

COMISIÓN EN MATERIA DE VALORACIÓN CATASTRAL



Manuel Alcázar Molina
Univ. de Jaén, España
www.mastercv.org
malcazar@ujaen.es

CPCI, Asunción, Paraguay
agosto 2017

VALORAR PARA COMPRENDER



COMPRENDER PARA CONOCER

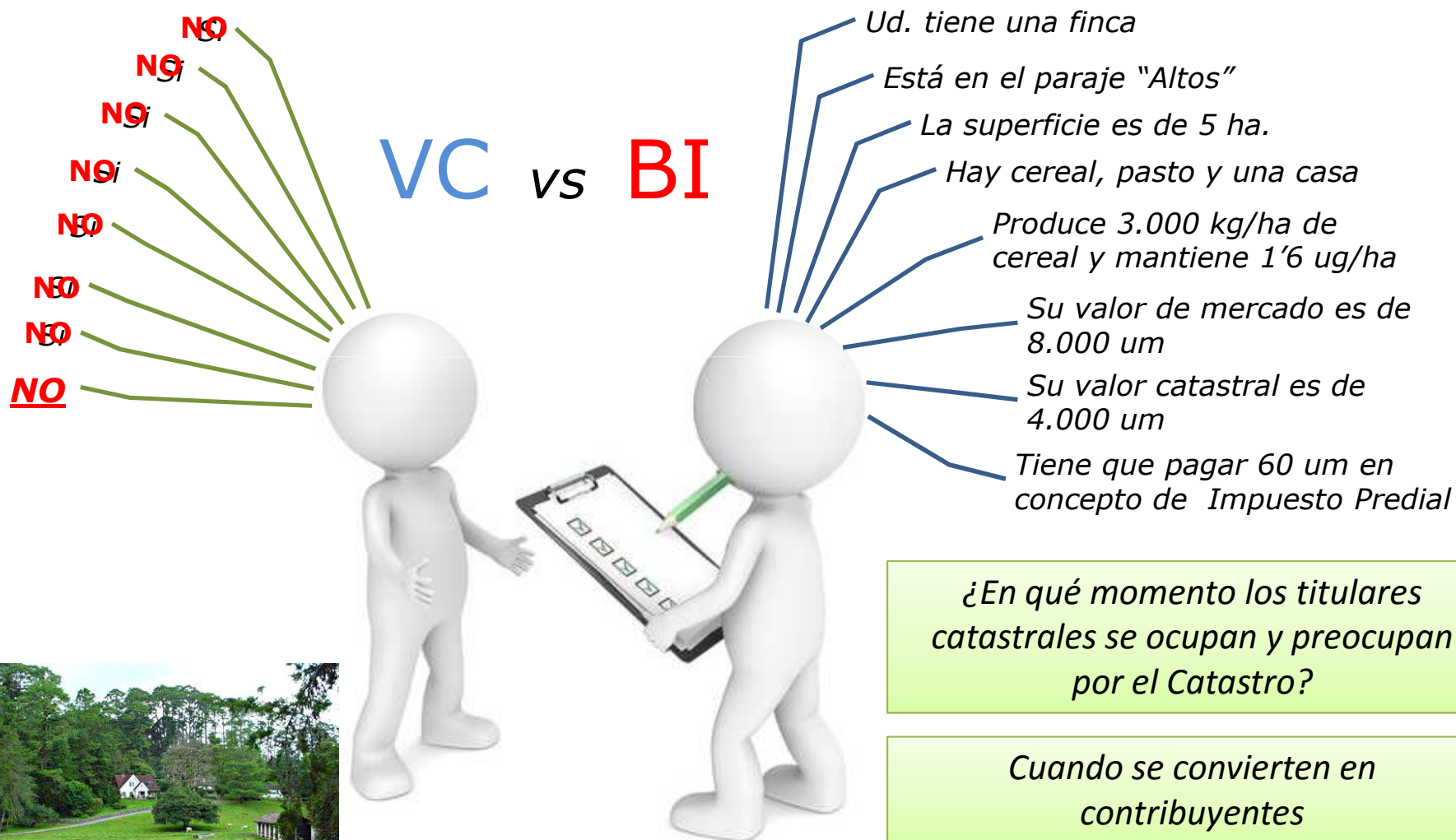
CONOCER PARA ACTUAR



ACTUAR PARA MEJORAR

VALORACIÓN CATASTRAL

Diálogo en campo...



