

La información catastral como herramienta del tráfico inmobiliario

Luis González-Carpio Fernández

*Gerente del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario
Dirección General del Catastro*

*“Si HP supiera lo que HP sabe, tendría tres veces más beneficio”
Lew Plath, Ex Director Ejecutivo de Hewlett Packard*

Con motivo de la Presidencia española de la UE (www.eu2010.es) y estando la Dirección General de Catastro de España (DGC) a la cabeza del Comité Permanente sobre el Catastro en la Unión Europea, se desarrolló durante los días 1 y 2 de junio el “Encuentro sobre, Catastro, Políticas Públicas y Actividad Económica”, en el que se debatió sobre el uso de la información catastral por parte de los agentes que intervienen en la economía, con especial atención a las empresas.

El sistema de información geográfica que ofrece el Catastro es una herramienta solicitada y empleada por las empresas, en un momento en el que Internet está cambiando la economía. La concurrencia de estas dos circunstancias genera un impacto en la economía que mereció el análisis realizado en dicho encuentro. Más allá de cumplir con su tradicional función fiscal,

esta nueva dimensión de la información geográfica sitúa al Catastro ante una posición de responsabilidad con la sociedad, al tener que satisfacer nuevas necesidades de ciudadanos y empresas.

El bien inmueble es el núcleo en torno al que ha girado la economía, en buena medida, en los últimos años. El Catastro ha dado respuesta al incremento de la actividad inmobiliaria, gracias a lo cual sigue siendo el mayor inventario inmobiliario de España. Las características de los inmuebles que el Catastro recoge, junto con el acceso libre y gratuito a esta información, constituyen la aportación del Catastro al mercado inmobiliario en términos de transparencia.

Entre las empresas participantes en el “Encuentro sobre, Catastro, Políticas Públicas y Actividad Económica” se encontraba Idealista.com, el portal inmobiliario

líder en España, que realizó una sugerente presentación sobre la forma en que utiliza la información catastral con el objetivo de mejorar la información que ofrece a sus clientes, dado el valor de esta información para inyectar transparencia en el mercado inmobiliario. El objetivo de este artículo es recopilar la información ofrecida por Idealista.com en su presentación, con el fin de exponer al lector un ejemplo real y de éxito reconocido de innovación empresarial, en el que está presente la utilización de la información catastral.

La información catastral

La ley de catastro en 2002 consolidó la utilización múltiple de la información catastral, sin desvirtuar la naturaleza tributaria del Catastro, origen y principal uso del mismo. Por fin, después de casi cien años sin un texto autónomo de este rango que regulara la institución, quedando durante este tiempo sus principios rectores unidos a diversas leyes reguladoras de distintas figuras tributarias, el Catastro toma con esta Ley conciencia y refleja una demanda social, y viene a definirse como una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general.

La base de datos del Catastro se conformó, en origen, con el objetivo de gestionar un impuesto, al que se añade una necesidad derivada de esta gestión, obtener el Valor Catastral de los bienes inmuebles. La valoración catastral, es valoración de carácter masivo, pues afecta a la totalidad de los inmuebles del municipio cuando se lleva a cabo, pero también es valoración individualizada para cada uno de ellos, constituye el motor que ha propiciado que la base de datos incorpore las características que particularizan cada uno de los inmuebles, autentico patrimonio catastral.

Si se revisan someramente los datos de que dispone el Catastro sobre cada inmueble, inmediatamente se deduce el interés que genera en la sociedad y en las empresas la información Catastral. El Catastro proporciona información sobre el suelo, sobre las fachadas, la forma de las fincas, el fondo, o el urbanismo que afecta al mismo. Información sobre los locales, como su situación dentro del inmueble mediante la escalera, número de planta y la puerta, superficie, existencia y superficie de terrazas, coeficiente de participación en las zonas comunes, año de construcción, etc. Información en el caso de los bienes inmuebles rústicos, sobre la superficie, y forma de las parcelas, el paraje, los cultivos, la intensidad productiva. Información jurídica sobre titulares, y sobre los derechos que recaen sobre el inmueble. En total, más de 1600 campos se reparten en las tablas que recogen la información sobre los inmuebles y la gestión catastral relativa a los mismos.

Desde el punto de vista de la localización e identificación de las propiedades, la información con más transcendencia es sin duda la Referencia Catastral, sistema de identificación de los bienes inmuebles, y vínculo entre la base de datos y el territorio, y un auténtico código que hace posible la citada infraestructura de información, y que posibilita a los usuarios del Catastro añadir información al territorio.

