

Guía para trabajar con el catastro como fuente de información



Índice

1. Introducción
2. La compleja búsqueda de una referencia catastral
3. Un paso necesario: Estandarización y normalización de direcciones
4. El rompecabezas va tomando forma
5. El hecho diferencial del País Vasco y Navarra
6. Conclusión

Introducción

¿Sabías que el catastro es una útil herramienta que ofrece múltiples e interesantes funcionalidades? Y, como tal, es más que interesante saber cómo funciona.

En nuestro país, la gestión del catastro requiere un trabajo exhaustivo y especializado de **estandarización y manipulación** debido a la multitud de datos que nos ofrece.

A veces, este elevado volumen de información nos hace plantearnos si estos datos son fiables y cuál es su profundidad.

Se podría decir que el catastro es como un robot de cocina que sirve para picar, amasar, cortar, rallar y cocinar... pero lleva consigo un complicado manual de instrucciones.



Si queremos obtener **cualquier tipo de información sobre un inmueble**, podemos acudir a la **web del catastro**. Aquí encontraremos datos tan variados como:



Superficie



Año de construcción y de la última reforma (si ha habido alguna)



Coordenadas exactas de su ubicación



Uso principal, etc.

Esta información vale su peso en oro si la agregamos a las bases de datos de nuestros clientes actuales y potenciales, y puede ayudarnos a **mejorar nuestras decisiones estratégicas y comerciales**.

Pero hay que tener en cuenta que el catastro no está construido con esa finalidad. Por eso, al desarrollar procesos automáticos, la fiabilidad y el volumen de los datos pueden ser un quebradero de cabeza.

Esto se debe principalmente a que la **Dirección General del Catastro (DGC)** diseña su repositorio de datos con fines impositivos y para **obtener información y no para entregarla**.



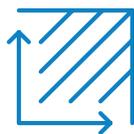
La compleja búsqueda de una referencia catastral

Antes de que nos embarquemos en la difícil búsqueda de la información catastral, debemos saber qué datos conforman el catastro.

El catastro se compone de los siguientes elementos:



Provincias,
Municipios y Calles



Fincas o
Parcelas



Inmuebles



Construcciones

Con estos datos ya tenemos un punto de partida firme, aunque todavía nos queda mucho camino.

Provincias, Municipios y Calles

Si analizamos el primer dato, **Provincias, Municipios y Calles**, nos percatamos de que **no se tienen en cuenta las localidades** y, como bien sabemos, un municipio puede englobar más de una localidad. ¿Qué está pasando? Nos hemos encontrado de frente con el primer obstáculo.

Fincas o parcelas

La siguiente categoría que nos permite avanzar en nuestra búsqueda son las **fincas o parcelas**, un dato que habitualmente se desconoce, incluso por parte del propietario del inmueble. ¡Acabamos de encontrarnos con el segundo problema!

Inmueble

Al tener que bajar al nivel de calle para lograr la ubicación catastral de nuestro inmueble, nos encontramos con el tercer obstáculo.

El **callejero** del que se compone el universo catastral no solo **no está relacionado unívocamente con ninguno de los dos repositorios principales** que existen en este sector (la librería INE y la librería de Correos), sino que además los tipos de vía se presentan siempre en su **formato abreviado** (por ejemplo, CL por calle o AV por Avenida).

Por tanto, si pretendemos localizar un inmueble en el catastro mediante su dirección, no será suficiente con tener un literal de calle correctamente presentado, sino que necesitaremos además que este aparezca en el catastro exactamente de la misma forma.



Cuando intentamos conseguir la ubicación catastral de un dato los problemas a los que nos enfrentamos son muchos, lo que hace que esta tarea parezca casi una misión imposible. ¡Pero espera, hay luz al final del camino!