VALOR CATASTRAL vs BASE IMPONIBLE

Todos contribuirán al sostenimiento de

los **gastos públicos**

de acuerdo con su capacidad económica

mediante un sistema tributario **justo**

inspirado en los principios de

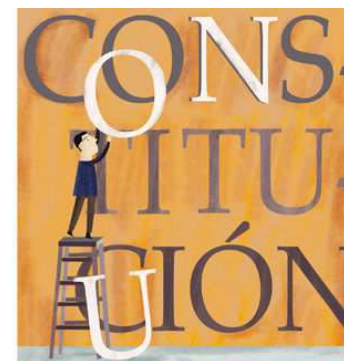
igualdad y progresividad

que, en ningún caso, tendrá

alcance **confiscatorio**.

(art 31.1.CE'78)

Manuel-G. Alcázar



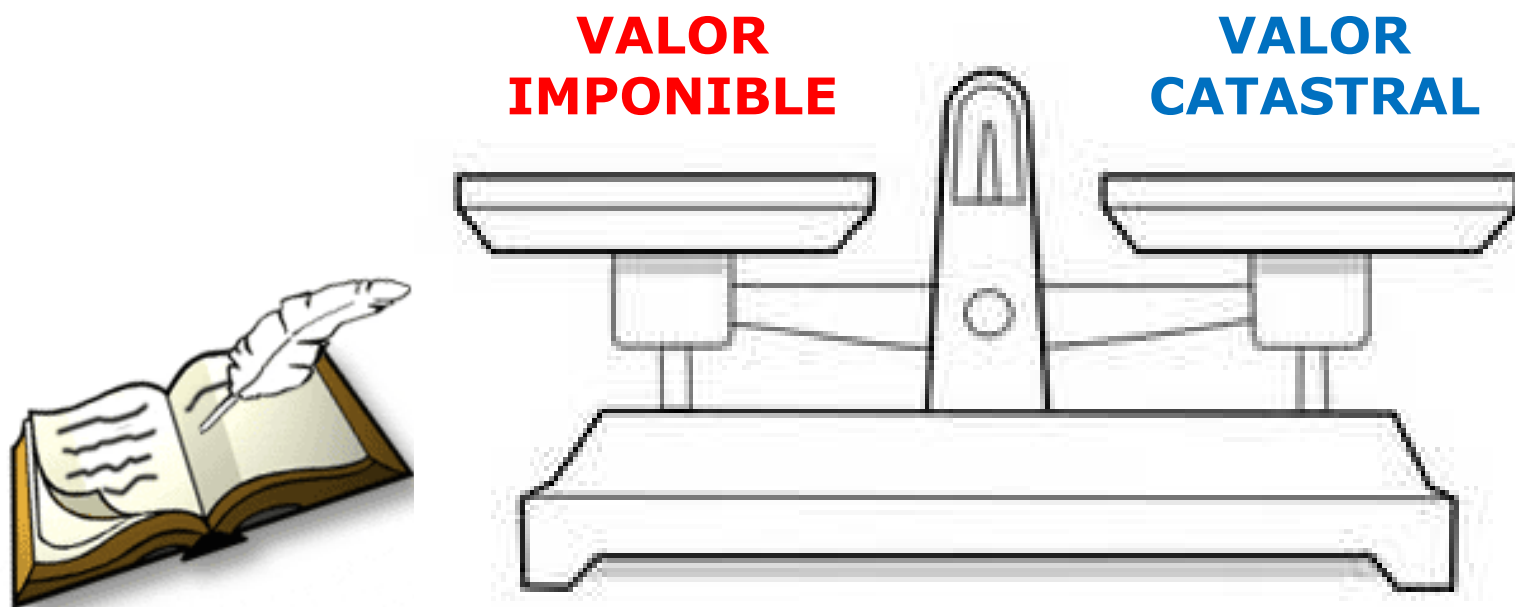
VALOR CATASTRAL vs BASE IMPONIBLE

PRINCIPIOS HACIENDA PÚBLICA:

LEGALIDAD, GENERALIDAD, IGUALDAD, PROPORCIONALIDAD E IRRETROACTIVIDAD

La determinación de la **capacidad económica** se cuantifica

estimando correctamente el **valor catastral**



**La INEQUIDAD tributaria es una cuestión:
ECONÓMICA, ÉTICA Y ESTÉTICA**

E³

VALORACIÓN CATASTRAL



*Característica catastral
económica*

*Característica
catastral **tributaria***



Benjamín Franklin

*"En el Mundo solo hay dos cosas seguras:
la muerte y pagar impuestos"*

Manuel-G. Alcázar

situaciones

VALOR CATASTRAL: SITUACIONES

- ❑ Diferentes modelos
- ❑ Deficiente coordinación de valores (R/U, Municipios)
- ❑ No hay coberturas ni coordinación interadministrativa
- ❑ La información que se captura y procesa es escasa/ingente, está anticuada, no es universal, sin normalizar, repetitiva,..., no reutilizable
- ❑ Las decisiones se adoptan con visión localista y sectorial
- ❑ Precaria formación y equipamiento de responsables locales (ocasiones)
- ❑ Tributación, NO: equidad, universalidad, rigurosidad BI, progresividad,...



UNIR ESFUERZOS Y FOMENTAR LA APROXIMACIÓN

HOLISMO CATASTRAL



UNIR ESFUERZOS

GEOMÁTICA

TITULARIDAD (DVGT)

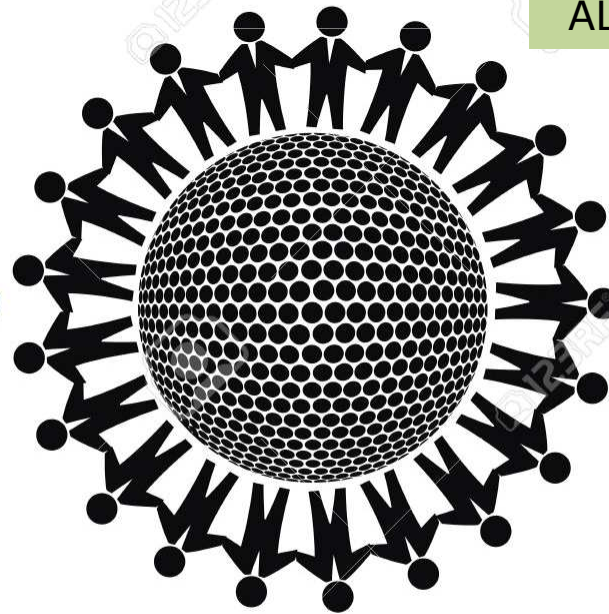
¿VALORACIÓN?



PROBLEMAS Y
ALTERNATIVAS



APROXIMACIÓN



NO MIMETISMO

PROBLEMAS

DEFINICIÓN DE VALOR



IMPERFECCIÓN DEL MERCADO



CAPACITACIÓN PROFESIONAL



*VARIABLES
EXPLICATIVAS*



*DERECHOS
DEBERES Y
LIMITACIONES*



LEGISLACIÓN, NORMAS TÉCNICAS, ORDENANZAS,...