La relación entre Catastro, Registros de la Propiedad y Notarios puso de manifiesto desde hace ya algún tiempo, cómo la información catastral contribuye a funciones distintas de la fiscal, en este caso la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La anhelada coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad se ha visto reforzada al constituirse el Catastro como el principal y más fiable sistema de información geográfica encargado de identificar sobre el territorio los bienes inmuebles, de ahí el necesario certificado catastral para acceder al Registro, y la obligación de consignar la referencia catastral en todo negocio jurídico que intervengan bienes inmuebles.

Pero el reconocimiento, por parte del Registro de la Propiedad, de que la información contenida en el Catastro contribuye a la transparencia en el mercado inmobiliario, no se limita a la identificación de los inmuebles sobre el territorio, puesto que los términos del certificado descriptivo y gráfico deben ser coincidentes con el título que se pretenda inscribir y, llegando más lejos, si atendemos a las normas que incluye el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Así, en el artículo 52 de su capítulo IV sobre la Inscripción de Obras Nuevas, refiriéndose a las reglas aplicables a otras construcciones para la inscripción, recoge que será posible cuando *“se pruebe por certificación del Catastro.....la terminación de la obra en fecha determinada”*, añadiendo en el apartado b) *“que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante”*, es decir, la información sobre la fecha de construcción que consigna el Catastro acaba influyendo sobre cuestiones tan trascendentes como la prescripción de infracciones urbanísticas para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En definitiva, los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario acuden a la información catastral como garantía de transparencia.

Catastro e internet 2.0

La base de datos del Catastro no ha modificado su estructura y contenido de forma sustancial recientemente (salvo en dos hitos de gran relevancia en el futuro catastral que más adelante se comentarán, como son, la elaboración y publicación de mapas de zonas de valor, y la incorporación

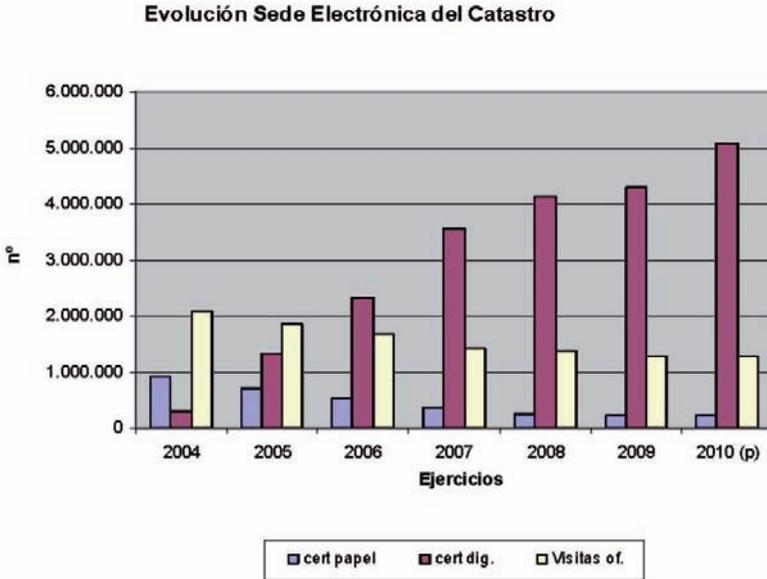
de las construcciones indispensables para la explotación en suelo rústico). ¿Cuál es por tanto el motivo de que además de su conocimiento, se haya visto incrementado notablemente su uso y reutilización?

La explicación hay que buscarla en las nuevas tecnologías y, en concreto, en el fenómeno que se ha dado en denominar como INTERNET 2.0. Sólo si analizamos de qué manera Internet está cambiando la economía, comprenderemos la importancia que ha supuesto la SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO (SEC), antes Oficina Virtual del Catastro, para facilitar a terceros la reutilización de los datos catastrales. Los servicios web disponibles en la SEC han supuesto para el Catastro su particular paso del pensamiento único a la inteligencia colectiva. El usuario, ahora, puede disponer de la base de datos del Catastro y además obtener esos datos de forma masiva para una pluralidad de inmuebles.

Si el objetivo de formar la base de datos era disponer de la información necesaria que permitiese valorar los inmuebles, se podría llegar a pensar que el valor catastral es el dato más demandado por los usuarios. Pero se trata de un dato protegido, circunstancia que lo convierte en un dato no utilizable por las empresas y ciudadanos que no cuenten con un interés legítimo directo, aunque si pueden acceder a él, generalmente en forma e certificación catastral, las administraciones públicas y los propios titulares de los inmuebles.

Este hecho, lejos de reducir la demanda de información catastral, parece no afectar a la actividad de la SEC. Como se aprecia en el siguiente gráfico, la información protegida solicitada al Catastro en forma de certificación a través de la SEC, no sólo ha aumentado en términos relativos frente a la información solicitada en papel, sino que en términos absolutos la demanda de información se ha triplicado, sin que este aumento se pueda atribuir a ciclos de bonanza económica, con la consiguiente actividad inmobiliaria. Ver gráfico 1.

