si a personas elegidas al azar se le preguntase qué es el Catastro, probablemente, darían alguna respuesta relacionada con la tributación. La asociación Catastro-impuestos ha cobrado, históricamente, tal fuerza que ha anulado, en su imagen pública o «popular», cualquiera otra concepción que sobre el mismo pudiera tenerse. Sin embargo, el Catastro no es imposición. La vertiente impositiva que actualmente recae sobre el Catastro no es otra cosa que una consecuencia derivada de sus características. La esencia del

Catastro es ante todo y sobre todo información.

Así, el Catastro en su concepción moderna es, desde el punto de vista institucional, un órgano al servicio del conocimiento y valoración de la riqueza inmobiliaria tanto urbana como rústica del país, y, en su óptica material, un banco de datos permanente y constantemente actualizado.

La dimensión real del mismo viene determinada por la cualificada y exhaustiva información que incorpora la más completa que existe sobre el suelo (rústico y urbano), las construcciones y sus propietarios. El Catastro es pues un registro, un censo en el que están inventariados todos los bienes inmuebles del país, con expresión de los datos físicos, económicos y jurídicos de los mismos (calidad, antigüedad, localización, etc.). Además, cada bien inmueble incorpora un valor (el valor catastral) que, si bien es un valor administrativo, es reflejo del valor de mercado de dicho bien. Todos estos datos, además, tienen un referente cartográfico.

Por otra parte, las modernas tecnologías de tratamiento de la información, especialmente la informática y la digital, otorgan a esta base de datos la cualidad de hacerla susceptible de cualquier uso y finalidad.

Es hora, por consiguiente, de que el Catastro proyecte una imagen pública que supere la parcial e inexacta perspectiva de un registro administrativo con finalidad exclusivamente tributaria, máxime cuando cada vez es más acentuado el uso que de esta información se realiza para actuaciones de carácter no fiscal (planeamiento urbanístico, redes de servicios públicos, concesión de ayudas y subvenciones agrarias, actividad expropiatoria, etc.). A este objetivo desea contribuir el presente número de la revista Catastro.

La sección *Monografía* contiene cuatro artículos que tienen su fundamento en análisis y explotaciones estadísticas de la base de datos catastral. El artículo firmado por **Armando de la Torre**, *Cobertura estadística actual de la base de datos del Catastro Inmobiliario Urbano*, no sólo da cuenta del volumen de datos que componen la información de esta base, lo cual autoriza a incluirla dentro del grupo de las grandes bases de datos de la Administración Pública, sino que llega a la conclusión de que la cobertura del parcelario catastral supera en más del 10 por 100 al parque inmobiliario contabilizado en el Censo de Edificios de 1990, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

El artículo de **Inmaculada Turú**, *Caracterización del Territorio. Tratamiento estadístico de la información*

Catastral, es un buen ejemplo de los frutos que pueden obtenerse de un análisis estadístico de la base de datos del Catastro.

Este análisis, además de describir, caracterizar y sintetizar la información disponible, permite una comparación simultánea entre los rasgos más relevantes que conforman, desde el punto de vista inmobiliario, los distintos municipios. Si se acepta que el «perfil inmobiliario» de un municipio es la resultante de un conjunto de características interrelacionadas, la mayoría de ellas registradas en la base de datos catastral, se puede obtener, con un tratamiento estadístico adecuado, un diagrama que, recogiendo gráficamente los rasgos más relevantes de las fincas que lo conforman, permita establecer «comparaciones inmobiliarias» rigurosas entre los diversos municipios.

Con esta metodología, en el artículo se presentan las «radiografías» de los municipios de Sant Boi de Llobregat y de Sant Cugat del Vallés, poniéndose de manifiesto la gran diferencia que, desde el punto de vista urbano, existe entre los mismos.

Julio Gallego, en la colaboración *La oferta de suelo en el municipio de Madrid*, parte de una explotación de la base de datos del Catastro de Madrid, para dar a conocer, de manera fehaciente, la oferta de suelo existente en la capital. Esta información es única, (no existe en el país ninguna otra base de datos de la cual pueda obtenerse), y es una buena muestra de los servicios que el Catastro puede aportar a la sociedad y que nada tienen

que ver con la dimensión tributaria que, casi en exclusividad, al mismo se le atribuye.

La sección *Monografía* se cierra con el trabajo de **Fernando Aragón** referente a *La vivienda colectiva en el municipio de Madrid*. Es también un análisis realizado a partir de los registros contenidos en la base de datos del Catastro, y viene a ser continuación del estudio publicado en otro número de la revista. Si la primera parte del estudio organizaba la información de forma que se obtenían las características de las viviendas en función del período histórico de su construcción, la que ahora se presenta se centra en las características que comportan estas viviendas según su tamaño. En el artículo se pone de manifiesto que el 60 por 100 del parque existente en Madrid (unas 640.000 viviendas), son inmuebles que gozan de características muy homogéneas tanto en tamaño como en calidad constructiva. Son viviendas inferiores a 90 m² que se construyeron en los años 60 y 70, y que están ubicadas, fundamentalmente, en los distritos periféricos.

La sección *Temas* recoge dos trabajos bien diferentes. De una parte, **Josep Roca Cladera** y **Pilar García Almirall** realizan un estudio sobre *Los valores de suelo de Barcelona*, en el que no sólo se analiza la evolución reciente del mercado inmobiliario de dicha ciudad y la distribución de los diferentes valores del suelo, sino que se abordan los problemas metodológicos que comporta la obtención de este valor, llegándose a propugnar, dadas las características específicas que presenta el mer-

cado inmobiliario de Barcelona, la creación de una base de datos representativa de la oferta de este mercado, al objeto de poder disponer de información suficiente que permita aproximaciones precisas a la formación de los precios inmobiliarios en dicha ciudad.

De otra parte, **Dolores Brandis** presenta en el artículo *El proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del Siglo XVIII*, un trabajo sobre las características que el plano parcelario de Madrid ha ido adquiriendo a lo largo del tiempo, así como de los procesos que explican su dinámica. En el mismo, tras un estudio del primer diseño parcelario de la ciudad de Madrid, la Planimetría General de mediados del siglo XVIII y la explotación de fuentes complementarias, como el Censo de 1597 de Tomás López, la Consulta de Diego del Corral y Arellano de 1620 y el Vecindario de 1717, se ofrece una descripción del proceso de conformación de la planta parcelaria del Madrid del siglo XVIII, y se amplía la tesis de que en la transformación de la planta de la villa son los estamentos de la nobleza y del clero los que adquieren, prácticamente, todo el protagonismo.

Finalmente, en la Sección *Estadística*, **Eulalia Soler** presenta y comenta los números 24 y 25 de la serie “Estadísticas” que anualmente publica la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. En estos dos números se recogen, respectivamente, los datos más relevantes del Catastro Inmobiliario Rústico y del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica, correspondientes al ejercicio de 1993. ■



Isabel Muñoz