duplicidades

huecos

intereses

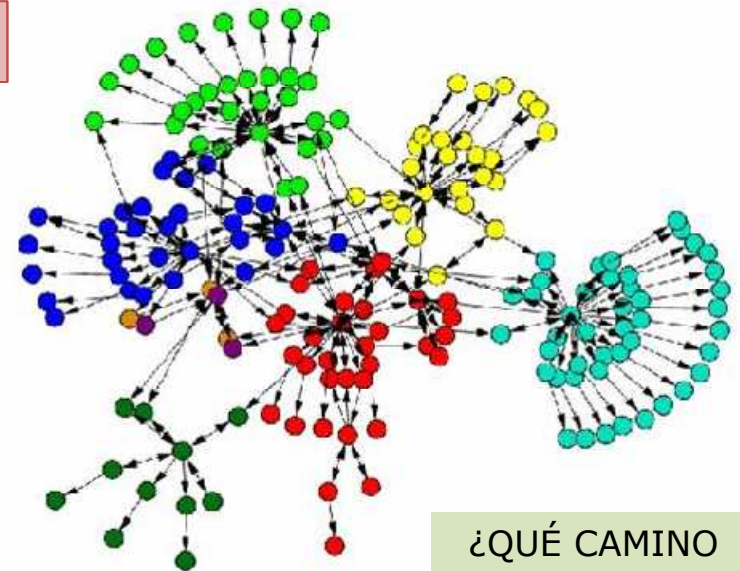
contradicciones

confusiones

desactualizaciones

exceso o escasez
de información

inaplicabilidad



¿QUÉ CAMINO
SEGUIR?

CAMINO A SEGUIR



INDICADORES

ANÁLISIS

MOD. MADUREZ

DAFO

PLANES

YA HECHO...

INFORMACIÓN SUMINISTRADA

A GENERAL	
	Definición de valor catastral
	Clases de bienes
	Normativa-s vigente-s en materia de valoración catastral
	Unidad de referencia catastral
	Unidad mínima de referencia efectos de valoración catastral
	Periodo de tiempo para un reavalúo completo
	Se recogen y valoran, expresamente, los deberes y restricciones existentes
	Procedimiento Técnico-Administrativo
	¿Aproximan el valor catastral al de mercado? ¿En qué porcentaje?
B CONSTRUCCIONES	
	Método-s empleado-s en suelo urbano
	Método-s empleado-s en suelo rural
	Método empleado en bices
	Se asignan valores catastrales a las construcciones:
	- Legales
	- Ilegales
	- Alegales
	- Otra situación
	¿A partir de qué momento?
	Fuentes sobre módulos de valor de construcciones
C SUELO	
	Método-s empleado-s en suelo urbano
	Método-s empleado-s en suelo rural
	Se identifica el aprovechamiento agrario del suelo en BD catastral



INDICADORES

D TRIBUTACIÓN Y SOCIAL	
	¿Se utiliza el valor catastral para la estimación de diversos tributos?
	¿Se utiliza el valor catastral con fines sociales?
	¿Se utiliza el valor catastral para estimar otros valores administrativos no tributarios?
E COMPLEMENTARIO	
	¿Disponen de bases de datos complementarias sobre valores de mercado?
	¿Existe legislación específica en materia de valoración a efectos hipotecarios?
	¿Existe legislación sobre valoración a efectos expropiatorios-suelo?
	¿Existe una normativa propia en materia de valoración inmobiliaria con carácter general-universal?
	¿Existen publicaciones periódicas en materia de valoración catastral/inmobiliaria?
	¿Existen asociaciones de profesionales en materia de valoración inmobiliaria?
F COMENTARIOS	
	¿Consideraría necesaria una revisión-actualización de la metodología de valoración catastral y, en su caso, del procedimiento de asignación de valores catastrales?
	¿Qué variables explicativas del valor inmobiliario consideraría deben incluirse, cómo y qué esfuerzo estarían dispuestos a dedicarle?
	¿Sería partidario de crear un Instituto de Valoración que recopilase información completa y precisa de todas las fuentes, gestionase un observatorio de mercado inmobiliario y suministrase información confiable al resto de AA.PP., Tribunales, empresas y sociedad en su conjunto?