Gráfico 1
Evolución Sede Electrónica del Catastro



Si se analizan los datos de actividad de la SEC, buscando aquellas solicitudes que nos permitan establecer que existe reutilización de la información catastral, se entiende que

el interés va mucho más allá de la necesaria obligatoriedad que recoge la ley de aportar la referencia catastral o el certificado descriptivo y gráfico, como se aprecia en el cuadro 1.

Cuadro 1

Indicador	Total Anual	Promedio Mensual	Promedio Semanal	Promedio Diario
Accesos	1.366.210.849	292.759.468	68.310.542	9.758.649
Consultas	29.169.321	6.250.569	1.458.466	208.352
Cartografía	51.746.032	11.088.435	2.587.302	369.615
Servidor WMS	58.502.814	12.536.317	2.925.141	417.877
OVCCallejero	193.250.918	41.410.911	9.662.546	1.380.364
OVCCoordenadas	23.185.870	4.968.401	1.159.294	165.613
Croquis y Datos	3.971.031	850.935	198.552	28.365
Servidor WFS	793.810	170.102	39.691	5.670

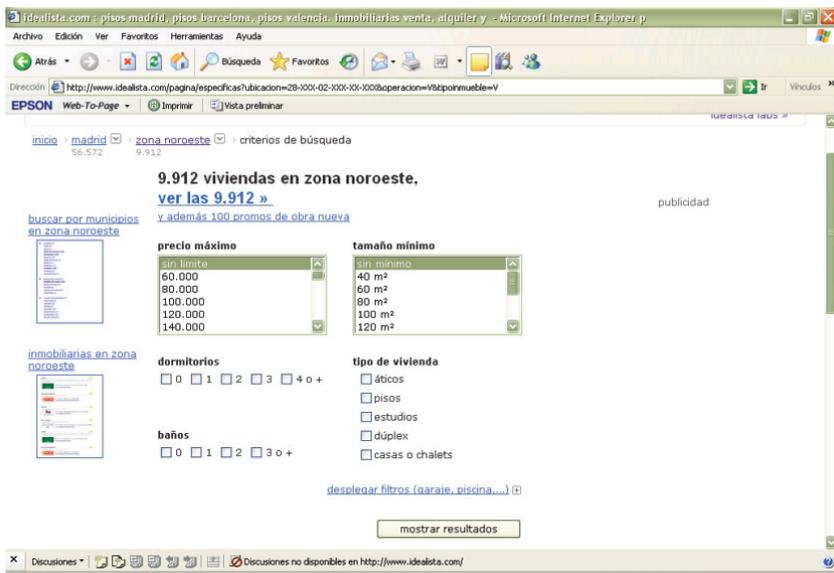
El uso de la información Catastral por *Idealista.com*

De forma sencilla y contundente presentaba en el “Encuentro sobre, Catastro, Políticas Públicas y Actividad Económica” Almudena Ucha, Directora del Estudio Idealista, a *Idealista.com* al definirla como una compañía que actúa como el punto de encuentro entre la oferta y la demanda del mercado inmobiliario español, a través de su página web, sin intermediar en ninguna de las operaciones. La compañía se lanzó en España en octubre del año 2000. El número de usuarios y de anuncios se ha visto incrementado hasta convertirse en el portal inmobiliario más utilizado del país, el tercero de Europa, y el primero que se ha abierto a más países que el de origen. Las cifras son concluyentes:

- 360.000 anuncios
- 121 millones de páginas vistas al mes
- 3,5 millones de usuarios únicos
- 28 millones de búsquedas al mes

Las claves del éxito de esta empresa son estudiadas como modelo de empresa. Por descontado, en el inicio, se trataba de una buena idea, que además fue desarrollada antes que nadie, pero después de diez años de actividad las razones hay que buscarlas además en otro tipo de cuestiones como el llamado “ADN” de las empresas: su forma de hacer las cosas o sus “valores”. En el aspecto práctico, el portal de *idealista* ofrece una serie de menús sencillos, de fácil acceso, que permiten al usuario una selección por diferentes criterios y zonas de búsqueda, con ideas tan originales como las visitas virtuales (exportada a otros ámbitos), o el termómetro de precios de viviendas, o el duelo de fotos de casas (*idealista labs*). Ver figura 1.

