



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

LAS REFORMAS DEL CATASTRO EN ESPAÑA

La Romana (Rep. Dominicana), 26 de junio de 2014



- ⇒ **EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN**
- ⇒ **EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES**
- ⇒ **LA COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

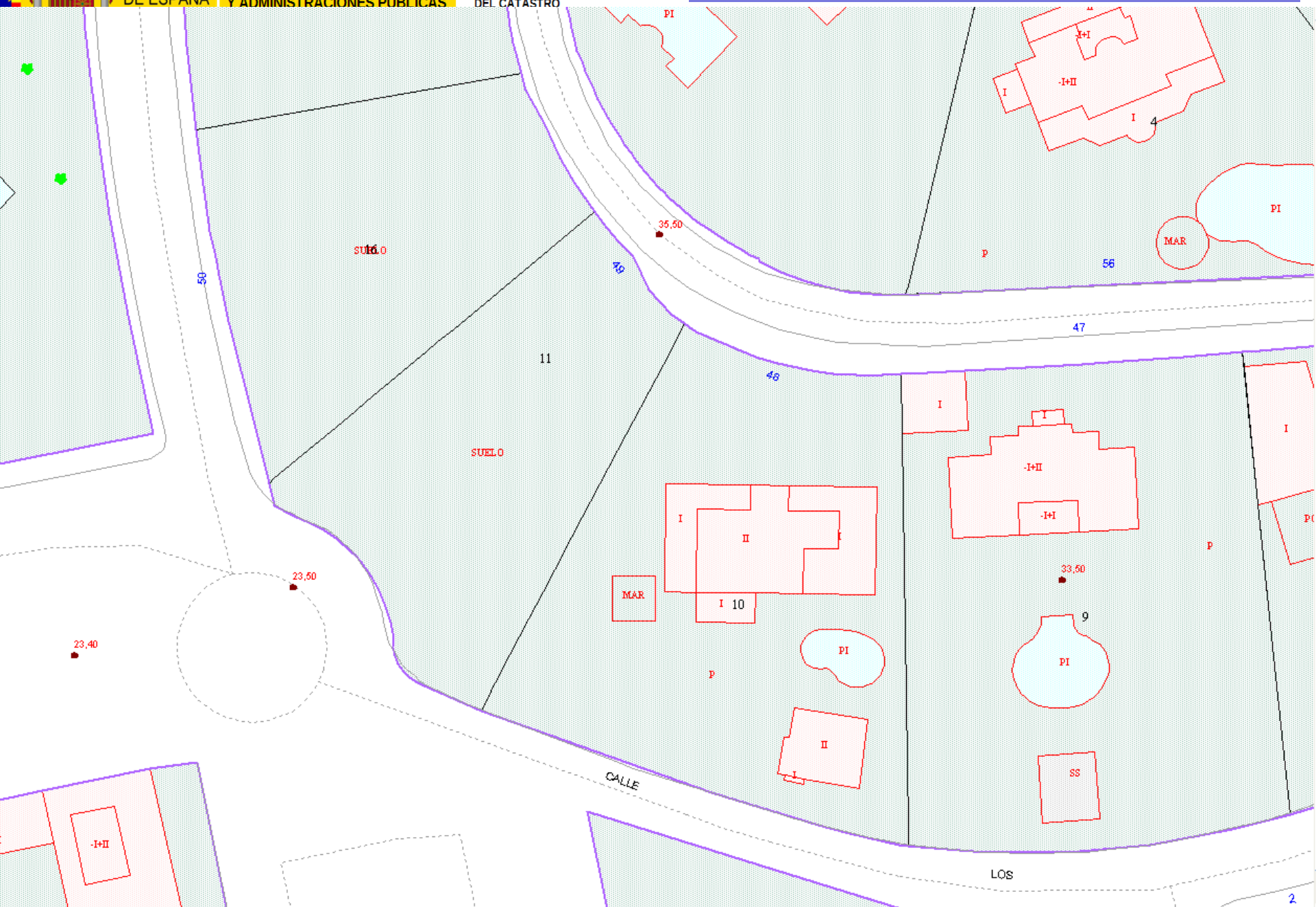
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARIA DE ESTADO DE
HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

- ⇒ **EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN**
- ⇒ EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES
- ⇒ LA COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Construcciones omitidas

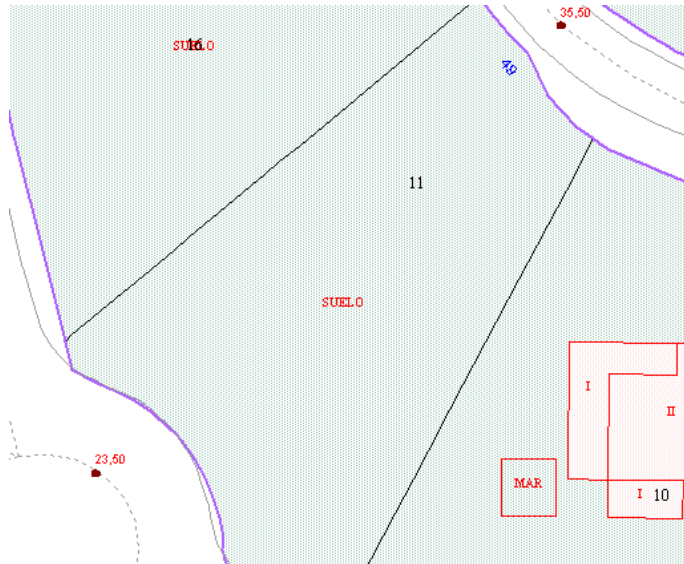


Construcciones omitidas



PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

SITUACIÓN ACTUAL 2013



Valor catastral sólo suelo
22.000 €

Cuota IBI
132 €

SITUACIÓN REGULARIZADA



Valor catastral
con construcción regularizada
88.000 €

Cuota IBI regularizada
528 €
Recuperación atrasos (2 años)
1.056 €



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARIA DE ESTADO DE
HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

Ampliaciones y rehabilitaciones no declaradas



DIMENSIÓN DEL PROYECTO:

7.594 municipios (territorio de régimen común)

37 millones de inmuebles urbanos

40 millones de parcelas rústicas

Del mes de septiembre de 2013 hasta 2017 hay 829 días laborables:

9 municipios barridos al día

44.000 inmuebles urbanos barridos al día

48.000 parcelas rústicas barridas al día

EMPLEO DE TÉCNICAS DE DETECCIÓN DE INCIDENCIAS EN GABINETE

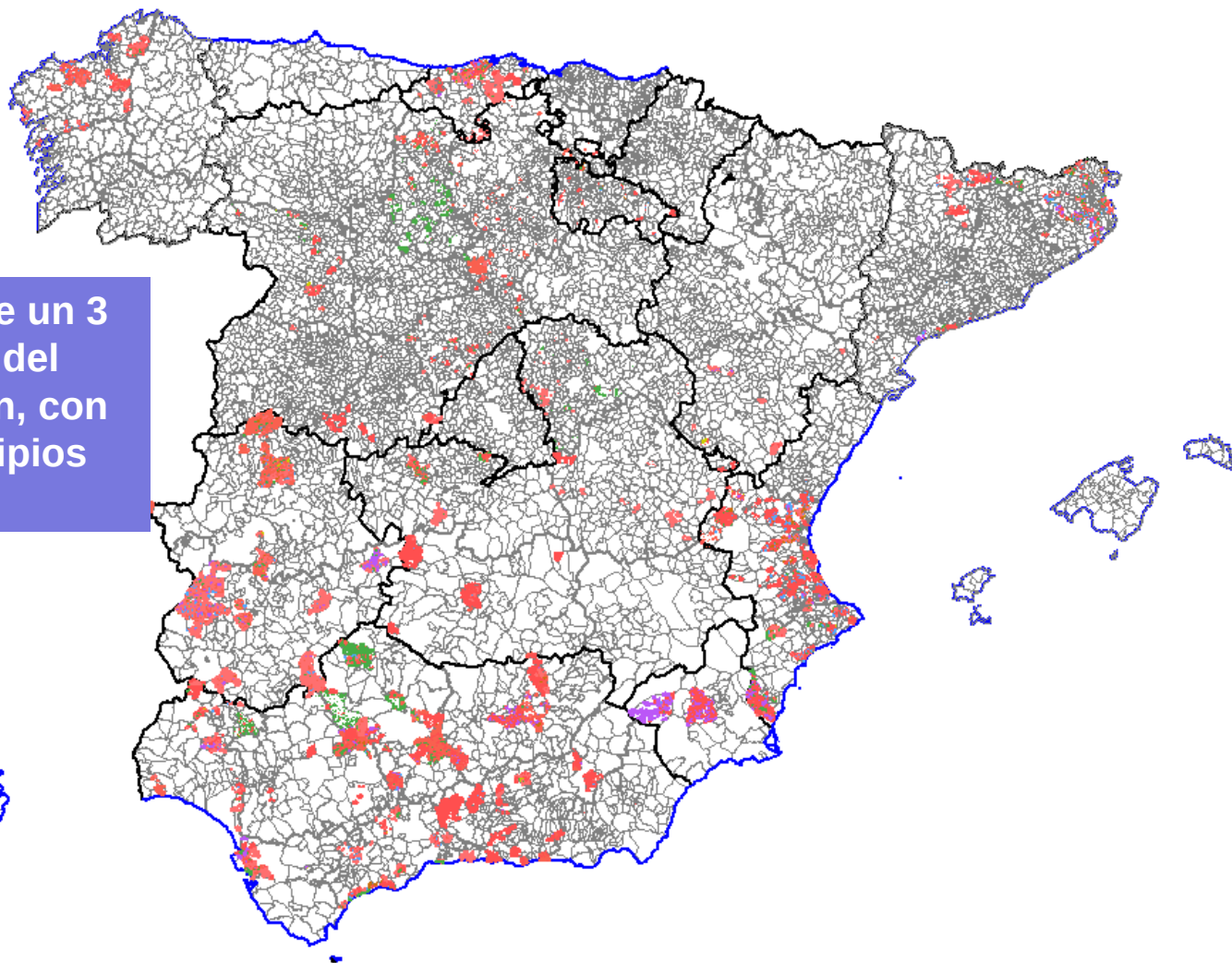
CENTRALIZACIÓN DE IMPULSO Y CONTROL

- DEL PROYECTO
- DE LA EVOLUCIÓN DE LOS TRABAJOS DE REGULARIZACIÓN
- DE LA CALIDAD

MÁXIMA PARTICIPACIÓN DE TODOS (AGENTES IMPLICADOS EN LA FORMACIÓN Y EL MANTENIMIENTO DEL CATASTRO)

RESULTADOS DE LA DETECCION

Omisiones estimadas: entre un 3 y un 10% de los inmuebles del territorio de régimen común, con mayor incidencia en municipios de ponencias antiguas



- Estrategia del **Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas**. Competencia de la Dirección General del Catastro.
- Se instrumenta por medio de un procedimiento nuevo de incorporación y alteración de inmuebles en el Catastro

CARACTERÍSTICAS GENERALES DE TODA INCORPORACIÓN AL CATASTRO

- Carácter obligatorio
- Objetivo: concordancia con la realidad

CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DE ESTE PROCEDIMIENTO:

- Plan integral en el territorio: a desarrollar en **7.594 municipios**.
- Vigencia limitada (**inicio 2013-finalización 2017**).
- Se inicia de oficio y tiene una tramitación sencilla y rápida.
- Financiación: cobro de tasa al titular catastral del inmueble pendiente de regularizar, en concepto del coste de la incorporación al catastro. Coste neto del proyecto 0 €