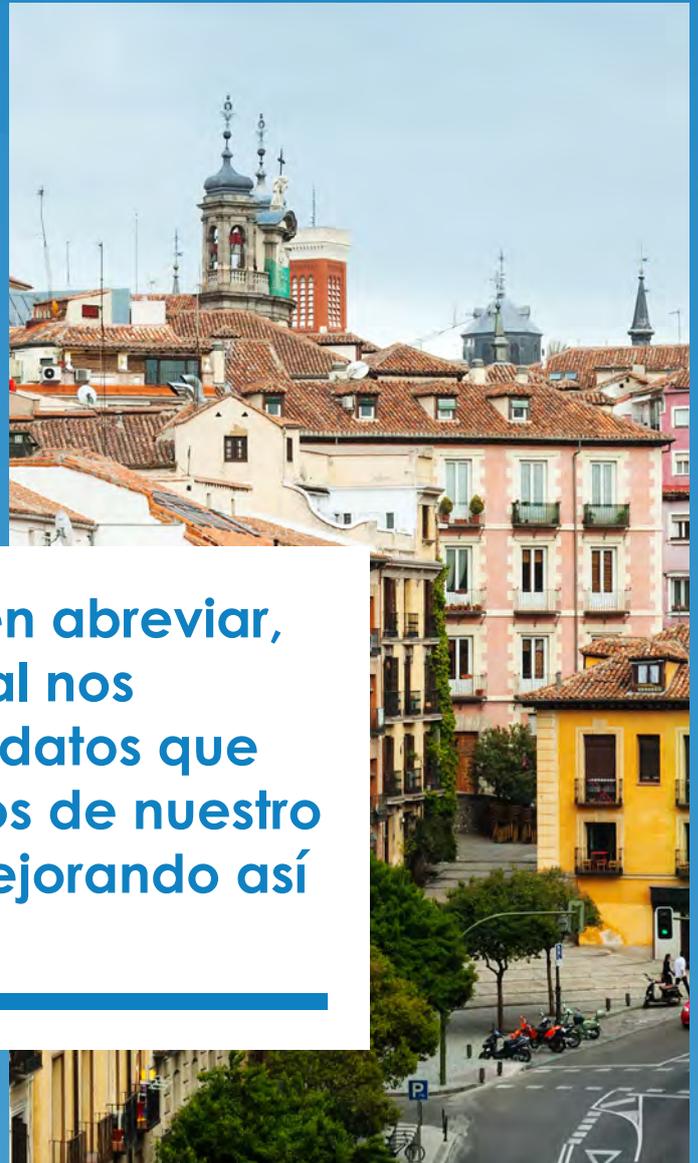
Un paso necesario:

Estandarización y normalización de direcciones

Para localizar un inmueble en el catastro, primero tendremos que estandarizar las direcciones. ¿Pero cómo?

Por suerte, existen una serie de herramientas denominadas **normalizadores de direcciones**. Estos nos permiten “convertir en un número” las calles que hemos recibido en nuestro origen, **eliminando así las múltiples formas de escribir una dirección**.

Gracias a este salvavidas eliminamos la posibilidad de cometer un error, ya que asignamos un número a una determinada dirección.



Los números no se pueden abreviar, recortar ni ampliar, lo cual nos ayuda a estandarizar los datos que aparecen en ambos lados de nuestro cruce, simplificando y mejorando así los resultados del mismo.

Teniendo en cuenta este aspecto, **el problema del cruce de calles estaría resuelto.**

No obstante hay que tener en cuenta que el callejero del que se compone el universo catastral, tal y como hemos comentado, no está relacionado unívocamente ni con la librería INE ni con la librería de Correos.

Por este motivo, la empresa de *data quality* que contratemos, y que tanto nos puede ayudar frente a este caos, deberá ser capaz de asignar la tríada **“provincia/municipio/código”** de la vía catastral a las direcciones de nuestros clientes. Sin este dato el cruce del que hablábamos estará abocado al fracaso.