Figura 1
Portal de *Idealista.com*



De forma resumida, las diferencias significativas que hacen de idealista un portal distinto son:

- a) La personalización de la búsqueda y sistema de avisos para el comprador: idealista ha modificado la actitud del comprador desde una posición activa –en que el usuario tiene que entrar diariamente en la página para ver los anuncios nuevos– a una posición pasiva: el usuario que se registra en idealista y deja su perfil de búsqueda recibe e-mails de notificación cada vez que entra un anuncio nuevo en la base de datos que coincide con su perfil de búsqueda para el vendedor: idealista, semanalmente, envía por correo electrónico a los vendedores estadísticas relacionadas con su anuncio: cuántas veces se ha visto, cuántos usuarios se lo han guardado, cuántos anuncios parecidos a su oferta existen en la misma zona, el precio medio de su oferta en relación al barrio y la oferta restante, etc.
- b) El ámbito de actuación: con cobertura nacional, da soluciones a nivel local y la segmentación geográfica. En aquellas provincias donde se concentra más producto, la segmentación se concreta en comarcas, subcomarcas, mapas de municipio e incluso, en las grandes capitales, mapas de distrito y barrio.
- c) La oferta de obra nueva y segunda mano y la oferta de particulares y profesionales: Actualmente idealista es el único portal que cuenta con el producto de los particulares. Creando una base de datos compuesta en un 55% de particulares y un 45% de profesionales (más de 4.000 aprox.), tanto promotoras como profesionales inmobiliarios, que refleja la realidad del mercado.
- d) Una actualización constante: Se trata del único portal que pone fecha con-

creta de actualización, refresca constantemente su base de datos y se pone en contacto con cada vendedor para comprobar la vigencia de la oferta y en caso contrario darlo de baja.

- e) Ofrece análisis y estudios de mercado.
- f) No actúa de intermediario: idealista es un punto de encuentro de compradores y vendedores pero no comercializa ni intermedia ninguno de los anuncios que están incluidos en su base de datos. *idealista* nunca ofrece a los anunciantes particulares la posibilidad de que idealista comercialice o intermedie su producto.
- g) Abierto a otros mercados: *idealista* ya está disponible en alemán, catalán, francés, inglés, italiano y portugués. La compañía es el único portal inmobiliario europeo con presencia propia internacional (tras la apertura de *idealista* Italia) y tiene acuerdos estratégicos y alianzas en exclusiva con portales inmobiliarios europeos líderes en sus respectivos mercados. Entre estos se encuentra *immobilienscout24.de*, líder en el mercado alemán, *seloger.com*, líder en el mercado francés, *rightmove.co.uk*, líder en el mercado británico, así como con *daft.ie*, líder del mercado irlandés.

Gracias a estas ventajas distintivas *Idealista* dispone de la base de datos más completa y detallada del mercado inmobiliario español al integrar la oferta de particulares, profesionales inmobiliarios (promotores + agencias inmobiliarias) y bancos, lo que supone:

- 360.000 anuncios (70% de oferta particular – 30% de oferta profesional)
- venta/alquiler (70/30%), de vivienda usada y obra nueva
- viviendas, oficinas, locales, garajes y habitaciones compartidas
- ficha de anuncio con calidad y detalle. 19 datos obligatorios, 140 datos

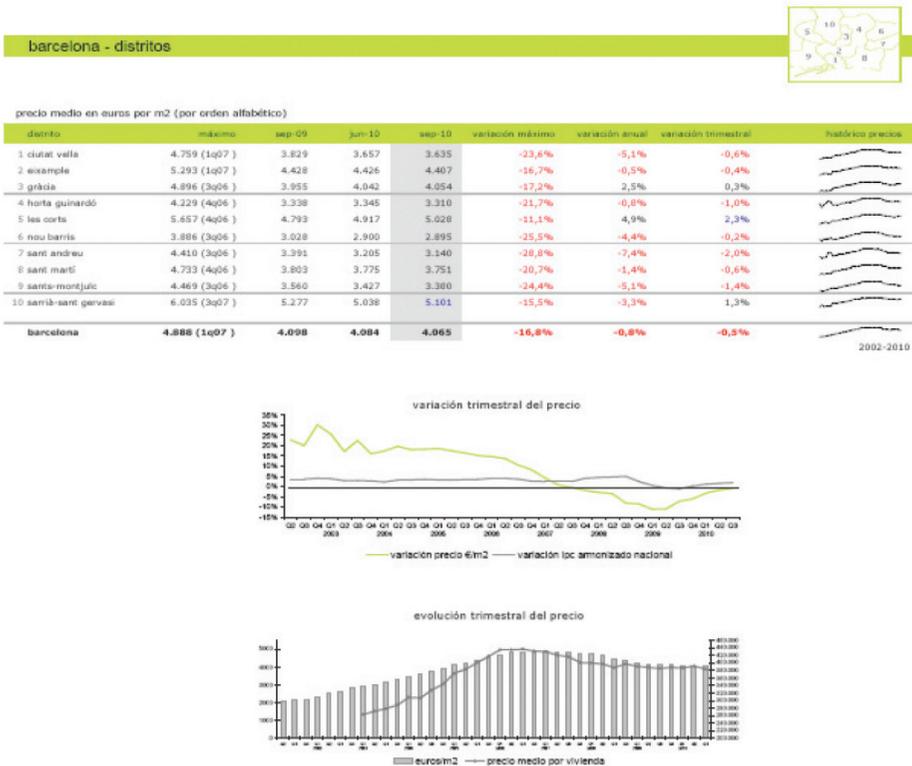
totales (dirección completa y exacta, precio, m², datos vendedor, plano de situación,...)