LUCHA CONTRA EL FRAUDE, PRINCIPIO DE GENERALIDAD

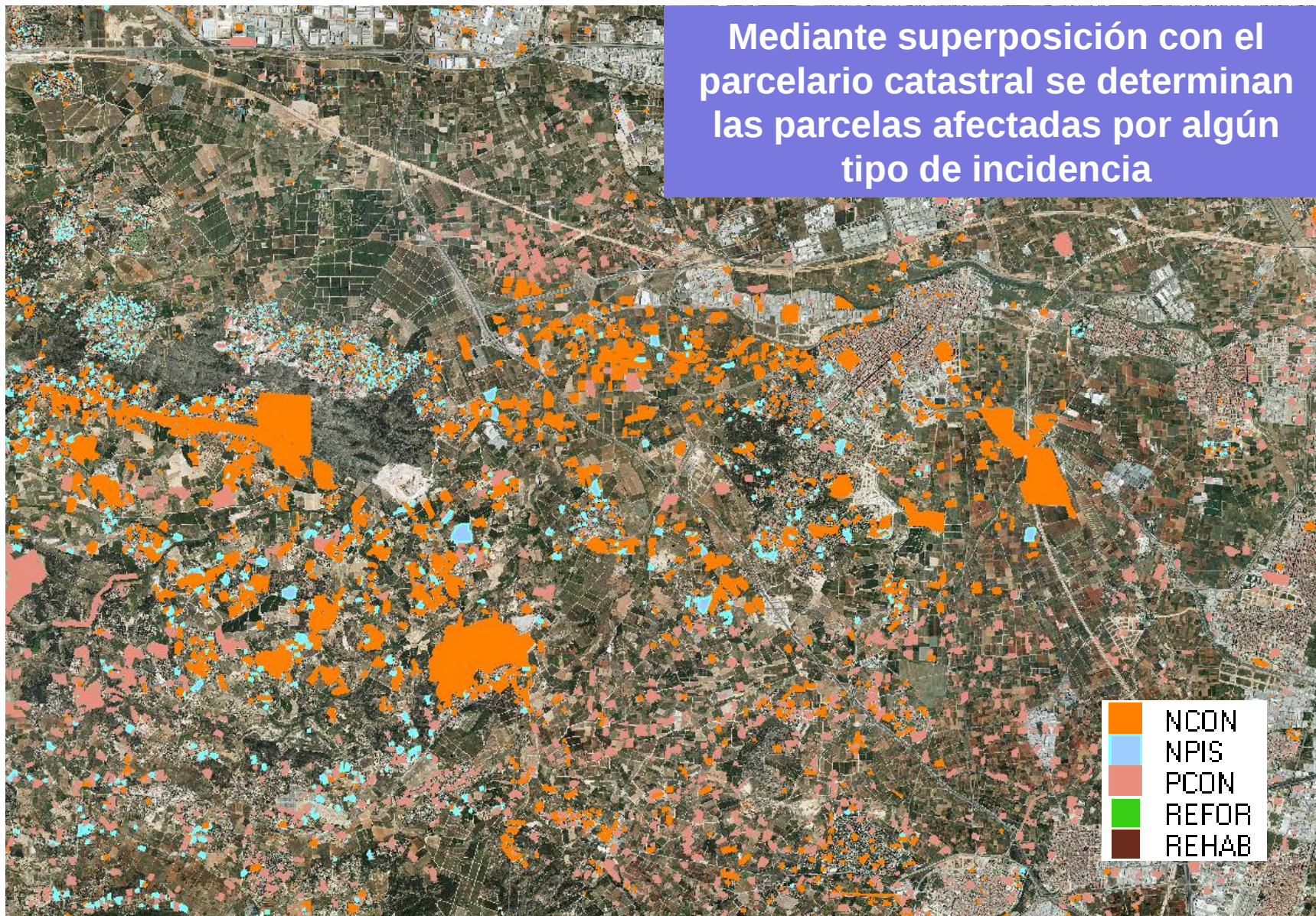
- Actuación completa en su extensión pero limitada a inmuebles que no tributan de conformidad con su realidad física, como consecuencia de una alteración relevante no incorporada al catastro: **OMISIONES, AMPLIACIONES, REFORMAS Y REHABILITACIONES**
- La falta de incorporación de inmuebles y alteraciones susceptibles de regularización debe tener su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar de forma completa y correcta ante el Catastro.

IMPULSO A LA FINANCIACIÓN LOCAL

- La recaudación por el concepto de IBI urbano y rústico se verá incrementada como consecuencia de la incorporación de inmuebles y alteraciones omitidas.
- Los Ayuntamientos podrán liquidar las cuotas del IBI correspondientes a los ejercicios sucesivos y a los pasados no prescritos.
- La recaudación extraordinaria en el IBI prevista con esta operación se estima en un entorno de entre 7 y 10 veces su coste de elaboración.

PLAN DE REGULARIZACIÓN: IMPLANTACIÓN MAPA DE DETECCIÓN DE INCIDENCIAS

Mediante superposición con el
parcelario catastral se determinan
las parcelas afectadas por algún
tipo de incidencia



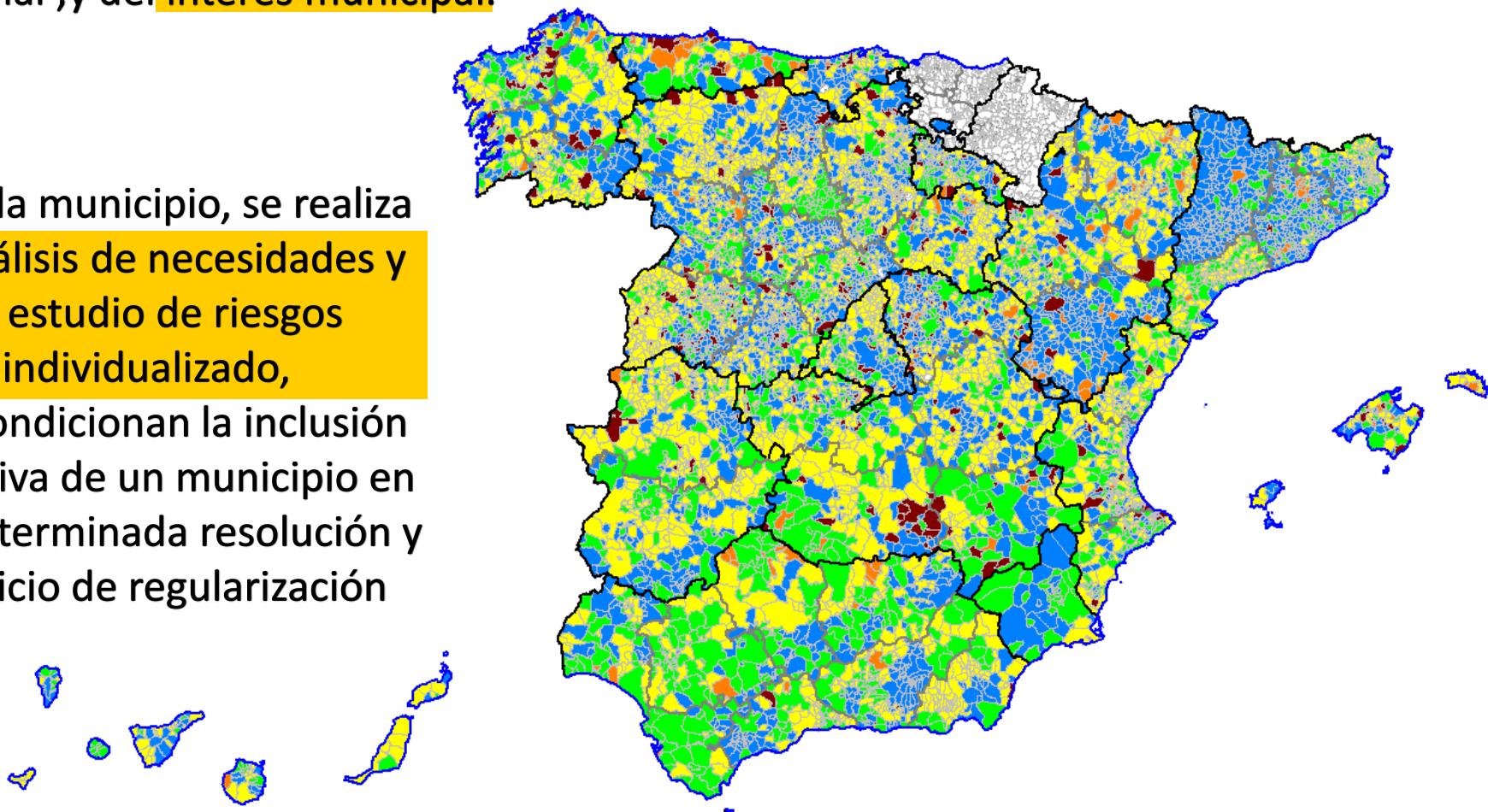


ESTUDIO DE PLANIFICACIÓN

La selección de municipios se realizará en función de **criterios objetivos** a partir del estado de actualización de las bases de datos catastrales y de condiciones de carácter territorial, y del **interés municipal**.

De cada municipio, se realiza un análisis de necesidades y un estudio de riesgos individualizado,

que condicionan la inclusión definitiva de un municipio en una determinada resolución y ejercicio de regularización



PLAN DE REGULARIZACIÓN: PROCEDIMIENTO

- ⇒ **Se realiza en colaboración con las Entidades Locales**
- ⇒ **Se anuncia el inicio del período de regularización en cada municipio**
- ⇒ **Se notifica individualmente a cada propietario el resultado de la regularización**
- ⇒ **Se resuelven las alegaciones realizadas y se da fin al procedimiento**
- ⇒ **Se liquida una tasa de regularización catastral que financia el coste de los trabajos**
- ⇒ **<https://www.sedecatastro.gob.es>**



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

- ⇒ EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN
- ⇒ **EL CÁLCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS BIENES INMUEBLES**
- ⇒ LA COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS INMUEBLES

- ⇒ **El Catastro Inmobiliario asigna un valor administrativo a todos los bienes inmuebles: el valor catastral**
- ⇒ **Además, tiene más información sobre los precios de compraventa de los bienes inmuebles :**
 - De las escrituras notariales, que contienen los valores declarados por los contribuyentes
 - De los valores comprobados por las Administraciones tributarias
 - De las sociedades de tasación hipotecaria
 - De los portales inmobiliarios
- ⇒ **Con dicha información, el Catastro está desarrollando un sistema de información que permite calcular el valor de referencia al mercado de los bienes inmuebles**
- ⇒ **Está a disposición de las Administraciones tributarias estatales y autonómicas para la lucha contra el fraude fiscal inmobiliario**
 - Usuarios: 460
 - Informes y valoraciones: 2.500 mensuales
- ⇒ <http://ocmi.catastro.meh.es>

Usuario OCMI: user

[Cerrar Sesión \(X\)](#)

☒ Referencia Catastral: **1936101VK1113F0013UW**

☐ Parámetros de Construcción y Suelos:

Localizac:

Provincia: Municipio:
Zonas
Municipio: zona | GB: | MBC:

Construcc:

Uso: Categoría:
Tipología:
Superficie: m² Conservación:
Antigüedad: (1982)

Suelos:

Superficie: m²

[Calcular Valor](#)

Datos

Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen

Localización del Inmueble:

Provincia: 45- TOLEDO	Municipio: 900- TOLEDO	Tipo de Inmueble: UR
Referencia Catastral: 1936101VK1113F0012YQ		
Dirección: CL COLOMBIA 3		Localización Interior: Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C

Recalcular valor:

Ejercicio: 2008

Antigüedad: 1972

Fotografía del Inmueble:



Características del Inmueble:

Uso:Residencial	Superficie:78
Coefficiente Propiedad:1,03	Antigüedad: 1972

Valoración catastral:

Año de efectos:2008	Año de ponencia:2007	MBC:2005	Valor suelo: 73.766,06	Valor construcción: 20.692,15	Valor catastral: 94.458,21
---------------------	----------------------	----------	------------------------	-------------------------------	----------------------------

Valor Estadístico de Mercado: Construcciones

Local	Uso	Destino	Bloque	Escalera	Planta	Puerta	MBC	Tipología	Conservación	Antigüedad	Superficie	Coef. Uso	Coef. Constr	Coef. Conjunto	Valor
14	Residencial	Vivienda		1	03	C	600	01115	Normal	1972	67,00	1	0,59	1	36051,36
2	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	600	01115	Normal	1972	7,23	1	0,59	1	3890,32
1	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	600	01115	Normal	1972	4,15	1	0,59	1	2233,03

Valor Estadístico de Mercado: Suelo

Local	Destino	Zonas de Valor	Superficie	Importe	GB	Coef. Suelo	Coef. Conjunto	Valor
14	Vivienda	R25B	67	1233	1,6	1	1	132177,6
2	Comunes Vivienda	R25B	7,23	1233	1,6	1	1	14263,34
1	Comunes Vivienda	R25B	4,15	1233	1,6	1	1	8187,12

Valor Estadístico de Mercado:

Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor Estadístico Mercado	Valor €/m²
154.628,06	42.174,71	196.802,77	2523

Datos Muestras Tasaciones Localización Mercado Resumen

Localización del Inmueble:

Provincia: 45- TOLEDOMunicipio: 900- TOLEDOTipo de Inmueble: UR

Referencia Catastral: 1936101VK1113F0012YQ

Dirección: CL COLOMBIA 3Localización Interior: Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C

Recalcular valor:

Ejercicio: 2009Antigüedad: 1972

Fotografía del Inmueble:



Características del Inmueble:

Uso:ResidencialSuperficie:78
Coeficiente Propiedad:1,03Antigüedad: 1972

Valoración catastral:

Año de efectos:2008Año de ponencia:2007MBC:2005Valor suelo: 73.766,06Valor construcción: 20.692,15Valor catastral: 94.458,21

Valor Estadístico de Mercado: Construcciones

Local	Uso	Destino	Bloque	Escalera	Planta	Puerta	MBC	Tipología	Conservación	Antigüedad	Superficie	Coef. Uso	Coef. Constr	Coef. Conjunto	Valor
14	Residencial	Vivienda		1	03	C	650	01115	Normal	1972	67,00	1	0,59	1	39055,64
2	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	7,23	1	0,59	1	4214,51
1	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	4,15	1	0,59	1	2419,12