El rompecabezas va tomando forma

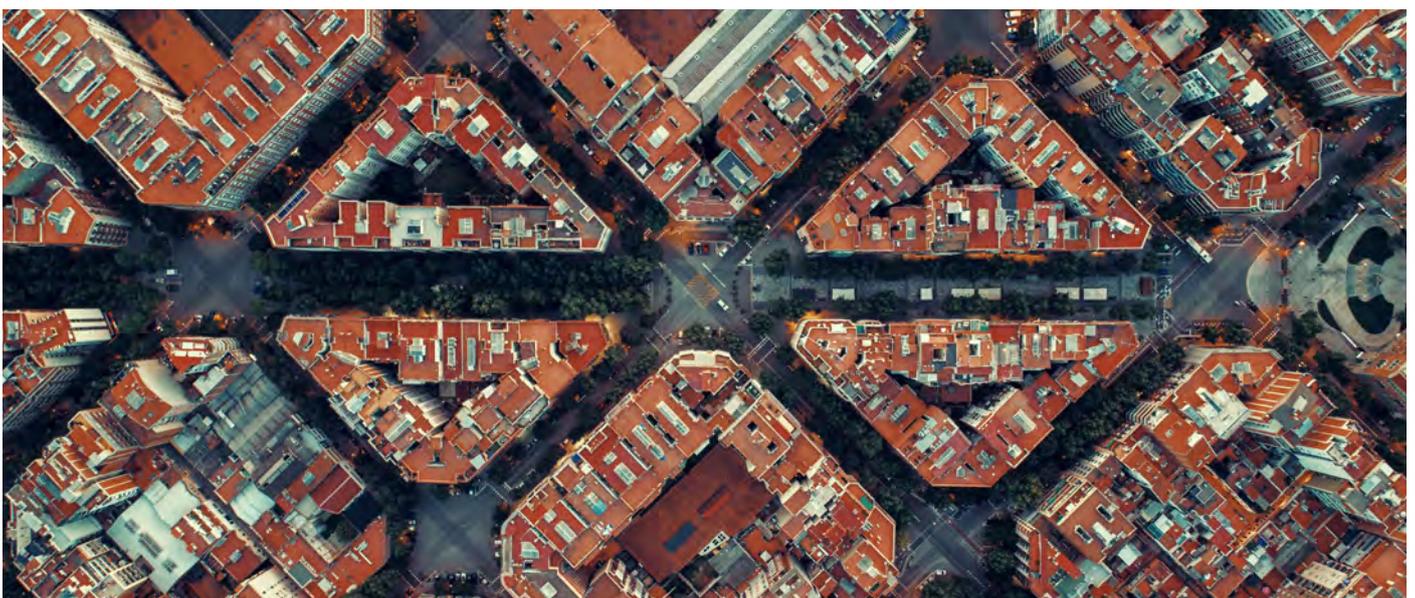
Si hemos conseguido llegar hasta aquí de una forma fiable, podremos situarnos al principio de la calle en la que se encuentra nuestro “dato catastral”.

Llegados a este punto, ya hemos limitado el número de posibles “manzanas catastrales” en las que puede ubicarse la información que estamos buscando.

Los niveles catastrales saltan de la finca (manzana) al inmueble (piso), sin el nivel intermedio más lógico, que es el portal o edificio, el cual nos permitiría englobar toda la información a este nivel y no tener que recurrir a la finca como elemento de agrupación.

Además, necesitaremos que nuestro origen esté lo suficientemente bien detallado para satisfacer los requisitos que el catastro nos impone a este nivel, y que traducidos a su lenguaje serían los siguientes:

- Provincia
- Municipio
- Código de calle catastral
- Portal 1 y letra 1
- Portal 2 y letra 2





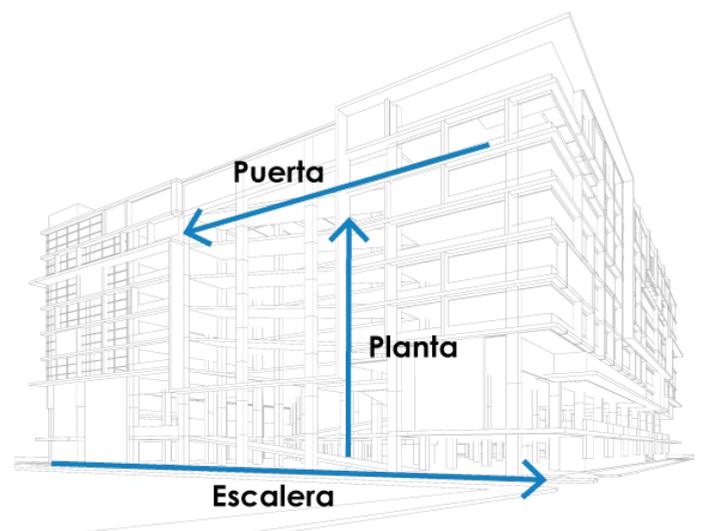
Bloque

Dentro del edificio (bloque) tenemos varios caminos diferentes a seguir: primero en **horizontal (escaleras)**, después en **vertical (plantas)** y finalmente otra vez en **horizontal (puertas)**. El volumen de opciones es por lo tanto abrumador, existiendo miles de combinaciones diferentes de valores para la terna bloque/escalera/planta/puerta.

Por este motivo, debemos disponer de esa "herramienta salvadora" de **estandarización de datos** a medida para que nuestra información coincida con la que el catastro utiliza para representar el dato que estamos buscando.

Pero el principal escollo que encontramos es que **cada valor debe coincidir con su correspondiente dato en el contenido de origen**.

Si nuestra dirección tiene todos los datos de la terna, pero estos no están separados de una forma estándar o mediante algún tipo de identificador o separador, será muy complicado hacer coincidir cada cláusula con su correspondiente valor de la terna catastral.