- actualización constante
- estrictos controles de calidad de la información, para evitar direcciones falsas
- análisis y estudios de mercado

Este último punto es, entre otros, un valor añadido a la herramienta de búsqueda, con análisis y estudios de mercado. A partir base de datos de que dispone se propone una auditoría del estado del mercado inmobiliario. Ver figura 2.

Con el objetivo de convertirse en la base de datos de referencia para instituciones públicas y equipos de análisis de entidades bancarias y financieras idealista mantiene un exhaustivo control de calidad en la información almacenada (dirección, precio, tamaño...) en la recogida de la oferta inmobiliaria. Cada anuncio de idealista cuenta, al menos, con 40 características de la vivienda, entre ellos precio, superficie/m², precio medio por m², distribución, un plano de situación de la casa, datos de contacto del vendedor, actualización y todo tipo de detalles concretos de la oferta.

Figura 2
Estado del mercado inmobiliario



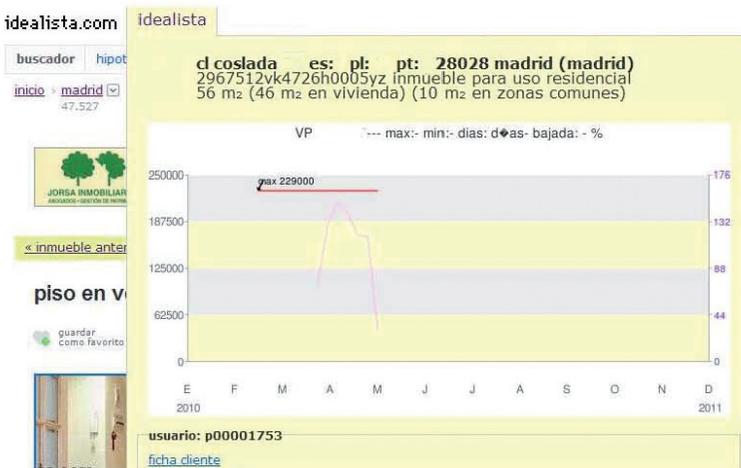
Es fácil entender entonces que idealista, conformada como una base de datos con los objetivos descritos, haya encontrado en el Catastro, el mayor inventario inmobiliario de nuestro país, información de utilidad para llevar a cabo un control de calidad en los anuncios. Con una entrada diaria de 2.500 anuncios, el riesgo más frecuente lo constituye la introducción de direcciones incorrectas. El cruce de las direcciones registradas en idealista.com con las de la DGC, a través de su Sede Electrónica de acceso libre, permite detectar y solventar, en muchos casos, este tipo de errores. Idealista desde hace 2 años, cuando detecta alguna incongruencia o error en los datos de una dirección, trata de cruzar sus datos con los del Catastro. Ver figura 3.

Una vez más la referencia catastral es la que el usuario, en este caso un portal inmobiliario, elige como garantía de identificación de inmuebles. Primer paso para buscar la transparencia en el tráfico inmobiliario,

que hace posible la reutilización del resto de información con que cuenta el Catastro, contrastando la superficie, antigüedad, localización, etc. La identificación de direcciones gracias a la referencia catastral, aunque aún presenta algunas rigideces en cuanto a su sistema de búsqueda, es el mismo principio que promueve proyectos tan importantes y ambiciosos como Euradin, proyecto que trata de impulsar el desarrollo y el conocimiento de buenas prácticas en cuanto a direcciones se refiere, promoviendo el uso eficiente de datos armonizados y de calidad en toda Europa en el marco de la Directiva INSPIRE.

Para una muestra de 25.568 anuncios nuevos publicados en el periodo de julio y agosto de 2010, idealista.com consiguió identificar por su referencia catastral un número importante de los mismos. Con un éxito desigual, ya que la identificación en zonas urbanas puede resultar menos complicada, pues las direcciones están más

Figura 3
Cruce de datos DGC e Idealista.com



consolidadas, que en zonas rurales. Además el número de anuncios, que podríamos relacionar con la dinámica inmobiliaria, es significativamente mayor en ciudades como Madrid, Barcelona, o Valencia, que en provincias con un peso mayor de viviendas situadas en entornos rurales. En el gráfico 2 se aprecia el resultado por provincias.

El dato también puede obtenerse agrupado por comunidades autónomas, que se representa en el gráfico 3.