Valor Estadístico de Mercado: Suelo

Local	Destino	Zonas de Valor	Superficie	Importe	GB	Coef. Suelo	Coef. Conjunto	Valor
14	Vivienda	R25B	67	1200	1,6	1	1	128640,0
2	Comunes Vivienda	R25B	7,23	1200	1,6	1	1	13881,60
1	Comunes Vivienda	R25B	4,15	1200	1,6	1	1	7968,00

Valor Estadístico de Mercado:

Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor Estadístico Mercado	Valor €/m²
150.489,60	45.689,27	196.178,87	2515

Datos

Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen

Localización del Inmueble:

Provincia: 45- TOLEDOMunicipio: 900- TOLEDOTipo de Inmueble: UR

Referencia Catastral: 1936101VK1113F0012YQ

Dirección: CL COLOMBIA 3Localización Interior: Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C

Recalcular valor:

Ejercicio:2010Antigüedad:1972

Fotografía del Inmueble:



Características del Inmueble:

Uso:ResidencialSuperficie:78

Coficiente Propiedad:1,03Antigüedad: 1972

Valoración catastral:

Año de efectos:2008Año de ponencia:2007MBC:2005Valor suelo: 73.766,06Valor construcción: 20.692,15Valor catastral: 94.458,21

Valor Estadístico de Mercado: Construcciones

Local	Uso	Destino	Bloque	Escalera	Planta	Puerta	MBC	Tipología	Conservación	Antigüedad	Superficie	Coef. Uso	Coef. Constr	Coef. Conjunto	Valor
14	Residencial	Vivienda		1	03	C	650	01115	Normal	1972	67,00	1	0,59	1	39055,64
2	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	7,23	1	0,59	1	4214,51
1	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	4,15	1	0,59	1	2419,12

Valor Estadístico de Mercado: Suelo

Local	Destino	Zonas de Valor	Superficie	Importe	GB	Coef. Suelo	Coef. Conjunto	Valor
14	Vivienda	R25B	67	1133	1,6	1	1	121457,6
2	Comunes Vivienda	R25B	7,23	1133	1,6	1	1	13106,54
1	Comunes Vivienda	R25B	4,15	1133	1,6	1	1	7523,12

Valor Estadístico de Mercado:

Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor Estadístico Mercado	Valor €/m²
142.087,26	45.689,27	187.776,53	2407

Datos

Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen

Localización del Inmueble:

Provincia: 45- TOLEDOMunicipio: 900- TOLEDOTipo de Inmueble: UR

Referencia Catastral: 1936101VK1113F0012YQ

Dirección: CL COLOMBIA 3Localización Interior: Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C

Recalcular valor:

Ejercicio:2012

Antigüedad:1972

Fotografía del Inmueble:



Características del Inmueble:

Uso:ResidencialSuperficie:78

Coeficiente Propiedad:1,03Antigüedad: 1972

Valoración catastral:

Año de efectos:2008Año de ponencia:2007MBC:2005Valor suelo: 73.766,06Valor construcción: 20.692,15Valor catastral: 94.458,21

Valor Estadístico de Mercado: Construcciones

Local	Uso	Destino	Bloque	Escalera	Planta	Puerta	MBC	Tipología	Conservación	Antigüedad	Superficie	Coef. Uso	Coef. Constr	Coef. Conjunto	Valor
14	Residencial	Vivienda		1	03	C	650	01115	Normal	1972	67,00	1	0,59	1	39055,64
2	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	7,23	1	0,59	1	4214,51
1	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	4,15	1	0,59	1	2419,12

Valor Estadístico de Mercado: Suelo

Local	Destino	Zonas de Valor	Superficie	Importe	GB	Coef. Suelo	Coef. Conjunto	Valor
14	Vivienda	R25B	67	946	1,4	1	1	88734,8
2	Comunes Vivienda	R25B	7,23	946	1,4	1	1	9575,41
1	Comunes Vivienda	R25B	4,15	946	1,4	1	1	5496,26

Valor Estadístico de Mercado:

Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor Estadístico Mercado	Valor €/m²
103.806,47	45.689,27	149.495,74	1917

Datos

Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen

Localización del Inmueble:

Provincia: 45- TOLEDOMunicipio: 900- TOLEDOTipo de Inmueble: UR

Referencia Catastral: 1936101VK1113F0012YQ

Dirección: CL COLOMBIA 3Localización Interior: Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C

Recalcular valor:

Ejercicio:Antigüedad:

20131972

Fotografía del Inmueble:



Características del Inmueble:

Uso:ResidencialSuperficie:78

Coficiente Propiedad:1,03Antigüedad: 1972

Valoración catastral:

Año de efectos:2008Año de ponencia:2007MBC:2005Valor suelo: 73.766,06Valor construcción: 20.692,15Valor catastral: 94.458,21

Valor Estadístico de Mercado: Construcciones

Local	Uso	Destino	Bloque	Escalera	Planta	Puerta	MBC	Tipología	Conservación	Antigüedad	Superficie	Coef. Uso	Coef. Constr	Coef. Conjunto	Valor
14	Residencial	Vivienda		1	03	C	650	01115	Normal	1972	67,00	1	0,59	1	39055,64
2	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	7,23	1	0,59	1	4214,51
1	Residencial	Comunes Vivienda		C	OM	UN	650	01115	Normal	1972	4,15	1	0,59	1	2419,12

Valor Estadístico de Mercado: Suelo

Local	Destino	Zonas de Valor	Superficie	Importe	GB	Coef. Suelo	Coef. Conjunto	Valor
14	Vivienda	R25B	67	851	1,4	1	1	79823,8
2	Comunes Vivienda	R25B	7,23	851	1,4	1	1	8613,82
1	Comunes Vivienda	R25B	4,15	851	1,4	1	1	4944,31

Valor Estadístico de Mercado:

Valor del suelo	Valor de las construcciones	Valor Estadístico Mercado	Valor €/m²
93.381,93	45.689,27	139.071,20	1783

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>	Zona de Valor: <i>R25B</i>		
Uso: <i>Residencial</i>	Tipología: <i>0111</i>	Categoría: <i>5</i>	
Año: <i>1972</i>	Superficie: <i>78</i>		

Transmisiones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de muestras:

Uso: Residencial	Tipología: 0111	Categoría de: 3 a: 7
Antigüedad de: 1960 a: 1980	Superficie de: 65 a: 95	Origen Valor: Todos
Municipio: TOLEDO	Zona de Valor de: R25 a: R27	
Muestras de: 1972 a: 2012	Filtro RM entre:	Iniciar búsqueda

Muestras localizadas (0):



Procesando ...

Búsqueda de transmisiones comunicadas por notarios y registradores
En inmuebles cercanos con características semejantes

Valor Medio de Transmisión:

Valor Medio €/m²:

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>		Zona de Valor: <i>R25B</i>	
Uso: <i>Residencial</i>	Tipología: <i>0111</i>		Categoría: <i>5</i>
Año: <i>1972</i>		Superficie: <i>78</i>	

Transmisiones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de muestras:

Uso: Tipología: Categoría de: a:

Antigüedad de: a: Superficie de: a: Origen Valor:

Municipio: Zona de Valor de: a:

Muestras de: a: Filtro RM entre 0.40 y 0.80

[Iniciar búsqueda](#)

Muestras Localizadas (18):

	Zona de Valor	PCatastral1	PCatastral2	Cargo	Uso	Tipología	Categoría	Año	Superficie	Valor Catastral	Fecha de Efectos	Valor de Transmisión	Origen de Muestra	Tipo de Operación	RM
☐	R25B	1936101	VK1113F	17	V	0111	5	1972	94	114993,85	07/05/2010	435000	NOT	00000501	0,85
☒	R25B	1936101	VK1113F	58	V	0111	5	1972	91	111560,35	14/01/2010	140000	NOT	00000501	0,80
☒	R26	2237002	VK1123E	11	V	0111	6	1969	80	98881,38	10/05/2010	140000	NOT	00000501	0,69
☒	R26	2237002	VK1123E	15	V	0111	6	1969	83	100673,93	23/09/2010	160000	NOT	00000501	0,63
☒	R26	2237401	VK1123E	30	V	0111	6	1968	82	98080,63	11/03/2011	144000	NOT	00000501	0,68
☒	R26	2237501	VK1123E	25	V	0111	6	1969	77	93053,43	31/07/2008	174293	NOT	00000501	0,53
☐	R26	2237501	VK1123E	27	V	0111	6	1969	77	93053,43	16/09/2009	72441,25	NOT	00000501	1,29

Valor Medio de Transmisión: **149.953,40**Valor Medio €/m²: **1.866,09**

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>	Zona de Valor: <i>R25B</i>		
Uso: <i>Residencial</i>	Tipología: <i>0111</i>	Categoría: <i>5</i>	
Año: <i>1972</i>	Superficie: <i>78</i>		

Transmisiones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de muestras:

Uso: Tipología: Categoría de: a:

Antigüedad de: a: Superficie de: a: Origen Valor:

Municipio: Zona de Valor de: a:

Muestras de: a: Filtro RM entre 0.40 y 0.80

[Iniciar búsqueda](#)

Muestras Localizadas (18):

☐	R26	2237501	VK1123E	27	V	0111	6	1989	77	93053,43	16/09/2009	72444,25	NOT	00000501	1,29	▲
☒	R26	2336101	VK1123E	16	V	0111	6	1988	82	97329,11	26/04/2007	132222,66	NOT	00000501	0,74	
☒	R26	2336501	VK1123E	20	V	0111	6	1988	90	107059,08	19/07/2011	150000	NOT	00000501	0,71	
☒	R26	2336801	VK1123E	3	V	0111	6	1988	82	97329,11	29/04/2008	162000	NOT	00000501	0,60	
☒	R26L	1940006	VK1114B	7	V	0111	6	1988	74	87823,47	03/02/2009	210354,24	NOT	00000501	0,42	
☒	R26L	1940006	VK1114B	16	V	0111	6	1988	74	87823,47	22/04/2009	174000	NOT	00000501	0,50	
☐	R26M	1841003	VK1114B	12	V	0111	5	1986	94	114825,71	10/11/2011	465000	NOT	00000501	1,09	
☐	R26M	1941502	VK1114B	10	V	0111	6	1988	74	88429,28	05/11/2009	99999,99	NOT	00000501	0,88	▼

Valor Medio de Transmisión: **149.953,40**

Valor Medio €/m²: **1.866,09**

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>		Zona de Valor: <i>R25B</i>	
Uso: <i>Residencial</i>	Tipología: <i>0111</i>		Categoría: <i>5</i>
Año: <i>1972</i>		Superficie: <i>78</i>	

Transmisiones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de muestras:

Uso: Tipología: Categoría de: a:

Antigüedad de: a: Superficie de: a: Origen Valor:

Municipio: Zona de Valor de: a:

Muestras de: a: Filtro RM entre 0.40 y 0.80

[Iniciar búsqueda](#)

Muestras Localizadas (18):

☒	R26L	1940006	VK1114B	7	V	0111	6	1988	74	87823,47	03/02/2009	210354,24	NOT	00000501	0,42
☒	R26L	1940006	VK1114B	16	V	0111	6	1988	74	87823,47	22/04/2009	174000	NOT	00000501	0,50
☐	R26M	1841003	VK1114B	12	V	0111	5	1986	94	114826,71	10/11/2011	405000	NOT	00000501	1,09
☐	R26M	1941502	VK1114B	10	V	0111	6	1988	74	88429,28	05/11/2009	99999,99	NOT	00000501	0,88
☒	R26M	1941507	VK1114B	8	V	0111	6	1970	79	95903,54	16/10/2008	167600	NOT	00000501	0,57
☒	R27	1942101	VK1114B	2	V	0111	7	1980	80	84902,13	26/03/2007	132222,66	NOT	00000501	0,64
☒	R27	1942102	VK1114B	8	V	0111	7	1980	84	89364,41	04/12/2009	120000	NOT	00000501	0,74
☒	R27	1942702	VK1114B	8	V	0111	7	1980	67	71518,97	11/06/2008	92654,4	NOT	00000501	0,77

Valor Medio de Transmisión: **149.953,40**Valor Medio €/m²: **1.866,09**

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>		Zona de Valor: <i>R25B</i>	
Uso: <i>Residencial</i>		Tipología: <i>0111</i>	Categoría: <i>5</i>
Año: <i>1972</i>		Superficie: <i>78</i>	

Tasaciones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de tasaciones:

Uso: Tipología: Categoría de: a:

Antigüedad de: a: Superficie de: a:

Municipio: Zona de Valor de: a:

Tasaciones de: a: Filtro RM entre 0.40 y 0.80

[Iniciar búsqueda](#)

Tasaciones Localizadas (13):

	Zona de Valor	PCatastral1	PCatastral2	Cargo	Uso	Tipología	Categoría	Año	Superficie	Valor Catastral	Fecha de Tasación	Valor de Tasación	Cod. Acto Jurídico	RM
☒	R25B	1838201	VK1113F	8	V	0111	5	1970	81	105.851,00	18/08/2010	169535,94	1203	0,82
☒	R25B	1938101	VK1113F	44	V	0111	5	1972	76	92.448,73	13/11/2009	150635,07	1203	0,81
☒	R26	2041401	VK1124A	47	V	0111	5	1977	81	101.433,57	10/03/2009	241800	1203	0,42
☒	R26	2237002	VK1123E	9	V	0111	6	1969	83	100.673,93	14/09/2007	222034	1203	0,45
☒	R26	2237401	VK1123E	30	V	0111	6	1968	82	98.080,63	11/03/2011	157941,30	1203	0,82
☐	R26	2338101	VK1123E	16	V	0111	6	1968	82	97.329,11	26/04/2007	942048,09	1203	0,31
☐	R26L	1940006	VK1114B	7	V	0111	6	1968	74	87.823,47	03/02/2009	226798,56	1203	0,39

Valor Medio de Tasación: **171.721,40**

Valor Medio de Tasación €/m²: **2.206,70**

DatosMuestrasTasacionesLocalizaciónMercadoResumen

Características del Inmueble:

Municipio: <i>TOLEDO</i>		Zona de Valor: <i>R25B</i>	
Uso: <i>Residencial</i>		Tipología: <i>0111</i>	Categoría: <i>5</i>
Año: <i>1972</i>		Superficie: <i>78</i>	

Tasaciones de este inmueble:

Este inmueble no ha sido transmitido.