INDICADORES



Conocimiento de la realidad local

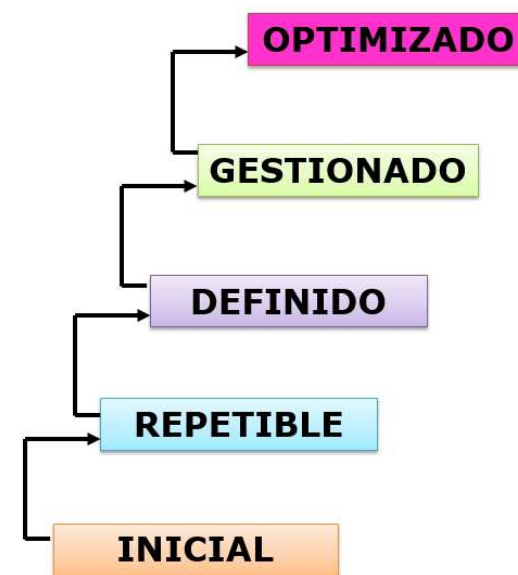
Actividad consolidada en el ámbito político-administrativo-técnico

Permite construir herramientas de monitoreo y evaluación de los procesos

Favorece su perfeccionamiento por comparación con otros modelos.

INDICADORES

1. Información inicial, encuesta
2. Propuesta de indicadores
3. Discusión y selección
4. Socialización y cumplimentación
5. Análisis de cada modelo (local y en comisión CPCI)
6. Evaluación y monitoreo
7. Cotejo con otros indicadores (DVGT,...)
8. Propuestas locales
9. Propuestas CPCI



PROYECTOS...



AUTÓNOMOS



COORDINADOS



SINERGIAS



BENEFICIO
HOLÍSTICO

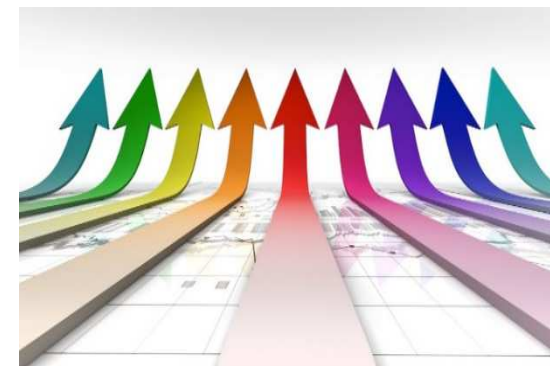


INDICADORES

PROPUESTA DE INDICADORES

BLOQUES TEMÁTICOS:

- Situación actual y necesidades
- Procedimientos seguidos: marcos técnicos y administrativos
- Gestión y explotación. Herramientas y alianzas



El diagnóstico - evaluación



a priori, durante y a posteriori,

proyectos

Implantación
Modernización
Mejora
Sustitución
.../...

La evaluación técnica participativa **permitirá**

identificar las buenas **prácticas**

a través de variables **cualitativas y cuantitativas,**

favoreciendo su **transferencia** entre los miembros del CPCI



PROPUESTA DE INDICADORES

Ficha 1.- Análisis de la sostenibilidad financiera (y social) de la valoración catastral.

Ficha 2.- Análisis del impacto sobre el valor catastral de conflictos sobre la tenencia: titulación, saneamiento, regularización, informalidad, reformas agrarias, viviendas sociales, etc.

Ficha 3.- Análisis de las capacidades de colaboración y/o coordinación de los gobiernos locales y otras AA.PP. con la institución catastral en materia de valoración catastral y tributación inmobiliaria. Beneficios directos e indirectos.

Ficha 4.- Análisis de los procesos de cuantificación, asignación y actualización del valor catastral. Variables explicativas, herramientas para conocer e interpretar el mercado inmobiliario. Coordinación de valores catastrales.

Ficha 5.- Análisis de los requerimientos en materia de capacitación y recursos técnicos.

Ficha 6.- Análisis del impacto en el valor catastral de deberes y limitaciones sobre el bien, presentes y futuros; así como externalidades ambientales, urbanísticas, administrativas, históricas, artísticas, culturales, etc.

Ficha 7.- Análisis del impacto en el valor catastral por el acaparamiento y extrajerización de tierras y recursos naturales.

Ficha 8.- Identificación de los usos inmediatos y futuros del valor catastral. Generación de información, productos y servicios asociados al valor catastral. Fomento de la cultura catastral y socialización en materia de valoración.

Ficha 9.- Estudio comparativo y búsqueda de sinergias con otros procesos de valoración: expropiación, hipotecarios, transmisiones, renta, reforma agraria, entrega de lotes y viviendas, indemnizaciones de daños, seguros, etc.