Al igual que ocurría con el normalizador de direcciones, una herramienta que estandarice estos datos a ambos lados se hace en este caso también muy necesaria.

Referencia catastral única

Con nuestra llave maestra en la mano, ya podemos estar casi seguros de haber encontrado lo que buscamos y de tener todo lo necesario para obtener todos los datos catastrales que nos van a permitir tomar las mejores decisiones para nuestro negocio.

Esta llave es la **referencia catastral única a nivel de inmueble** (comúnmente conocida como "referencia 20") que podremos extraer del repositorio catastral en sus datos de inmueble.



No obstante, lamentablemente seguirán apareciendo en nuestro pedregoso camino de la búsqueda de información catastral algunas **incongruencias de información** que pueden provocar que un dato se corrompa y no permita su identificación inequívoca.

No hay un "fueron felices y comieron perdices" en esta historia, por eso **debemos permanecer atentos**.

El hecho diferencial del País Vasco y Navarra

Todo lo que acabamos de comentar solo sirve para direcciones ubicadas en 48 de las 52 provincias de la geografía nacional. ¿Qué ocurre con las cuatro restantes?

Las provincias forales **Álava, Guipúzcoa, Navarra y Vizcaya** presentan cuatro repositorios de información que no solo son diferentes en estructura y en contenido al ya descrito, sino que lo son también entre ellos.

¿Sería entonces necesario implementar nuevos caminos hasta llegar a la información que buscamos?

Después de ver la lista de diferencias del catastro en estas provincias, tendrás más que clara la respuesta:

- En ninguna de las cuatro provincias se establece una **referencia catastral única a parcela** que poder considerar análoga a la referencia 14 existente en el catastro de la DGC.
- En la provincia de **Guipúzcoa** no existe un **código único de inmueble** que identificar como referencia catastral.
- Cada una de las cuatro provincias utiliza una **estructura diferente de tipología constructiva**. Y, a pesar de tener valores coincidentes, ninguna de ellas es análoga a la definida por la DGC.

- Salvo en Navarra, que sí describe unidades constructivas, el **inmueble** (o su elemento análogo en cada provincia) es el **último nivel de categorización** en lo que a estructura se refiere, con la correspondiente pérdida de granularidad a nivel de descripción de estos, como sería por ejemplo la descripción de las diferentes tipologías constructivas dentro de cada inmueble.
- Además de los elementos que conforman la terna de bloque/escalera/planta/puerta, que se encarga de describir los diferentes inmuebles de un edificio, la provincia de **Vizcaya incluye la cláusula “Mano”** para enumerar dichos inmuebles, con el consiguiente aumento de las posibles opciones para el cruce.
- La provincia de **Guipúzcoa define el elemento “Recibo”** como forma de agrupar aquellos elementos por los que el propietario deberá pagar el impuesto de bienes inmuebles correspondiente, con lo que es posible que, para una misma referencia, se obtengan unidades localizadas en ubicaciones completamente diferentes.

Esto es solo un aperitivo de lo que supone la necesidad de trabajar con un universo catastral “a nivel nacional”. Podemos comprobar la complejidad y dolor de cabeza que supone procesar 5 repositorios catastrales distintos a todos los niveles.

Conclusión

En resumen, el universo catastral nos brinda la oportunidad de trabajar con datos muy importantes a nivel de bienes inmuebles, con unas volumetrías que nos permitirán realizar estudios analíticos con un porcentaje de fiabilidad elevado.

Sin embargo, para obtener estos resultados, es necesario realizar **complejas tareas de normalización, estandarización, enriquecimiento y limpieza de la información recibida.**

También es fundamental contar con **repositorios catastrales previamente procesados y estandarizados**, para que el nivel de éxito de todos los tratamientos sea satisfactorio.

Por este motivo es tan importante ponernos en manos de **profesionales expertos en la materia** que nos ayuden a llevar a cabo esta tarea.

No estás solo en el camino, Deyde DataCentric te acompaña.



En Deyde DataCentric alcanzamos hasta un 85% en ratio de cruce con éxito con las referencias catastrales a nivel portal (referencia 14) y obtenemos hasta un 70% de éxito en el cruce con las referencias catastrales a nivel de inmueble (referencia catastral 20).

Fernando Jiménez
Deyde DataCentric
Responsable de proyectos

deyde  datacentric by  Accumin

www.datacentric.es

 info@datacentric.es

