

Manuel G. Alcázar Molina (2007): *Catastro, propiedad y prosperidad*. Jaén, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Jaén. ISBN: 978-84-8439-340-5, 394 páginas.

La obra que a continuación presentamos consiste en un interesante trabajo centrado en el Catastro, considerándolo como una de las bases de la prosperidad de las sociedades modernas. Este libro, junto con los dos anteriores que el autor ha escrito sobre el catastro, contribuirá a la introducción en el estudio de esta base-registro de todos aquellos que en multitud de ocasiones hemos “utilizado” el valor catastral pero que no conocíamos el alcance de la actividad y metodología que existía detrás de dicho valor.

El Dr. Alcázar es un especialista de reconocido prestigio en los ámbitos nacional e internacional en las materias del Catastro y de la Valoración. Con más de 20 años de experiencia en estas materias, es funcionario en excedencia de la Dirección General del Catastro y en la actualidad desempeña labores docentes y de investigación en la Universidad de Jaén, donde además dirige uno de los pocos Máster que se ofrecen sobre estas materias en España. Con un total de 5 monografías en la temática, así como un nutrido número de artículos y ponencias en congresos nacionales e internacionales, el Dr. Alcázar también destaca por su participación en numerosas consultorías y asistencias técnicas de asesoría a los gobiernos de países como Ecuador, Perú, Costa Rica, etc., y a empresas del sector, tanto nacionales como internacionales, actividades que conjuga con la Presidencia de la Asociación Española de Valoración y Tasación (AEVAT).

Entrando en los aspectos más formales de este documento, hemos de decir que se trata de una edición propia de manual universitario, en este caso publicada por el Servicio de Publicaciones e Intercambio Bibliotecario de la Universidad de Jaén en su Colección Techné. El libro tiene 394 páginas, está impreso a una sola tinta e incorpora al final una galería de color en la que se recogen todas las imágenes que han ido apareciendo en blanco y negro en los diversos capítulos del manual. Está editado con tapas blandas y posee un tamaño manejable. Desde este punto de vista, indicar que en la obra se echa de menos la existencia de un índice analítico que brinde la posibilidad de un acceso directo en función de los conceptos más relevantes.

En cuanto al contenido nos encontramos frente a un manual bastante completo que, a su vez, tiene la virtud de una extensión manejable. Por otra parte, desarrolla unos contenidos muy actualizados en todos sus ámbitos principales (Catastro, Valoración, Geomática). Lo más destacado de este manual es su perspectiva internacional y su clara orientación hacia proyectos catastrales en los países en vías de desarrollo. Es aquí donde alcanza pleno sentido la palabra “prosperidad” que incluye el título de esta obra. Así, consideramos que la obra posee ese carácter internacional propio de las publicaciones de instituciones como la Food and Agriculture Organization of the United Nations (FAO), el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y otras similares. Por ello, creemos que esta obra puede alcanzar, a nivel internacional, un lugar destacado por sus contenidos, siempre que se vea acompañada de una adecuada distribución por parte de su editorial.

El documento se organiza en ocho capítulos que se complementan con cinco anexos que extienden algunos aspectos relevantes. Destacar que incluye un buen número de figuras y algún ejemplo numérico aclaratorio, así como que cada uno de los capítulos finaliza con unas conclusiones.

El primer capítulo es de tipo introductorio, establece unos antecedentes muy generales del catastro y presenta la situación actual en Europa e Hispanoamérica. También se incluye una breve reseña sobre otros modelos catastrales utilizados en otras partes distintas a las anteriores.

Con el segundo capítulo el autor nos da una visión general de lo que supone un catastro moderno y con ello de los contenidos de este manual. Destacar la clara orientación aplicada de los contenidos a la implantación, conservación y explotación de los catastros, esta orientación impregna, ya desde este capítulo, el resto de la obra. Así, destacamos la extensa lista de contenidos a incluir en un proyecto catastral-registral que indica el autor, pero también los posibles usos de un buen catastro, el cual se debe diseñar con cierta perspectiva para soportar otras utilidades. El catastro es, en la mayoría de los casos, la base de datos de información territorial más detallada de un país, y puede y debe aprovecharse para dar servicios adicionales a la sociedad.

El capítulo tercero, dedicado al marco técnico-administrativo, establece los pilares básicos de un catastro desde este punto de vista. Son de gran importancia los aspectos competenciales y, desde una perspectiva más instrumental, todo lo relativo al inmueble y a su propiedad. En esta línea se incluyen los conceptos fundamentales de los procesos de formalización diseñados e implantados por las instituciones catastrales en coordinación con las registrales; así como alguna de las problemáticas que se han presentado en el diseño, desarrollo, explotación y conservación de los mismos. Igualmente, el autor hace especial énfasis en la necesidad de identificar clara y unívocamente cada uno de los bienes, y por ello de la necesidad de una referencia catastral precisa y universal.