Filtros localizador de tasaciones:

Uso: Tipología: Categoría de: a:

Antigüedad de: a: Superficie de: a:

Municipio: Zona de Valor de: a:

Tasaciones de: a: Filtro RM entre 0.40 y 0.80

[Iniciar búsqueda](#)

Tasaciones Localizadas (13):

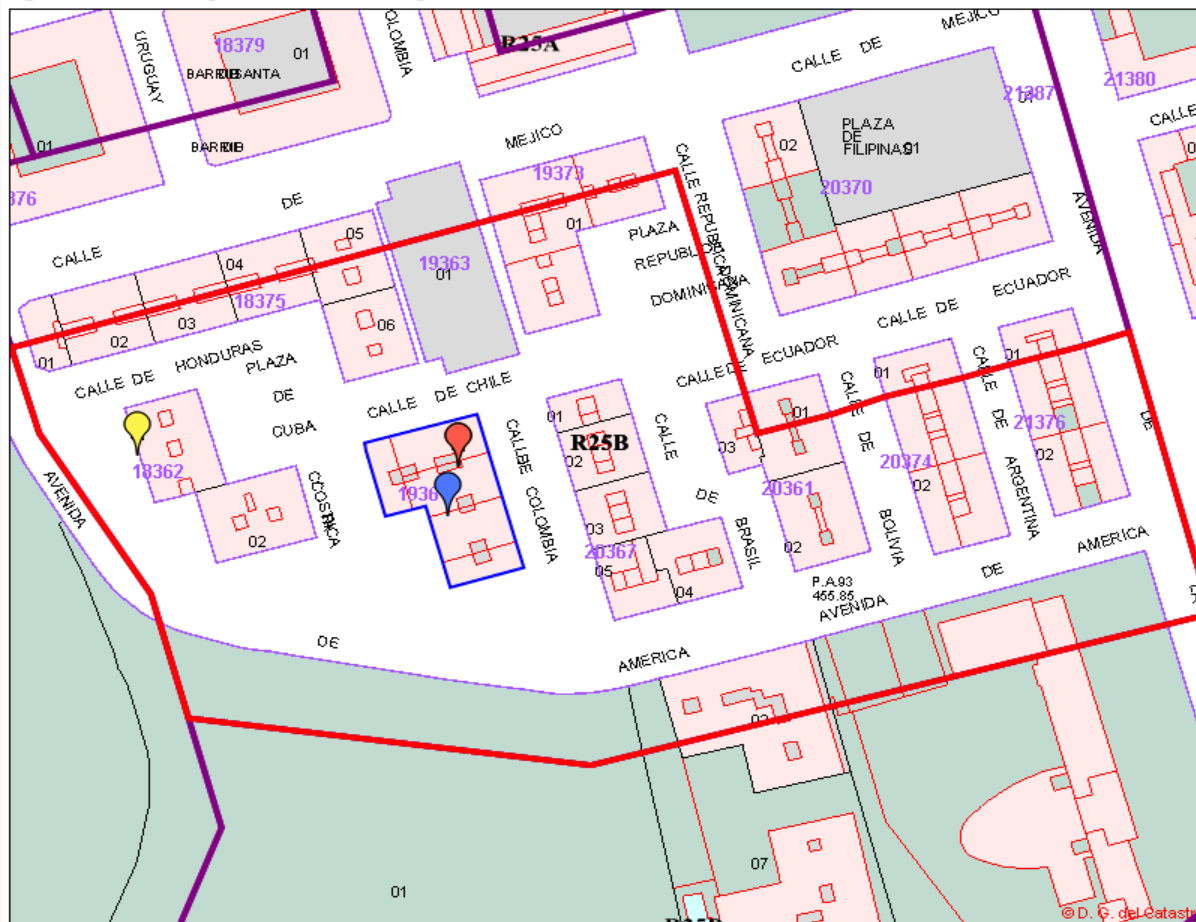
☐	R26	2336101	VK11123E	16	V	0111	6	1968	82	97.329,11	26/04/2007	942046,09	1203	0,31	▲
☐	R26L	1940006	VK11114B	7	V	0111	6	1968	74	87.823,47	03/02/2009	226766,56	1203	0,39	
☒	R26L	1940006	VK11114B	16	V	0111	6	1968	74	87.823,47	22/04/2009	204163	1203	0,43	
☒	R26M	1941504	VK11114B	15	V	0111	6	1968	81	96.624,78	28/05/2010	137989,07	1203	0,70	
☒	R27	1843001	VK11114D	3	V	0111	7	1960	70	74.687,46	03/10/2007	156849	1203	0,48	
☒	R27	1942101	VK11114B	4	V	0111	7	1960	81	85.958,29	17/06/2011	161000	1203	0,53	
☒	R27	1942702	VK11114B	8	V	0111	7	1960	67	71.518,97	11/06/2008	150368,40	1203	0,48	
☒	R27	1942801	VK11114B	2	V	0111	7	1960	80	85.314,03	18/11/2010	136820,16	1203	0,62	▼

Valor Medio de Tasación: **171.721,40**

Valor Medio de Tasación €/m²: **2.206,70**

Datos Muestras Tasaciones **Localización** Mercado Resumen

☐ Zoom in ☐ Zoom out ☒ Pan



TESTIGOS

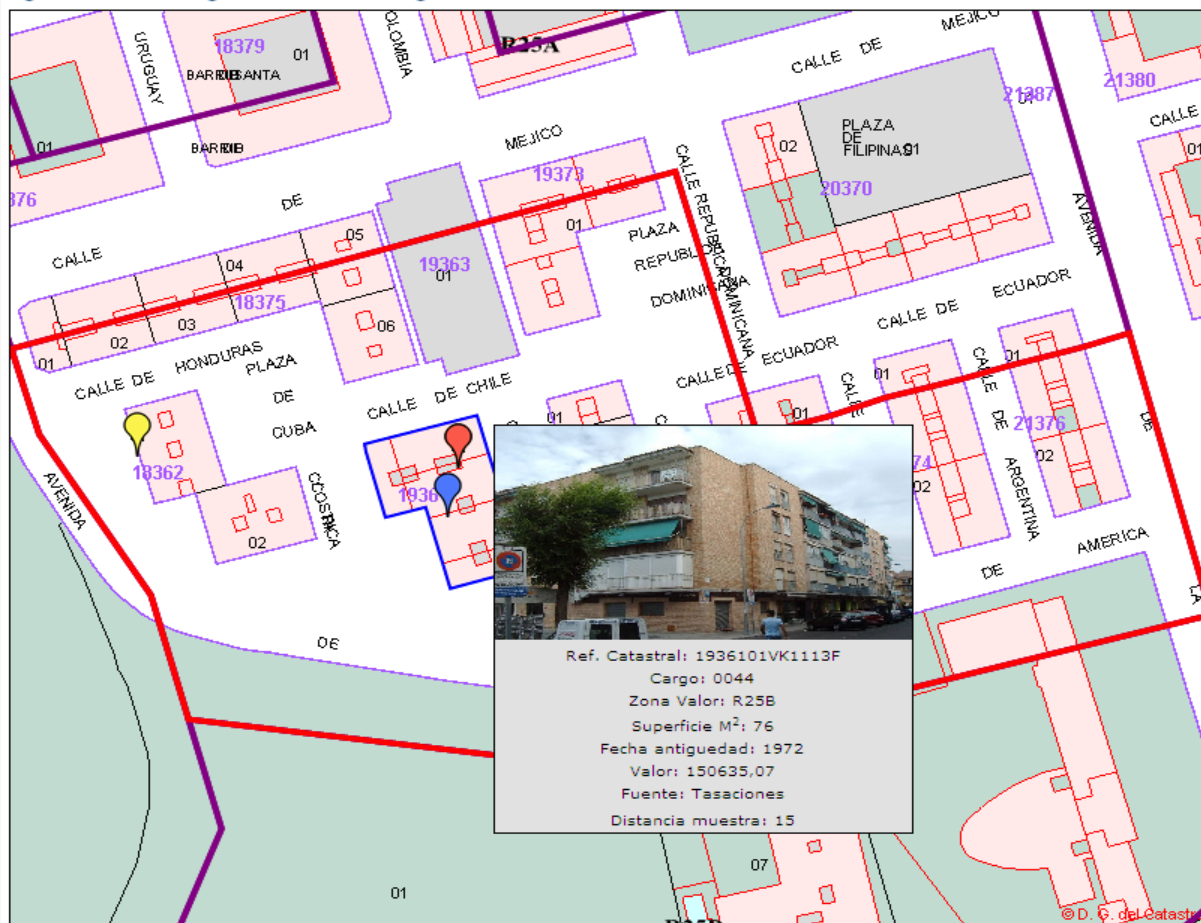
☒ Muestras validas
 ☐ Muestras no validas
☒ Tasaciones validas
 ☐ Tasaciones no validas

Resultados de Testigos (31):

Zona	Valor	PC1	PC2	Carg	Valor	Valor Catastral	Tipolog	Cat	Año	Su
✓	R25B	1936101	VK1113F	0017	135000	114.993,85	0111	5	1972	1
✓	R25B	1936101	VK1113F	0058	140000	111.560,35	0111	5	1972	1
✓	R26	2237002	VK1123E	0011	140000	96.881,38	0111	6	1969	1
✓	R26	2237002	VK1123E	0015	160000	100.673,93	0111	6	1969	1
✓	R26	2237401	VK1123E	0030	144000	98.080,63	0111	6	1968	1
✓	R26	2237501	VK1123E	0025	174293	93.053,43	0111	6	1969	1
✓	R26	2237501	VK1123E	0027	72141,25	93.053,43	0111	6	1969	1
✓	R26	2336101	VK1123E	0016	132222,66	97.329,11	0111	6	1968	1
✓	R26	2336501	VK1123E	0020	150000	107.059,08	0111	6	1968	1
✓	R26	2336801	VK1123E	0003	162000	97.329,11	0111	6	1968	1
✓	R26L	1940006	VK1114B	0007	210354,24	87.823,47	0111	6	1968	1
✓	R26L	1940006	VK1114B	0016	174000	87.823,47	0111	6	1968	1
✓	R26M	1841003	VK1114B	0012	105000	114.825,71	0111	5	1966	1
✓	R26M	1941502	VK1114B	0010	99999,99	88.429,28	0111	6	1968	1
✓	R26M	1941507	VK1114B	0008	167600	95.903,54	0111	6	1970	1
✓	R27	1942101	VK1114B	0002	132222,66	84.902,13	0111	7	1960	1
✓	R27	1942102	VK1114B	0008	120000	89.364,41	0111	7	1960	1
✓	R27	1942702	VK1114B	0008	92654,4	71.518,97	0111	7	1960	1
✓	R25B	1836201	VK1113F	8	169535,94	105.851,00	0111	5	1970	1
✓	R25B	1936101	VK1113F	44	150635,07	92.446,73	0111	5	1972	1
✓	R26	2041401	VK1124A	47	241600	101.433,57	0111	5	1977	1

Valor Medio (Muestras - Tasaciones):	149.953,40 - 171.721,40
--------------------------------------	-------------------------

Valor Medio €/m² (Muest - Tasacion): 1.866,09 - 2.206,70



TESTIGOS

- ☒ Muestras validas ☐ Muestras no validas
☒ Tasaciones validas ☐ Tasaciones no validas

Resultados de Testigos (31):

