

El Catastro como herramienta de gestión patrimonial

Ignacio de la Fuente García
Gestión de Patrimonio
Iberdrola, S.A.

La historia centenaria de Iberdrola ha supuesto una diversidad en las formas de adquisición de activos, que tanto por los desarrollos tecnológicos como por ese tiempo de permanencia de los mismos ha ido generando a lo largo del tiempo una composición de la cartera patrimonial con una casuística distinta a la de cualquier otra empresa que estuviera dedicada a actividades distintas.

Esta propia historia centenaria ha generado un árbol de más de doscientas sociedades antecesoras de la actual Iberdrola, sociedades que en su inicio tenían vocación local, y por tanto modelos totalmente distintos de gestionar y administrar activos, muchas veces debido a la gran dispersión geográfica y a las diferentes idiosincrasias de la propiedad de las diferentes zonas donde se implanta hoy Iberdrola. Se puede afirmar que mientras unas eran tremendamente meticulosas de acuerdo con la costumbre de la zona, otras lo eran menos, también de acuerdo con los usos del lugar.

No tienen nada que ver las necesidades de suelo de las instalaciones actuales ni tan siquiera la ubicación de las mismas con las necesidades de 1940. Las propias necesidades de instalaciones llevaban por añadidura necesidad de alojamiento en la propia instalación, cosa que hoy es impensable. Igualmente los enormes crecimientos de las ciudades han absorbido al tejido urbano inmuebles que iniciaron su vida en la compañía a distancias considerables de la ciudad.

Ha sido a raíz de finales de la década de los ochenta cuando las Sociedades caen en la cuenta de la influencia creciente de la cartera de activos y por tanto cuando empiezan a crear departamentos específicos de Patrimonio y a identificar y ordenar los mismos.

En el caso de Iberdrola es en esa fase de recopilación de documentación muchas veces dispersa, cuando la información que se obtuvo del catastro, en aquellos tiempos también descentralizada en las oficinas territoriales, y por supuesto en formato papel

fue fundamental para identificar títulos de propiedad con la realidad física, sobre todo en los activos de relevancia.

El intercambio de información fue válido en los dos sentidos, ya que Iberdrola realizó un trabajo de adecuación de los datos vía recurso en los casos en los que el catastro contenía algún error.

Ya con las nuevas tecnologías y la posibilidad de intercambios de datos, y como consecuencia de las reuniones mantenidas con la Dirección General del Catastro en las que éste mostró su total colaboración, Iberdrola comenzó a utilizar como elemento dinamizador patrimonial toda la base de información catastral, que en este momento se encuentra en la fase terminal de la coordinación fiscal de sus activos a nivel básico, es decir, todo lo catastrado está identificado en Iberdrola.

Este trabajo que, debido al volumen de activos, se ha ido realizando prácticamente de forma artesanal y coordinándolo incluso con los planos técnicos, será utilizado de forma abierta por todos los negocios de la Compañía, brindando un escenario de universalidad a la información Patrimonial propia y sus correspondientes enlaces con los elementos catastrales en línea.

En este ámbito existe un trabajo de mantenimiento de la información, en el que es básica la renovación periódica de los datos con el fin de mantener la validez de los mismos. Este aspecto integrador es posible gracias a la arquitectura de los sistemas de información catastral, que permiten obtener en línea y bajo las medidas de seguridad adecuadas, un conjunto de información relevante de cada elemento patrimonial.

En un marco de comparación y debido a la dimensión internacional de Iberdrola, se ha tenido la necesidad de acudir a diferentes centros catastrales de fuera de España, poniéndose de manifiesto, bajo nuestro punto de vista, la gran diferencia de servicios abiertos que proporciona la Dirección General Española con respecto de los otros Organismos consultados. Así a pesar de satisfacer cuotas en contraprestación de los

servicios solicitados en el exterior, no se han resuelto las necesidades ni mucho menos al nivel que lo hace la Oficina Virtual de España.