Los catastros fiscales siempre han basado su capacidad exactiva en una valoración de la riqueza inmobiliaria o de las rentas que ésta pudiera generar, por ello debe destacarse la importancia de las técnicas valorativas en todo proyecto catastral. En este manual el Dr. Alcázar dedica dos capítulos completos, el cuarto y quinto, a las técnicas valorativas. El primero de ellos presenta una visión más general de esta complicada materia y el segundo una orientación catastral. De esta forma, ambos capítulos se conforman como uno de los núcleos fundamentales de esta obra. En el capítulo cuarto se introducen los conceptos de oferta y demanda, y con ellos el precio de mercado y las consideraciones sobre depreciación y amortización así como distintos tipos de valores sobre un mismo bien en función del propósito valorativo. A partir de aquí, el autor nos presenta, sintéticamente, hasta un total de ocho métodos de valoración que cubren desde las opciones más clásicas, como la comparación con otros inmuebles que previamente se han valorado y la capitalización de las rentas producidas por el inmueble a lo largo del tiempo, hasta la aplicación de modernas técnicas geoestadísticas, de precios hedónicos y de métodos basados en la inteligencia artificial (en concreto las redes neuronales artificiales). De esta forma, el capítulo quinto puede ya centrarse en la valoración catastral, tanto urbana como rústica. Se presentan aquí las diversas opciones utilizadas en este ámbito, permitiendo así entender como la valoración catastral se matiza y diferencia de los métodos generales pues la necesidad de dar

Chica Palomo, M. D.(2008): “Manuel G. Alcázar Molina (2007): Catastro, propiedad y prosperidad”, *GeoFocus (Recursos)*, n° 8, p. 1-4, ISSN: 1578-5157

valor a un número considerable de inmuebles, como pueden ser los que existen en un país, obliga al uso de métodos simples, robustos y aplicables dentro de las limitaciones impuestas por la información y los recursos técnicos y económicos disponibles.

El capítulo sexto se dedica a la geomática, otra de las grandes bases de los catastros modernos. Se trata de un breve capítulo que puede servir de introducción a los neófitos en las principales técnicas involucradas en la captura de la información geoespacial. Con buen criterio el autor incluye los aspectos geodésicos pues sin ellos no se podría disponer de un marco geométrico bien definido y válido para desarrollar el proyecto catastral con el rigor geométrico necesario. En relación a la Topografía, Cartografía y Fotogrametría se incluye, para cada una de ellas, un breve apartado donde se presentan las características más definitorias de las mismas y su aportación en los proyectos catastrales. Nos genera cierta perplejidad que los Sistemas de Información Geográfica no reciban en este capítulo un tratamiento similar a las otras técnicas, pues sin dejar de ser una mera base de datos, el cambio conceptual que han supuesto en todo el hacer cartográfico y catastral consideramos los hace merecedores, al igual que las otras técnicas, de al menos un apartado específico. Sin embargo, es interesante destacar que el autor apuesta claramente por las Infraestructuras de Datos Espaciales como entorno donde se han de resolver en un futuro cercano la interacción Administración Catastral versus ciudadano.

El capítulo séptimo es, si cabe, la parte con más aplicación práctica de este manual. Ya se dispone de una cierta base y ahora el autor nos introduce en la concepción, diseño y puesta en marcha de los proyectos catastrales, ya sean rústicos u urbanos. Se trata de un extenso capítulo especialmente pensado para que los responsables políticos y administrativos dispongan de elementos de juicio en el desarrollo de iniciativas catastrales. En esta misma línea, el capítulo octavo presenta un programa operativo para el desarrollo de los trabajos de campo y gabinete orientados a la implantación de un modelo catastral multifinanciado, genérico, rústico y urbano, así como las directrices generales para la conservación y actualización de los documentos gráficos y literales, con ligeras pinceladas, ya adelantadas, de los usos y aplicaciones del catastro.

Los capítulos anteriores se complementan con cinco anexos. El primero de ellos recoge la metodología del “Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro rural del Perú” (PETT). Este caso es interesante como ejemplo de la situación existente en algunos países y de las opciones metodológicas desarrolladas. El segundo de los anexos presenta, aunque someramente, la idea de un servidor de mapas (WMS) como base tecnológica de las aplicaciones actuales de las infraestructuras de datos especiales al catastro. Dado el marcado carácter práctico, la obra debía incluir algún ejemplo de Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), pues son las herramientas administrativas y técnicas para establecer los requerimientos en las contrataciones. Esto se hace en los anexos tercero y cuarto, el primero de ellos se trata de un PPT de cartografía catastral urbana y el segundo de un PPT para la elaboración de ortofotografías para el catastro de rústica, ambos procedentes de las últimas licitaciones realizadas por la Dirección General del Catastro de España. Consideramos que son dos buenos ejemplos por su nivel técnico y detalle; con ellos se da una buena idea de como deben ser estos documentos pero también consideramos que se debería haber facilitado al lector el acceso a un conjunto completo de pliegos que abarcara el proceso catastral completo. Utilizando la misma fuente que usa el autor, y pensando en los lectores hispanoamericanos, habría bastado con incluir unos

Chica Palomo, M. D.(2008): "Manuel G. Alcázar Molina (2007): Catastro, propiedad y prosperidad", GeoFocus (Recursos), n° 8, p. 1-4, ISSN: 1578-5157

comentarios y los enlaces a la página Web de la Dirección General del Catastro donde se albergan estos documentos. El quinto y último de los anexos incluye diversa información de interés como el "Preámbulo de la Declaración del Catastro en Iberoamérica", o los "Principios comunes del Catastro en la Unión Europea". Se trata de declaraciones que permiten contextualizar los objetivos, propósitos y preocupaciones que se plantean para esta misma herramienta.

Por todo lo expuesto consideramos que esta obra del Dr. Alcázar es un documento técnico relevante, que por su orientación internacional va a tener una importancia clave en la formación académica de numeroso personal técnico en el ámbito hispanoamericano y por ello en el desarrollo de fructuosas y nuevas iniciativas catastrales en nuestros queridos países hermanos del otro lado del Atlántico.

María Dolores Chica Palomo
Área de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Jaén.