Por su parte la DGC, realiza permanentemente recogida de información de mercado, utilizando también, entre otras múltiples fuentes de información, la que dispone idealista.com. Si analizamos los datos que se incluyen en los anuncios, en comparación con la que existe en Catastro, los resultados en cuanto a la superficie consignada en idealista son que presenta una desviación

del 4'8% de media con respecto a la catastral, frente al 4'9% de otros portales, o el 6% de anuncios de particulares. Ver gráfico 4.

Esta misma comparativa la ha realizado idealista.com sobre un muestreo de viviendas en Málaga, los resultados son que las desviaciones en superficie llegan a 17% de media. Teniendo en cuenta que en el caso anterior, primero se hace la identificación del inmueble por parte de los técnicos de Catastro, los resultados obtenidos por Idealista reflejan un elevado grado de coincidencia en las superficies consignadas en los anuncios y la que consta en Catastro.

Toda vez que salvemos el escollo de la identificación del inmueble por su dirección, horizonte relativamente cercano gracias a Euradin, el Catastro se consolidará como el soporte del tráfico inmobiliario que ya es.

Gráfico 2

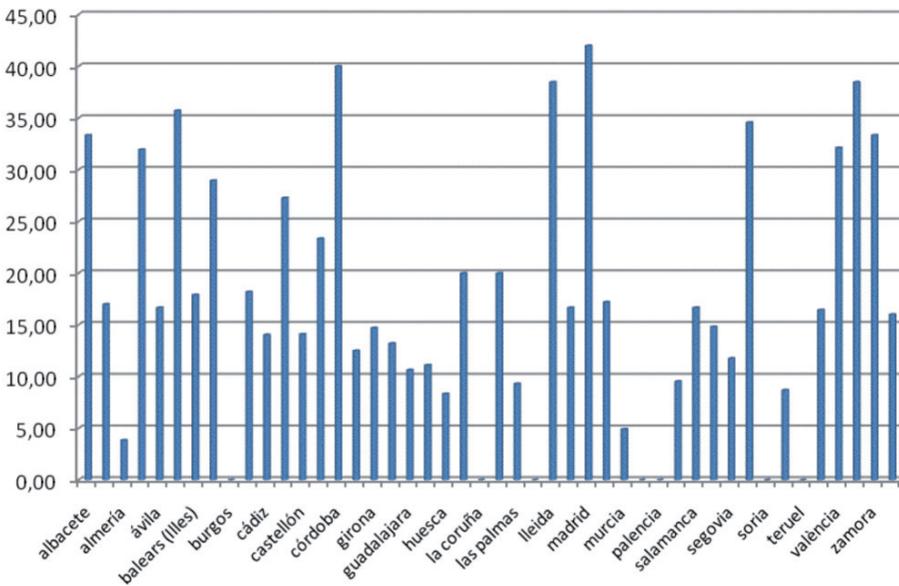


Gráfico 3

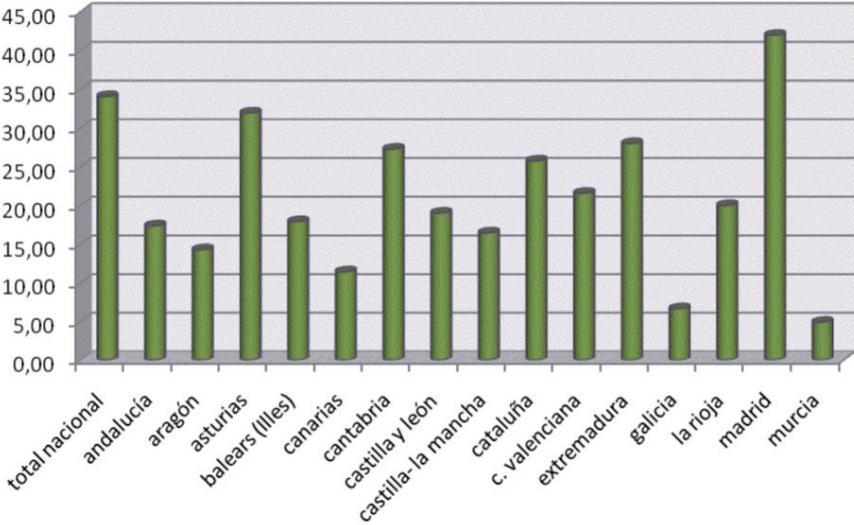
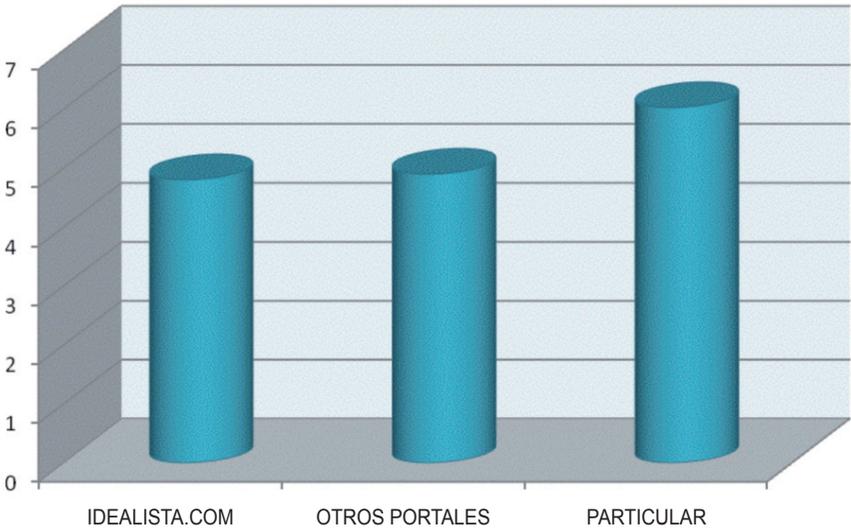