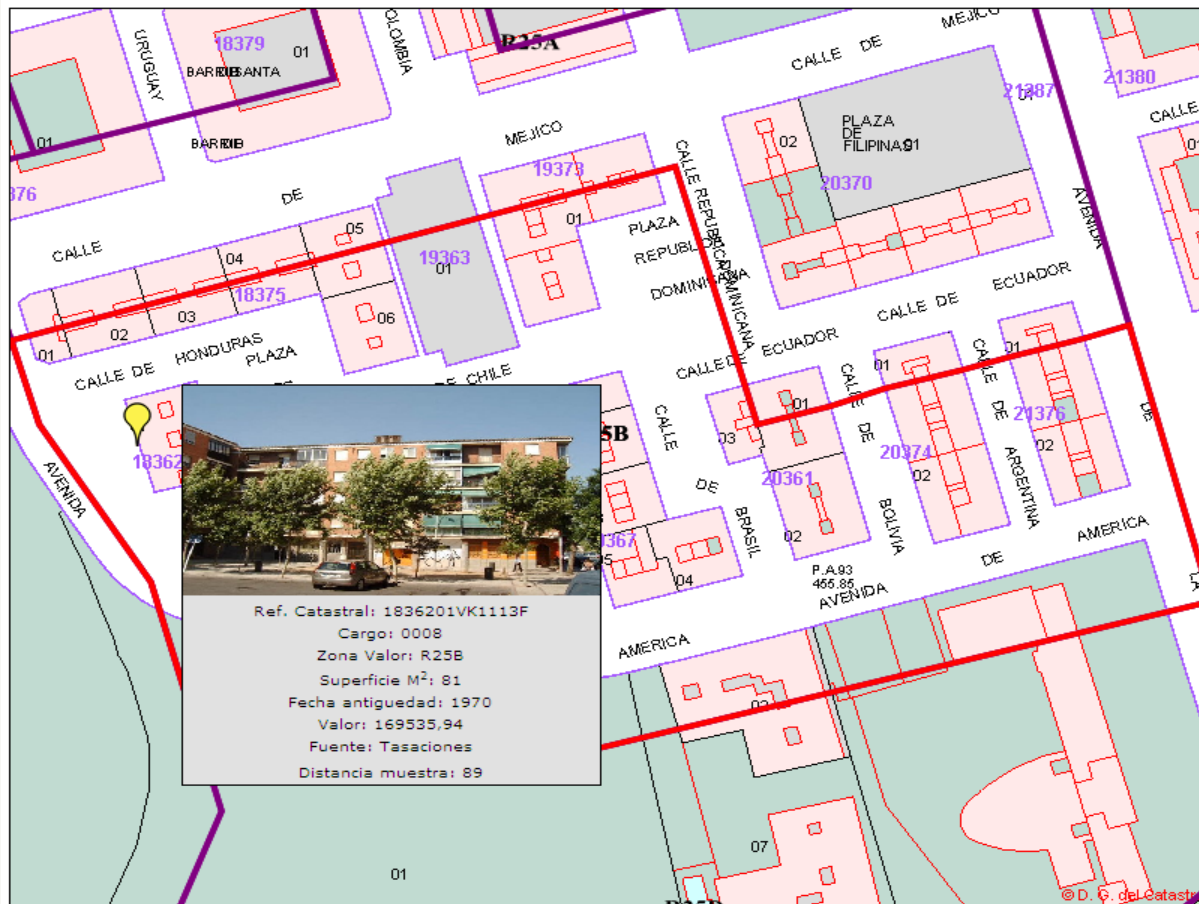
Zona	PC1	PC2	Carg	Valor	Valor	Tipolog	Cat	Año	Su
Valor					Catastral				
☒	R25B	1936101	VK1113F	0017	135000	114.993,85	0111	5	1972
☒	R25B	1936101	VK1113F	0058	140000	111.560,35	0111	5	1972
☒	R26	2237002	VK1123E	0011	140000	98.881,38	0111	6	1969
☒	R26	2237002	VK1123E	0015	160000	100.673,93	0111	6	1969
☒	R26	2237401	VK1123E	0030	144000	98.080,63	0111	6	1968
☒	R26	2237501	VK1123E	0025	174293	93.053,43	0111	6	1969
☒	R26	2237501	VK1123E	0027	72141,25	93.053,43	0111	6	1969
☒	R26	2336101	VK1123E	0016	132222,66	97.329,11	0111	6	1968
☒	R26	2336501	VK1123E	0020	150000	107.059,08	0111	6	1968
☒	R26	2336801	VK1123E	0003	162000	97.329,11	0111	6	1968
☒	R26L	1940006	VK1114B	0007	210354,24	87.823,47	0111	6	1968
☒	R26L	1940006	VK1114B	0016	174000	87.823,47	0111	6	1968
☒	R26M	1841003	VK1114B	0012	105000	114.825,71	0111	5	1966
☒	R26M	1941502	VK1114B	0010	99999,99	88.429,28	0111	6	1968
☒	R26M	1941507	VK1114B	0008	167600	95.903,54	0111	6	1970
☒	R27	1942101	VK1114B	0002	132222,66	84.902,13	0111	7	1960
☒	R27	1942102	VK1114B	0008	120000	89.364,41	0111	7	1960
☒	R27	1942702	VK1114B	0008	92654,4	71.518,97	0111	7	1960
☒	R25B	1836201	VK1113F	8	169535,94	105.851,00	0111	5	1970
☒	R25B	1936101	VK1113F	44	150635,07	92.446,73	0111	5	1972
☒	R26	2041401	VK1124A	47	241600	101.433,57	0111	5	1977

Valor Medio (Muestras - Tasaciones):	149.953,40 - 171.721,40
--------------------------------------	-------------------------

Valor Medio €/m² (Muest - Tasacion): 1.866,09 - 2.206,70

Datos Muestras Tasaciones Localización Mercado Resumen

Zoom in Zoom out Pan



TESTIGOS

- ☒ Muestras validas ☐ Muestras no validas
☒ Tasaciones validas ☐ Tasaciones no validas

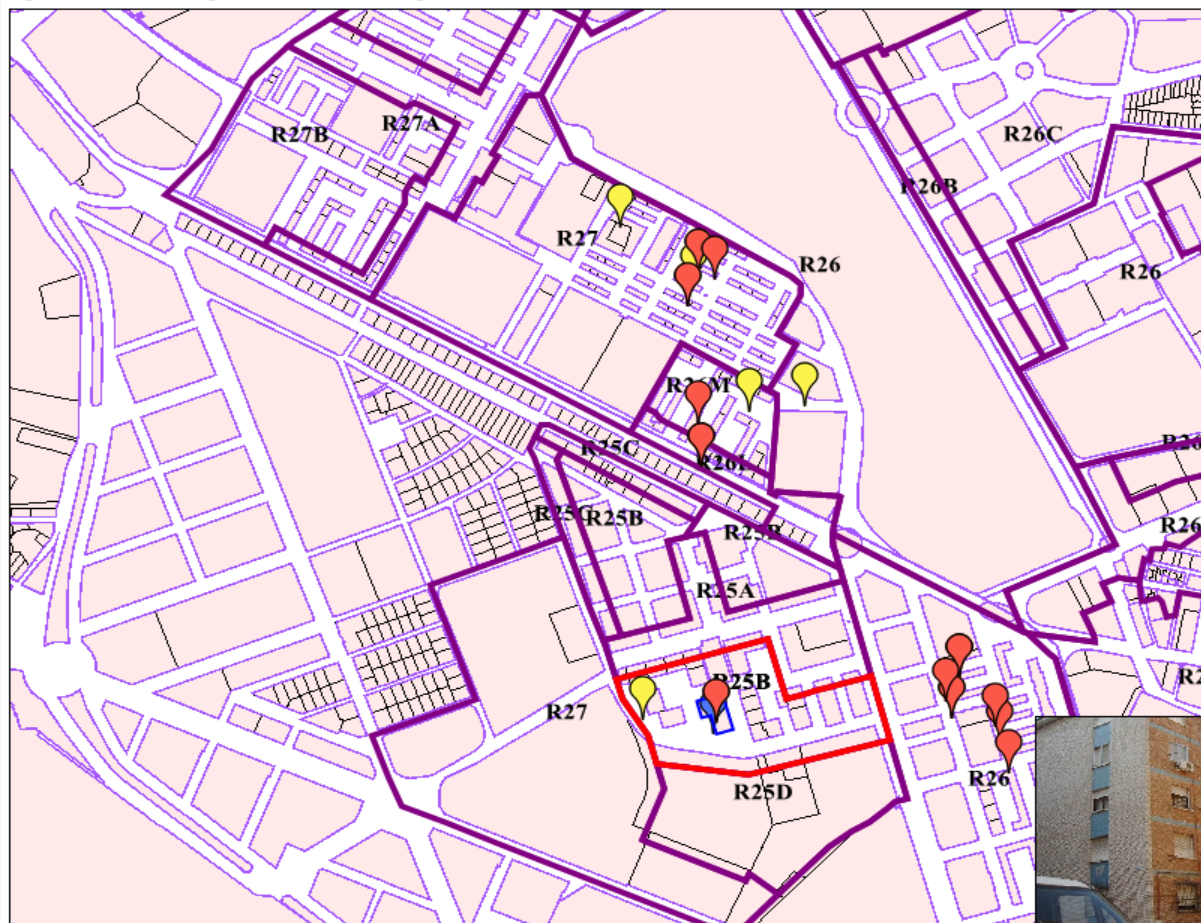
Resultados de Testigos (31):

Zona Valor	PC1	PC2	Carg	Valor	Valor Catastral	Tipolog	Cat	Año Su
☒ R25B	1936101	VK1113F	0017	135000	114.993,85	0111	5	1972
☒ R25B	1936101	VK1113F	0058	140000	111.560,35	0111	5	1972
☒ R26	2237002	VK1123E	0011	140000	96.881,38	0111	6	1969
☒ R26	2237002	VK1123E	0015	160000	100.673,93	0111	6	1969
☒ R26	2237401	VK1123E	0030	144000	98.080,83	0111	6	1968
☒ R26	2237501	VK1123E	0025	174293	93.053,43	0111	6	1969
☒ R26	2237501	VK1123E	0027	72141,25	93.053,43	0111	6	1969
☒ R26	2336101	VK1123E	0016	132222,66	97.329,11	0111	6	1968
☒ R26	2336501	VK1123E	0020	150000	107.059,08	0111	6	1968
☒ R26	2336801	VK1123E	0003	162000	97.329,11	0111	6	1968
☒ R26L	1940006	VK1114B	0007	210354,24	87.823,47	0111	6	1968
☒ R26L	1940006	VK1114B	0016	174000	87.823,47	0111	6	1968
☒ R26M	1841003	VK1114B	0012	105000	114.825,71	0111	5	1966
☒ R26M	1941502	VK1114B	0010	99999,99	88.429,28	0111	6	1968
☒ R26M	1941507	VK1114B	0008	167600	95.903,54	0111	6	1970
☒ R27	1942101	VK1114B	0002	132222,66	84.902,13	0111	7	1960
☒ R27	1942102	VK1114B	0008	120000	89.364,41	0111	7	1960
☒ R27	1942702	VK1114B	0008	92654,4	71.518,97	0111	7	1960
☒ R25B	1836201	VK1113F	8	169535,94	105.851,00	0111	5	1970
☒ R25B	1936101	VK1113F	44	150835,07	92.446,73	0111	5	1972
☒ R26	2041401	VK1124A	47	241600	101.433,57	0111	5	1977

Valor Medio (Muestras - Tasaciones): 149.953,40 - 171.721,40
Valor Medio €/m² (Muest - Tasacion): 1.866,09 - 2.206,70

Datos Muestras Tasaciones Localización Mercado Resumen

Zoom in Zoom out Pan

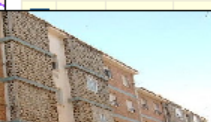


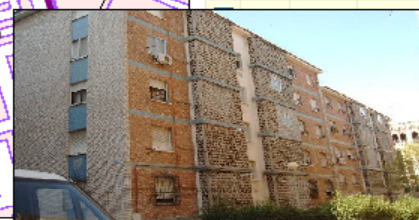
TESTIGOS

- ☒ Muestras validas ☐ Muestras no validas
☒ Tasaciones validas ☐ Tasaciones no validas

Resultados de Testigos (31):