Las iniciativas que parten de la Dirección General del Catastro relativas a la colaboración con las grandes Compañías patrimoniales, ha sido un factor fundamental para estrechar las relaciones y considerar los distintos elementos de información catastral como una parte indispensable de información.

La posibilidad de acceso a través de la web de la Oficina Virtual para consulta de información es un hecho relevante dentro de las organizaciones que, con los distintos tipos de acceso a datos protegidos y no protegidos (dependiendo de los certificados necesarios), ha posibilitado la consulta en línea de información actualizada de una base patrimonial generada con la historia de crecimiento y operativa mercantil de Iberdrola a lo largo del tiempo. Esta posibilidad ha brindado un escenario de “primer paso” para la mejora en la eficacia en la gestión patrimonial.

Pero sin duda el gran paso adelante en la interacción con los sistemas catastrales ha sido la introducción de tecnología pública. La generación de los servicios web del catastro y su publicación al amparo de un marco seguro de utilización, ha supuesto para Iberdrola un avance importantísimo en el empleo de la información residente en la Oficina Virtual combinada con la información disponible de inventario patrimonial. En igual medida ha contribuido la posibilidad de superposición de información vectorial sobre cartografía pública mediante Servicios de Cartografía a través de la Web (WMS).

El uso de estos servicios web ha permitido a Iberdrola beneficiarse en muchos sentidos. Uno de los beneficios principales tiene que ver con la adecuación de los datos codificados usados por la Oficina Virtual del Catastro relativos a las provincias, municipios, vías públicas, etc. El Catastro

para cubrir esta necesidad implementa códigos de general aceptación que en nuestra opinión deberían ser asumidos como tendencia por las Compañías, puesto que es la base de codificación que utiliza gran parte de la administración pública y puede ser consultada en alto grado de detalle en el Instituto Nacional de Estadística.

He aquí el primer gran avance, y es el que tiene que ver con la información de gestión en su nivel estructural. Las Compañías como Iberdrola podemos y debemos contribuir al uso de información estructural común, tal y como lo plantea la Oficina Virtual en su filosofía. Esto permitirá en un futuro no lejano la armonización de los sistemas de gestión privados con los públicos y una mayor contribución de las Compañías particulares al interés común.

Por otra parte estaría el conjunto de información alfanumérica que dispone el catastro. Esta información también es accesible desde los servicios web con un modelo de datos basados en esquemas xsd con estructura xml, lo que permite incluso integrar esta información en los sistemas de gestión propietarios. La información aquí obtenida tiene un gran valor para Iberdrola de la perspectiva de ubicación, descripción, uso, superficie, clasificación, etc. En términos de eficacia y desde una perspectiva de negocio patrimonial, es sin duda la

fuerza de información más importante. A esta petición se le puede añadir la certificación gráfica y descriptiva de la finca, que tratada convenientemente es incorporada a los sistemas propietarios para su posterior consulta y renovada con periodicidad para mantenerla actualizada.

Otro conjunto de información obtenible, es la relativa a la geo-posición de los elementos catastrales y su representación en cartografía pública (tipo Google Earth). En materia patrimonial siempre ha sido un elemento enriquecedor la capacidad de representar en un plano la posición analizada y a través de la OVC se puede conseguir de una manera sencilla. Si a esto le unimos las fotografías de satélite existentes tenemos una visión global de terreno que supone un elemento informativo de alto valor.

Unida a la información de representación anterior está la posibilidad de superponer la capa vectorial catastral en la cartografía pública. En esta vertiente se obtiene información gráfica con un alto grado de valor, dado que a la ubicación hay que añadirle el dibujo de las fincas y vinculado a éstas la información alfanumérica de la Oficina Virtual. Los perfiles técnico-gestores patrimoniales de Iberdrola aprovechan al máximo este potencial y minoran radicalmente el tiempo de dedicación a actividades de identificación y ubicación. ▯