Gráfico 4



Publicación por el catastro de las zonas de valor contenidas en las ponencias de valores

El Catastro ha dado un nuevo impulso a información inmobiliaria, publicando las zonas de valor uniforme de suelo que se utilizan para realizar las Ponencias de Valores. Es decir, que junto a la información física y jurídica, de gran trascendencia, ahora el Catastro ofrece información que directamente extrae del mercado. Devolviendo su importancia a la información económica catastral que estaba infrutilizada por el usuario, debido por un lado al carácter protegido del valor catastral y por otro a la

normativa que regula los procedimientos de revisión de valores.

Esta zonificación del territorio atendiendo a criterios de mercado, ofrece a los a los ciudadanos en general o a portales inmobiliarios como idealista.com un valor añadido sobre el territorio, dando lugar al soporte sobre el que es posible un análisis del mercado. Actualmente idealista.com presenta en sus menús la posibilidad de búsqueda por zonas, muy apreciada por los usuarios para ubicar los inmuebles, y poder comparar con los de la misma zona. Ver figura 4.

El Catastro ya tiene publicadas las Ponencias valores de 2.527 municipios, en las que las zonas de valor delimitan zonas de suelo homogéneo. La ubicación de los inmuebles sobre estos mapas añade infor-

Figura 4
Búsqueda por zonas en Idealista.com

idealista.com el portal inmobiliario líder en españa

[buscador](#)
[hipotecas](#)
[informes de precios](#)
[utilidades](#)

[inicio](#) > [madrid](#) > [zona noroeste](#) > [collado villalba](#)

56.606 9.938 846

846 viviendas en collado villalba, ver las 846 »
[y además 14 promos de obra nueva](#)

[inmobiliarias en collado villalba](#)



The map displays the urban layout of Collado Villalba, including areas like 'urb el soto', 'urb fontenebro', 'urb las fuentes', 'urb buenavista', 'urb los valles', 'los negrales', 'los valles', 'la dehesa', 'carlos ruiz', 'estación collado', 'pryconsa', 'carlos ruiz', 'prz beigas', 'ayto', 'campo gordo', 'ctra navacerrada', 'ctra río aranzabal', 'A-6', 'José María Leandrezaba', 'rio guadarrama', 'kanna', and 'pryconsa'.

mación objetiva en la toma de decisiones. Ver figura 5.

Las zonas de valor que se representan constituyen un autentico “mapa de calor” del mercado inmobiliario, aportado con ello información muy similar a la ofrecida en portales inmobiliarios de referencia en numerosos países. En la figura 6 se incluye el ejemplo de trulia.com, de Estados Unidos. En nuestro país, sólo el Catastro es capaz de ofrecer esta información a escala municipal, para todos los municipios.

La elaboración de mapas de zonas de valor, es un proceso de adaptación por parte del Catastro a las demandas de sus clientes y usuarios, y completa la infraestructura de información sobre el territorio que contribuye a la transparencia en mercado inmobiliario.

Conclusiones

El mercado inmobiliario español en los últimos años ha pasado por momentos de gran actividad durante la denominada por los expertos “década prodigiosa” (1997-2007), siendo el motor de la economía, llegando a etapas como la actual, de profunda crisis, donde la actividad es muy reducida con la consiguiente caída de los precios. En uno u otro escenario, un mercado inmobiliario transparente exige disponer de la mejor información posible.