Zona	Valor	PC1	PC2	Carg	Valor	Valor Catastral	Tipolog	Cat	Año Su
☒ R26B	1936101	VK1113F	0017	135000	114.993,85	0111	5	1972	
☒ R26B	1936101	VK1113F	0058	140000	111.560,35	0111	5	1972	
☒ R26	2237002	VK1123E	0011	140000	96.881,38	0111	6	1969	
☒ R26	2237002	VK1123E	0015	160000	100.673,93	0111	6	1969	
☒ R26	2237401	VK1123E	0030	144000	98.080,63	0111	6	1968	
☒ R26	2237501	VK1123E	0025	174293	93.053,43	0111	6	1969	
☒ R26	2237501	VK1123E	0027	72141,25	93.053,43	0111	6	1969	
☒ R26	2336101	VK1123E	0016	132222,66	97.329,11	0111	6	1968	
☒ R26	2336501	VK1123E	0020	150000	107.059,08	0111	6	1968	
☒ R26	2336801	VK1123E	0003	162000	97.329,11	0111	6	1968	
☒ R26L	1940006	VK1114B	0007	210354,24	87.823,47	0111	6	1968	
☒ R26L	1940006	VK1114B	0016	174000	87.823,47	0111	6	1968	
☒ R26M	1841003	VK1114B	0012	105000	114.825,71	0111	5	1966	
☒ R26M	1941502	VK1114B	0010	99999,99	88.429,28	0111	6	1968	
☒ R26M	1941507	VK1114B	0008	167600	95.903,54	0111	6	1970	
☒ R27	1942101	VK1114B	0002	132222,66	84.902,13	0111	7	1960	
☒ R27	1942102	VK1114B	0008	120000	89.364,41	0111	7	1960	
				0008	92654,4	71.518,97	0111	7	1960
				8	169535,94	105.851,00	0111	5	1970
				44	150635,07	92.446,73	0111	5	1972
				47	241600	101.433,57	0111	5	1977





Ref. Catastral: 2336501VK1123E
Carg: 0020
Zona Valor: R26

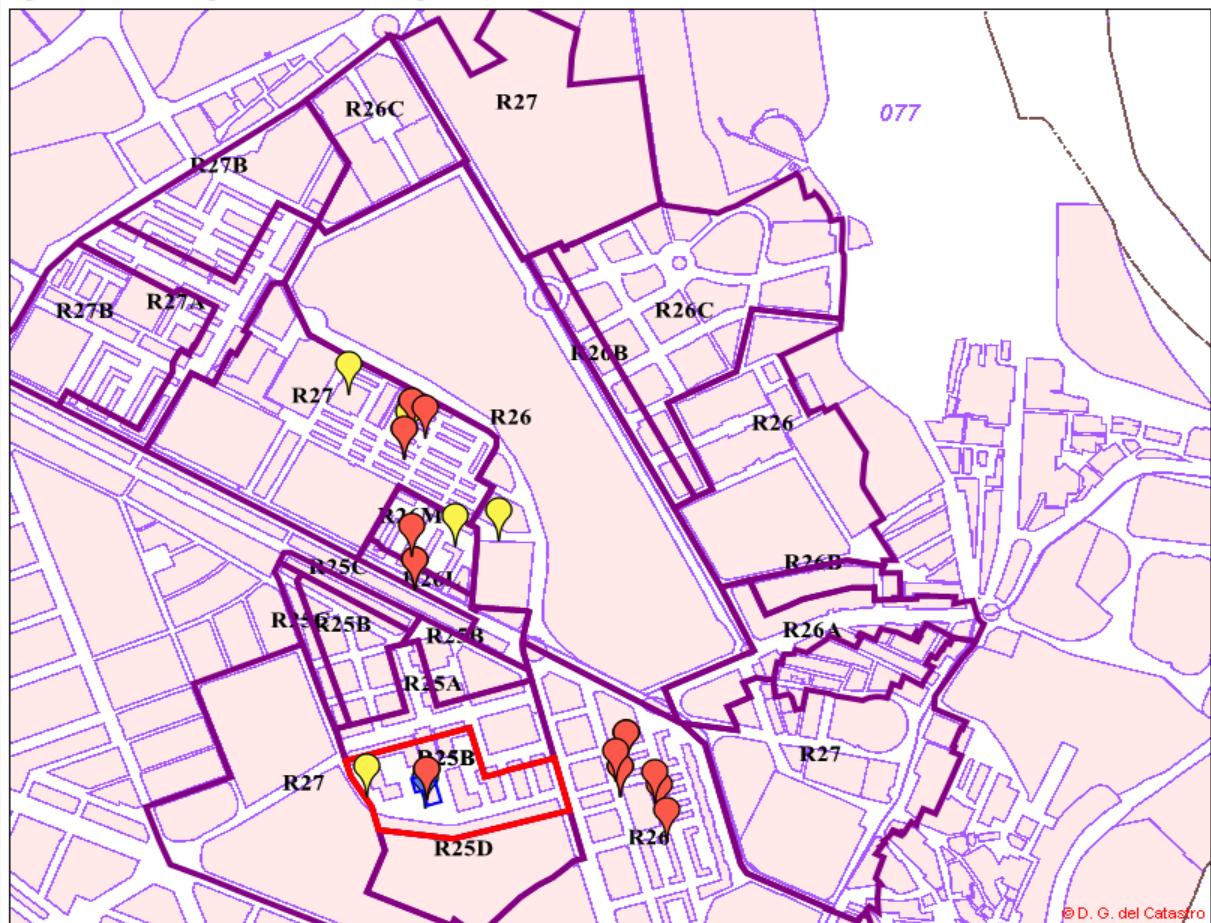
Tasaciones): 149.953,40 - 171.721,40

Tasacion): 1.866,09 - 2.206,70

☒ Zoom in

☐ Zoom out

☐ Pan



© D. G. del Catastro

TESTIGOS

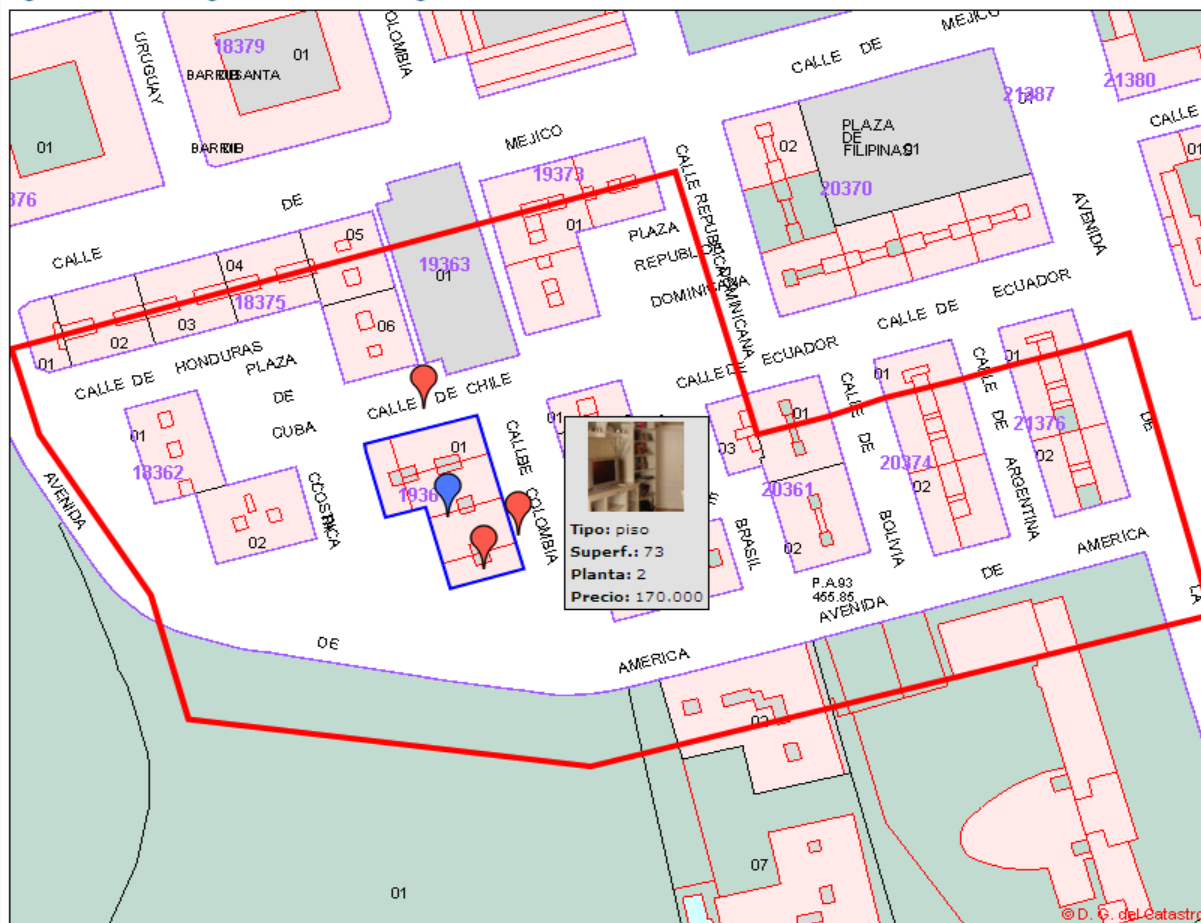
- ☒ Muestras validas
- ☐ Muestras no validas
- ☒ Tasaciones validas
- ☐ Tasaciones no validas

Resultados de Testigos (31):

Zona	Valor	PC1	PC2	Carg	Valor	Valor Catastral	Tipolog	Cat	Año	Su
☒	R26B	1936101	VK1113F	0017	135000	114.993,85	0111	5	1972	1
☒	R26B	1936101	VK1113F	0058	140000	111.560,35	0111	5	1972	1
☒	R26	2237002	VK1123E	0011	140000	96.881,38	0111	6	1969	1
☒	R26	2237002	VK1123E	0015	160000	100.673,93	0111	6	1969	1
☒	R26	2237401	VK1123E	0030	144000	98.080,63	0111	6	1968	1
☒	R26	2237501	VK1123E	0025	174293	93.053,43	0111	6	1969	1
☒	R26	2237501	VK1123E	0027	72141,25	93.053,43	0111	6	1969	1
☒	R26	2336101	VK1123E	0016	132222,66	97.329,11	0111	6	1968	1
☒	R26	2336501	VK1123E	0020	150000	107.059,08	0111	6	1968	1
☒	R26	2336801	VK1123E	0003	162000	97.329,11	0111	6	1968	1
☒	R26L	1940008	VK1114B	0007	210354,24	87.823,47	0111	6	1968	1
☒	R26L	1940008	VK1114B	0016	174000	87.823,47	0111	6	1968	1
☒	R26M	1841003	VK1114B	0012	105000	114.825,71	0111	5	1966	1
☒	R26M	1941502	VK1114B	0010	99999,99	88.429,28	0111	6	1968	1
☒	R26M	1941507	VK1114B	0008	167600	95.903,54	0111	6	1970	1
☒	R27	1942101	VK1114B	0002	132222,66	84.902,13	0111	7	1960	1
☒	R27	1942102	VK1114B	0008	120000	89.364,41	0111	7	1960	1
☒	R27	1942702	VK1114B	0008	92654,4	71.518,97	0111	7	1960	1
☒	R25B	1836201	VK1113F	8	169535,94	105.851,00	0111	5	1970	1
☒	R25B	1936101	VK1113F	44	150635,07	92.446,73	0111	5	1972	1
☒	R26	2041401	VK1124A	47	241600	101.433,57	0111	5	1977	1

Valor Medio (Muestras - Tasaciones): 149.953,40 - 171.721,40

Valor Medio €/m² (Muest - Tasacion): 1.866,09 - 2.206,70



ANUNCIOS

Superficie de: a:

Mostrar: Anuncios en la ZonaValor (R25B)

[Iniciar búsqueda](#)

Resultado de Anuncios (3):

Localización		Agn	Zona	Plta	Precio	Tipo	Hab	Sup	Foto
☒	colombia_3	No	santa teresa- vista hermosa	2	170.000	piso	3	73	
☒	colombia_5	No	santa teresa- vista hermosa	3	145.000	piso	3	70	
☒	chile_2	No	santa teresa- vista hermosa	1	168.000	piso	3	72	

Valor Medio:	161.000,00
--------------	------------

Valor Medio €/m²:	2.244,51
-------------------	----------

Datos

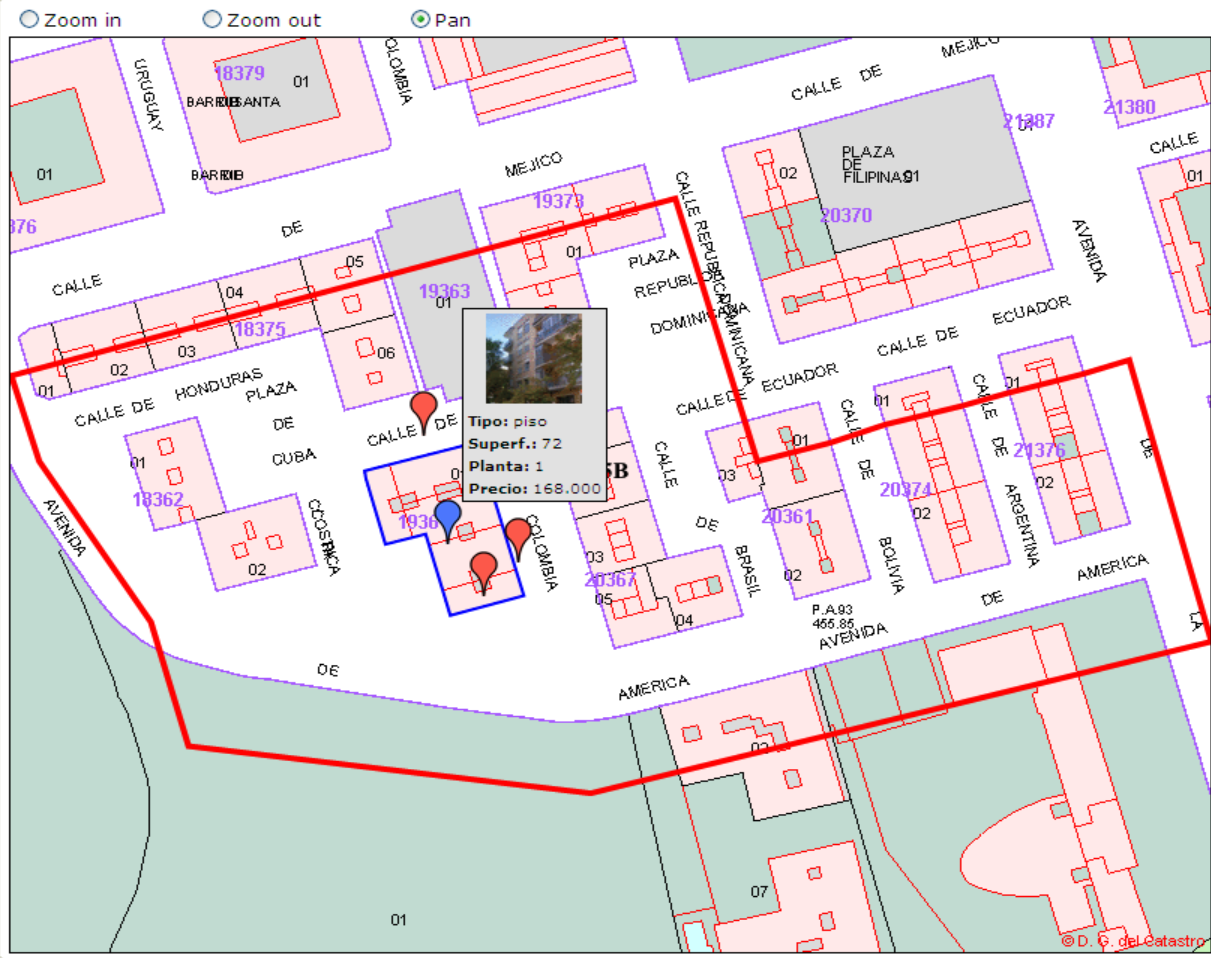
Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen



ANUNCIOS

Superficie de: a:

Mostrar:

Anuncios en la ZonaValor (R25B)

[Iniciar búsqueda](#)

Resultado de Anuncios (3):

	Localización	Agn	Zona	Plta	Precio	Tipo	Hab	Sup	Foto
☒	colombia_3	No	santa teresa-vista hermosa	2	170.000	piso	3	73	
☒	colombia_6	No	santa teresa-vista hermosa	3	145.000	piso	3	70	
☒	chile_2	No	santa teresa-vista hermosa	1	168.000	piso	3	72	

Valor Medio:

161.000,00

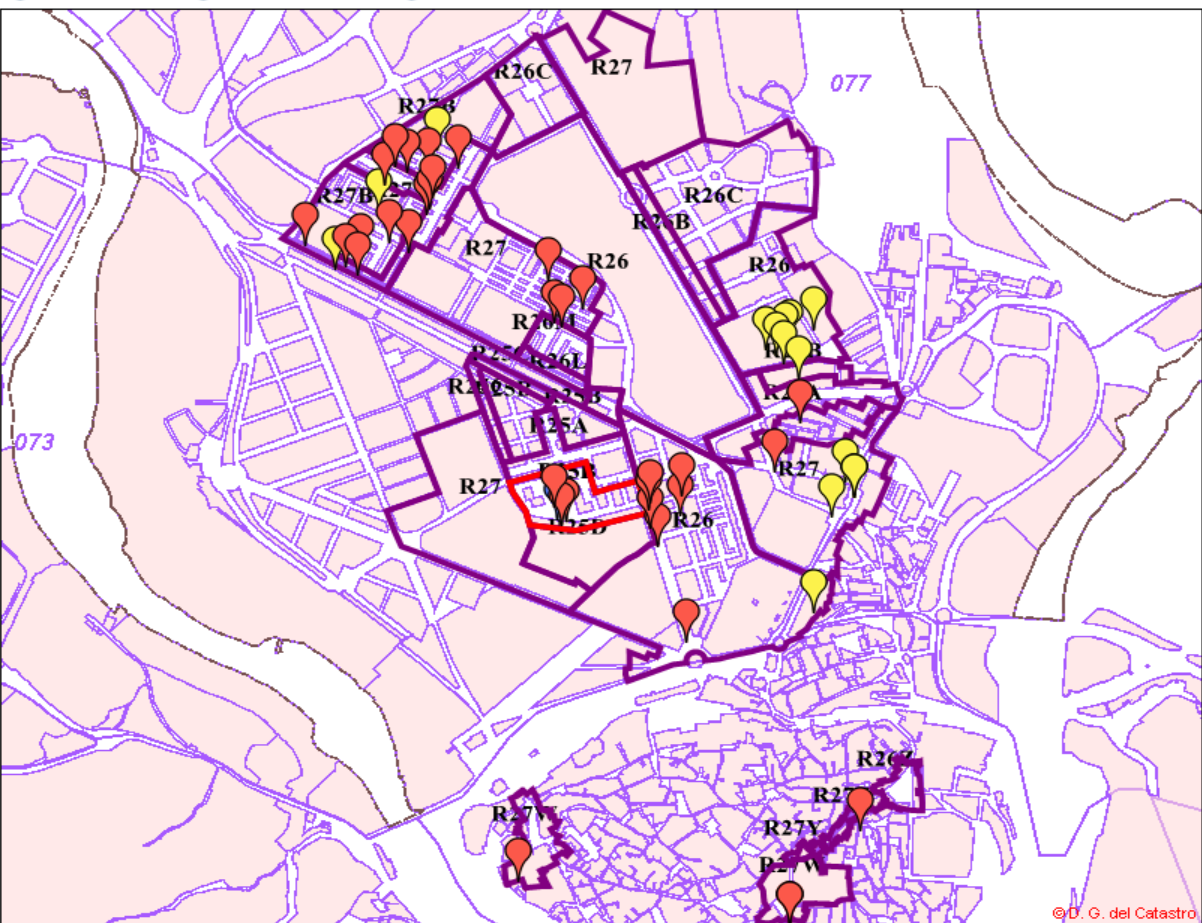
Valor Medio €/m²:

2.244,51

☐ Zoom in

☒ Zoom out

☐ Pan



© D. G. del Catastro

ANUNCIOS

Superficie de: a:

Mostrar:

[Iniciar búsqueda](#)

Resultado de Anuncios (52):

	Localización	Agn	Zona	Plta	Precio	Tipo	Hab	Sup	Foto
☒	colombia_3	No	santa teresa- vista hermosa	2	170.000	piso	3	73	
☒	colombia_5	No	santa teresa- vista hermosa	3	145.000	piso	3	70	
☒	chile_2	No	santa teresa- vista hermosa	1	168.000	piso	3	72	
☒	de la reconquista_14	No	la reconquista	3	150.000	piso	2	70	
☒	orgaz_3	No	la reconquista	1	200.000	piso	3	85	
☒	de reconquista_22	No	la reconquista	4	180.000	piso	3	85	
☒	lillo_4	No	la reconquista	2	170.000	piso	2	65	
☒	reconquista_6	No	la reconquista	bj	180.000	piso	3	95	

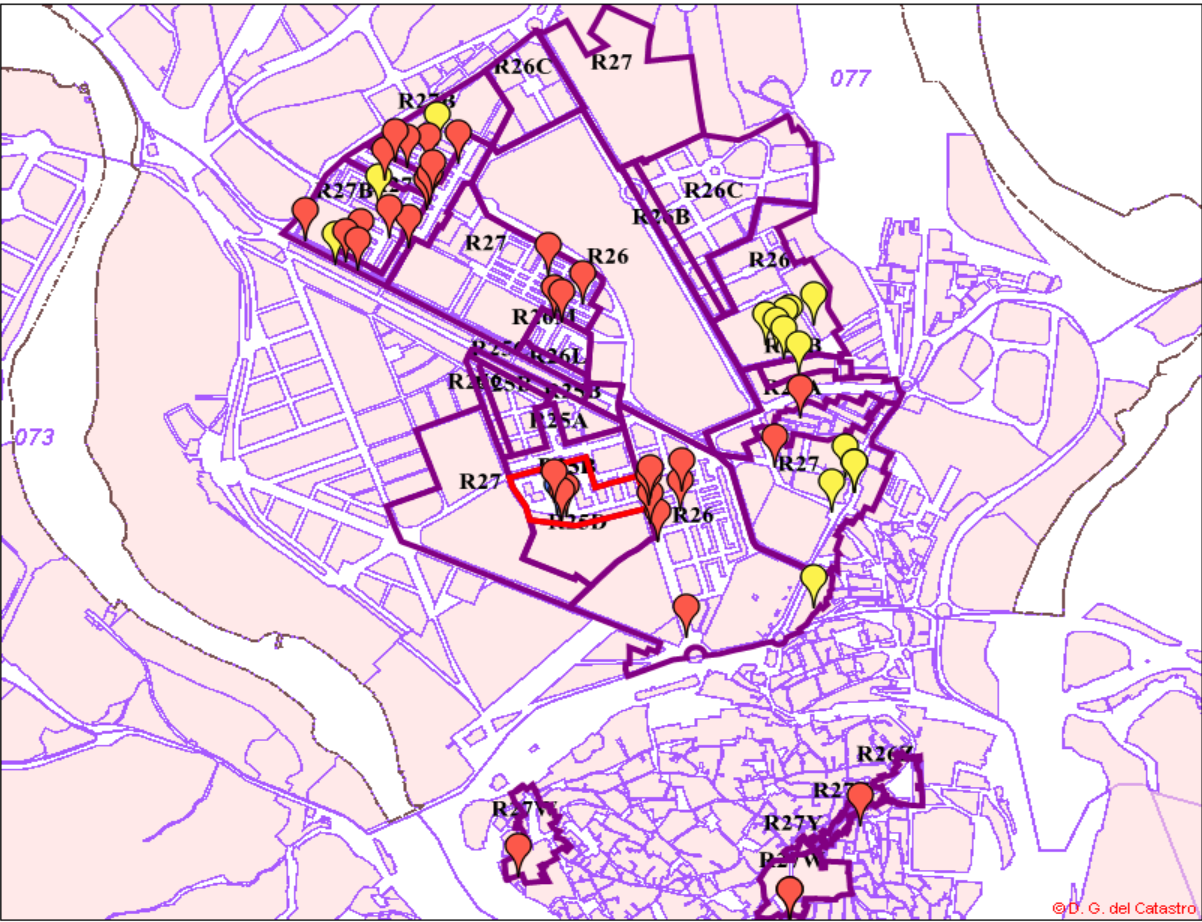
Valor Medio: 158.264,10

Valor Medio €/m²: 1.971,76

☐ Zoom in

☒ Zoom out

☐ Pan



© D. G. del Catastro

ANUNCIOS

Superficie de: a:

Mostrar:

[Iniciar búsqueda](#)

Resultado de Anuncios (52):

☒	de la reconquista 18	No	la reconquista	bj	160.000	piso	3	69	
☒	lillo 3	No	la reconquista	4	150.000	piso	3	70	
☒	casco histórico	Si	casco histórico	1	247.092	dúplex	2	87	
☒	reconquista	Si	la reconquista	1	139.900	piso	3	80	
☒	reconquista	Si	la reconquista	1	169.000	piso	2	80	
☒	santa teresa-vista hermosa	Si	santa teresa-vista hermosa	2	245.271	piso	3	90	
☒	santa teresa-vista hermosa	Si	santa teresa-vista hermosa	4	212.000	piso	3	95	
☒	la reconquista	Si	la reconquista	3	179.000	piso	3	75	
☒	santa teresa		santa						