El Catastro se ha convertido en una importante herramienta que da soporte de esta actividad económica. Por una parte, con un gran esfuerzo, ha conseguido incorpo-

Figura 5
Zonas de valor de las Ponencias de valores

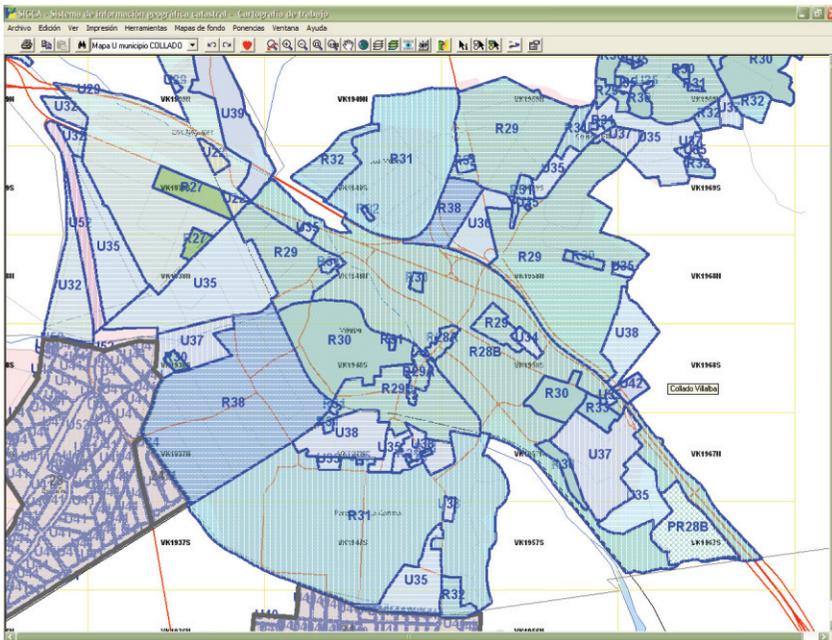
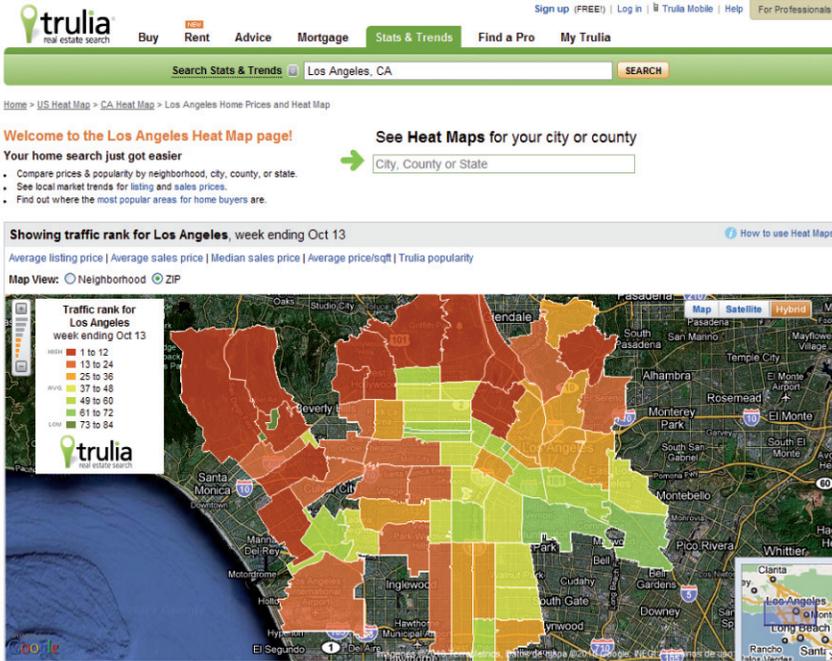


Figura 6
Portal de trulia.com



rar a sus bases de datos toda la información generada por la actividad inmobiliaria, al tiempo que proporciona datos críticos para mejorar y consolidar la financiación de las Entidades Locales y Autonómicas. Por otra, gracias a la agilidad en la incorporación y el rigor técnico y jurídico con que se captura y gestiona la información catastral, está sirviendo de base a numerosas operaciones del mercado inmobiliario.

En los momentos de crisis el Catastro mejorará este servicio y se prepara para ofrecer soluciones, como por ejemplo posibilitando el cálculo de la situación del valor catastral en relación a la nueva situación del mercado, mediante ponencias y mapas de zonas de valor. Operación que permitirá ofrecer zonas de valor, representadas sobre

la cartografía catastral de la totalidad de municipios.

El Catastro se ha constituido en el inventario inmobiliario, que los agentes económicos han elegido, por la transparencia y seguridad que aporta al mercado inmobiliario. Idealista.com, el portal inmobiliario más importante en España, aporta buenos ejemplos de uso de la información catastral con estos fines.

El caso de Idealista.com, y el de otras empresas del sector de la información inmobiliaria, pone en valor la información catastral, al constituirse está en un activo que en manos de ciudadanos y empresas puede generar no sólo mayor transparencia, sino también mayor actividad económica y una más eficiente actividad en el entorno de la "nueva economía". ■