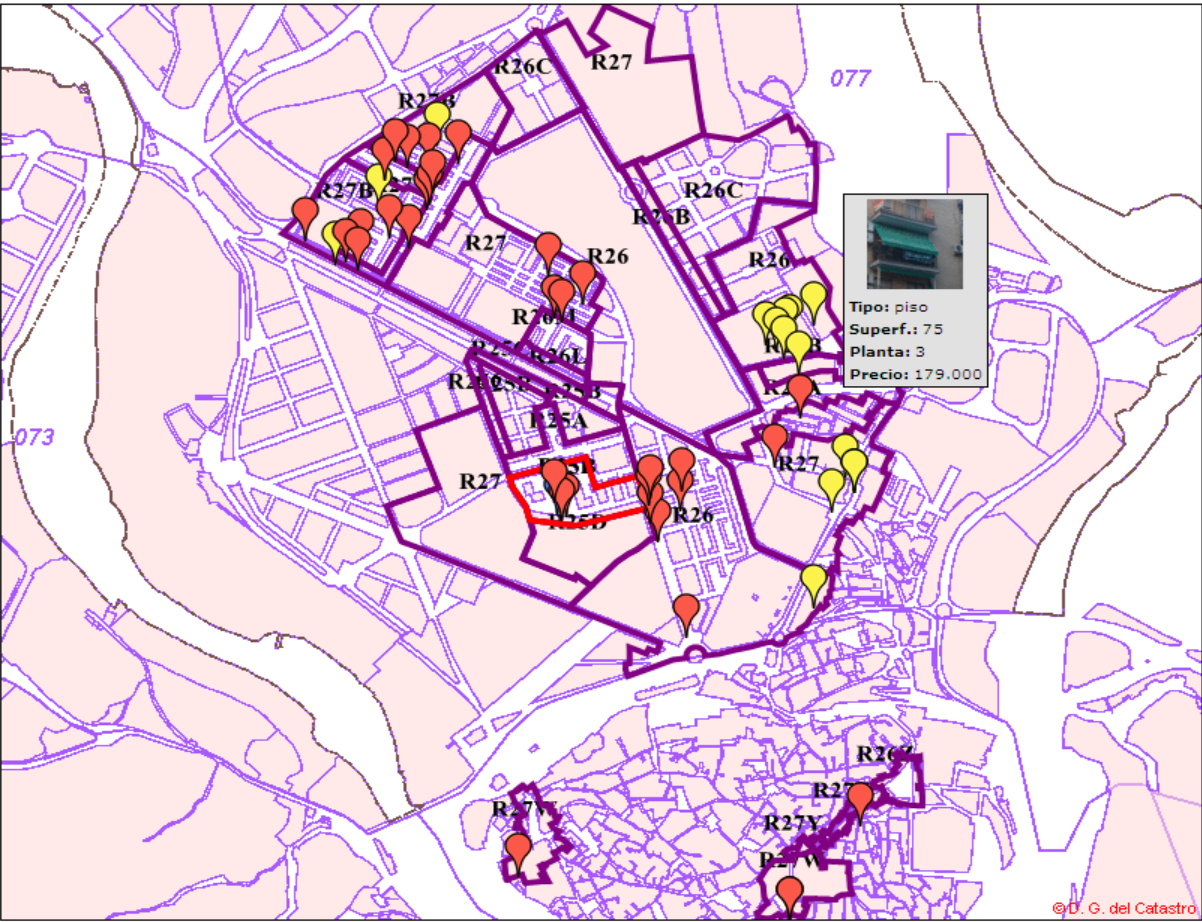
Valor Medio: 158.264,10

Valor Medio €/m²: 1.971,76

☐ Zoom in

☒ Zoom out

☐ Pan



ANUNCIOS

Superficie de: a:

Mostrar:

[Iniciar búsqueda](#)

Resultado de Anuncios (52):

☒	santa teresa-vista hermosa	Si	santa teresa-vista hermosa	4	188.000	piso	3	85	
☒	la reconquista	Si	la reconquista	3	156.000	piso	2	65	
☒	covarrubias-16	No	avda europa - san antón	3	140.000	piso	1	65	
☒	division azul-8	No	palomarejos	1	140.000	piso	2	70	
☒	capitan alba-9	No	palomarejos	1	120.000	piso	3	68	
☒	capitan alba-7	No	palomarejos	bj	120.202	piso	3	85	
☒	voluntarios de teledo-1	No	palomarejos	2	127.500	piso	3	82	
☒	tejar	Si	santa teresa-vista hermosa	1	95.495	piso	4	94	
☒	poligono-1	No	avda europa - san antón	2	120.000	piso	2	75	
☒	avda europa-san antón	Si	avda europa - san antón	4	187.000	piso	2	80	

Valor Medio: 158.264,10

Valor Medio €/m²: 1.971,76

Datos

Muestras

Tasaciones

Localización

Mercado

Resumen

Inmueble:

Referencia catastral:	1936101VK1113F0012YQ
Tipo Inmueble:	UR
Dirección:	CL COLOMBIA 3
Localización interior:	Bloque:, Escalera:1, Planta:03, Puerta:C
Municipio:	TOLEDO
Provincia:	TOLEDO

Valor Estadístico:

Valor:	149495,74
Valor Euro/m²:	1.916,61
Superficie:	78
Antigüedad:	1972

Criterios selección:

Ámbito Superficie (mínimo-máximo):	65 - 95
Ámbito Zona Valor:	R25 - R27
Ámbito Antigüedad:	1960 - 1980
Ámbito fecha transmisiones:	1972 - 2012

Resumen Muestras:

Valor Medio:	149.953,40
Valor Euro/m²:	1.866,09
Media Superficie:	80,36
Media Antigüedad:	45 años.

Resumen Tasaciones:

Valor Medio:	171.721,40
Valor Euro/m²:	2.206,70
Media Superficie:	77,82
Media Antigüedad:	45 años.

Resumen Mercado:

Valor Medio:	161.000,00
Valor Medio Euro/m²:	2.244,51
Media Superficie:	71,67

Informe de Valoración:
[Informe en Construcción](#)

CALCULO DEL VALOR DE MERCADO DE LOS INMUEBLES

- ⇒ El proyecto es un **prototipo** en fase de prueba para suministrar un **valor de mercado**, entendido como el valor estadístico más probable de venta de un inmueble libre de cargas entre partes independientes
- ⇒ Si se consolida técnica y jurídicamente el método estadístico de cálculo y los resultados obtenidos, se podrá implantar como **valor de referencia** para las valoraciones de los Impuestos inmobiliarios, que podrá conformar, en todo o en parte, de la base imponible de cada impuesto
- ⇒ La **publicidad** al valor de referencia ayudará a consolidar y dar estabilidad al mercado inmobiliario



- ⇒ EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN
- ⇒ EL CATÁSTRO COMO INSTRUMENTO DE CÁLCULO
DEL VALOR DE MERCADO DE LOS BIENES
INMUEBLES
- ⇒ **LA COORDINACIÓN CON EL REGISTRO DE LA
PROPIEDAD: EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA DE
LA LEY HIPOTECARIA**

- ⇒ En España el Catastro Inmobiliario y el Registro de la propiedad son instituciones separadas: problemas de coordinación.
- ⇒ Se ha descartado fusionar o integrar ambas instituciones.
- ⇒ Se parte de la separación de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.
- ⇒ Alternativas:
 - ⇒ Sustituir la descripción de las fincas registrales por la descripción catastral de los bienes inmuebles
 - ⇒ Decidir que el Catastro y el Registro de la Propiedad creen cada uno bases cartográficas distintas, que atiendan a diferentes finalidades
 - ⇒ Establecer un sistema de cooperación entre ambas instituciones, basado en el intercambio mutuo de información: **proyecto de Ley de reforma de la Ley hipotecaria (aprobado el día 13 de junio de 2014).**

BASES DE LA REFORMA DE LA LEY HIPOTECARIA

- ⇒ El objeto de la reforma es coordinar la descripción de las fincas del Catastro y del Registro de la Propiedad
- ⇒ Incorporación de la **cartografía catastral** como base gráfica del RP para la descripción de las fincas
- ⇒ Creación de la figura de la **finca coordinada** gráficamente con el CI, que tendrá efectos jurídicos reforzados (presunción de certeza) tras la calificación del registrador.
- ⇒ Se regula de manera detallada el intercambio de información entre el CI y el RP.
- ⇒ Regulación de todos los procedimientos de inscripción en el RP para garantizar la coordinación e interoperabilidad con el CI.
- ⇒ La coordinación será **obligatoria** en los supuestos de modificación de la configuración o de la descripción de las fincas registrales. En el resto de casos será voluntaria.
- ⇒ Los **procedimientos** de coordinación se regulan de manera muy garantista para evitar perjuicios a terceros y colindantes
- ⇒ El proceso de coordinación será **paulatino** a medida que se inscriben en el RP los nuevos actos o negocios donde se reflejen alteraciones de las fincas.

- ⇒ **Utilización de la cartografía catastral como base gráfica del Registro**, que deberá incorporar la descripción gráfica catastral al folio real para completar la descripción de las fincas
- Con carácter general se utilizará la cartografía catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica
 - Sólo cuando, excepcionalmente, la información catastral no refleje la realidad física de la finca se puede presentar al Registro una representación gráfica georreferenciada alternativa (pero debe respetar los límites de las fincas aportadas resultantes de la cartografía catastral)
- ⇒ Incorporación de la **descripción gráfica fiable de las fincas al Registro de la Propiedad**.
- Será **obligatoria** cuando haya cualquier operación de reordenación de los terrenos o las fincas (segregaciones, divisiones, etc.)
 - Será **voluntaria** en los demás casos (compraventas, constitución de derechos...).

- ⇒ Se regulan los **criterios de correspondencia** entre la descripción gráfica y la literal del registro de la propiedad: concordancia con la cartografía catastral, no superposición, diferencias de superficie >10%...
- ⇒ El registrador de la propiedad **calificará la correspondencia** entre la descripción literal del Registro y la descripción gráfica:
 - Si la calificación es positiva procederá a declarar la **finca coordinada**, incorporando la representación gráfica al folio real
 - Si es la calificación es negativa:
 - Si es obligatoria la descripción gráfica: denegará la inscripción
 - Si es voluntaria la descripción gráfica: denegará la incorporación al folio real de la descripción gráfica
- ⇒ Se regulan los diferentes **procedimientos hipotecarios**, en los que se prevé la coordinación con el Catastro: Inmatriculación, excesos de cabida, modificación de la descripción, deslinde, inscripciones de inmuebles de las administraciones públicas, declaraciones de obra nueva, plantaciones....
- ⇒ La regulación de la **coordinación es garantista** en los diferentes supuestos, con citación a colindantes afectados y estrictos criterios técnicos de concordancia

- ⇒ Sólo las **fincas coordinadas** en el Registro de la Propiedad gozarán de la **presunción de certeza registral** de sus datos físicos (cabida, configuración y linderos...)
- ⇒ Solo la descripción gráfica de las **fincas coordinadas** gozará del **principio de publicidad** registral: sus datos pueden ser certificados
- ⇒ Del resto de las descripciones gráficas de las **fincas no coordinadas** no se podrá dar publicidad registral y los datos fácticos no se presumirán ciertos
- ⇒ Si el Catastro hace modificaciones posteriores en el inmueble que no han accedido al Registro de la Propiedad, lo comunica a éste para que se anote la **descoordinación**
- ⇒ Se establece un **sistema informático registral unificado** para todo el territorio

- ⇒ En todos los procedimientos hipotecarios se prevén mecanismos de **intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad**
- ⇒ El Registro de la Propiedad suministra al Catastro
 - Noticia sobre la coordinación realizada entre las fincas registrales y los datos catastrales, cuando ésta se produzca
 - Las alteraciones en los bienes inmuebles inscritas que no consten todavía en el Catastro (segregaciones, parcelaciones, concentraciones parcelarias...), para la actualización de las bases de datos catastrales
 - Informe sobre las discordancias que han impedido la coordinación, en el resto de los casos
- ⇒ El Catastro suministra al Registro de la Propiedad
 - La cartografía catastral, que estará disponible permanentemente
 - Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que resulten necesarias para los procedimientos de inscripción
 - Las modificaciones que se produzcan en las fincas una vez coordinadas, para que conste su descoordinación en el Registro de la Propiedad
 - Las modificaciones catastral que se realicen con los datos del Registro para que éste proceda a la coordinación posterior de las fincas

- ⇒ Se dota de mayor **seguridad jurídica** preventiva en el tráfico inmobiliario:
 - Certeza sobre los datos y localización de las fincas
 - Se impiden dobles inmatriculaciones, solapes, discrepancias de cabida,...
- ⇒ **Disminuye la carga de trabajo en los tribunales civiles:** disminución de la litigiosidad y el procedimiento de deslinde judicial, en determinados procedimientos, pasa a sede registral o notarial
- ⇒ Se **evita la duplicidad** entre la cartografía catastral y las bases gráficas del Registro, cuyos datos en ambos casos se presumen ciertos, con los consiguientes problemas de discordancia
- ⇒ **Ahorro de costes:** al evitar que se duplique la cartografía parcelaria, la del Catastro (ya realizada y de acceso gratuito) y la de los Registros de la Propiedad (que debería implantarse en todos los registros cuyo coste se repercutiría en los usuarios)
- ⇒ Se promueve la **interoperabilidad** entre los sistemas catastrales y registrales para el intercambio y acceso mutuo a la información
- ⇒ **Lucha contra el fraude:** se establecen mecanismos de intercambio de información que permitirán mantener más actualizado el Catastro



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PUBLICAS

SECRETARIA DE ESTADO DE
HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

MUCHAS GRACIAS

Pablo Puyal Sanz (pablo.puyal@catastro.minhap.es)

Adjunto a la Directora General

Dirección General del Catastro de España