Ficha 10.- Repercusiones en la institución catastral (también registral, agricultura, vivienda, etc.) de un valor catastral acorde con las necesidades de la sociedad. Dinamización del mercado de bienes y fomento de la seguridad en materia de tráfico inmobiliario.

PROPUESTA DE INDICADORES

Ficha 2.- Análisis del **impacto** sobre el valor catastral de conflictos sobre la **tenencia**: titulación, saneamiento, regularización, informalidad, reformas agrarias, viviendas sociales, etc.

- Variables explicativas R y U,...
- Métodos empleados
- Cuantificar *a priori* y *a posteriori*. Periodo de impacto
- Existencia y percepción de seguridad jurídica
- Cuantificación del valor económicos de los conflictos: desjudicialización
- Evolución del valor e incremento de inversiones
- Crédito inmobiliario: mayores cantidades y menores tipos de interés
- Afección de la variación del valor a las instituciones de AT
- Desformalización, problemas en conservación, arrendamientos no permitidos, usos y aprovechamientos no permitidos, construcciones fuera de ordenación,...
- Restricciones en venta o renta: incumplimientos de otros D y L
- Alejamiento del uso óptimo de la explotación
- Aprovechamiento deficiente o excesivo del suelo urbano (conforme OTU ´)
- Fuentes de información disponible: primarias y secundarias
- Tratamiento de la información para los usos previstos
- .../...

BORRADOR Y CUESTIONES DAFO



BORRADOR Y CUESTIONES DAFO



PARA CONOCER LA SITUACIÓN REAL VC
Y PLANEAR UNA ESTRATEGIA DE FUTURO



independientemente

ALGUNAS APORTACIONES

BORRADOR. DAFO (A.E.)



OPORTUNIDADES:

- **Apoyo** interamericano a través del Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamerica y la Red Catastro y Registro de la Propiedad (Instituciones de ámbito internacional que aúnan esfuerzos y comparten experiencias).
- Existencia de **instituciones** catastrales **consolidadas** en todos los países.
- Posicionamiento estratégico: **proyecto de Estado**.
- Tendencia a la **descentralización** administrativa, con lo que se requieren recursos económicos para el ejercicio de aquella.
- **Identificador** único y universal de los bienes.
- Coincidencia en la concepción de valor catastral y su referencia al de **mercado**.
- **Demanda** de otras AA.PP., empresas y ciudadanos de información sobre valores **georreferenciados**, cada vez más confiable.
- Unicidad en la **clasificación** de los bienes.
- Tendencia a la **unificación** o creación de patrones comunes a escala nacional.
- Tendencia a **identificar** los cultivos, aprovechamientos, clases de suelos, características constructivas y urbanísticas de los bienes, costes de construcción, tanto para su propio uso como para la oferta de esta información georreferenciada.
- Evaluación del **patrimonio** de las AA.PP. y del resto del país
- Mejora del equipamiento **técnico**.
- Mejora en la **capacitación** de personal y su motivación.
- Mejora en **I+D+I** con respecto a otras instituciones territoriales y tributarias
- **Alianzas** con Ministerios, Registro de la Propiedad, Notariado, Institutos Geográficos, Colegios profesionales,... y Academia.
- Revisión de **legislación** y **normativas** técnicas.

BORRADOR. DAFO (A.E.)



AMENAZAS:

- Escasas posibilidades para **motivar** a los trabajadores.
- Poca **estabilidad** laboral.
- Marcos **normativos** rígidos, obsoletos, de difícil adecuación técnica a las nuevas necesidades.
- **Imperfección** del mercado.
- Reducida **colaboración** en el suministro de información de calidad.
- Dispersidad de **competencias y responsabilidades**.
- Modificación de las **estrategias** de gobierno.
- **Continuidad** del proyecto para mejorar los proceso y mantener actualizado los valores.
- **Inversión** inicial.
- **Corrupción**, poca **transparencia**, escasa **socialización**.
- Influencia **políticas**, a diferente nivel, para “adecuar” los valores catastrales a las pretensiones electorales.
- **Legislación y normativas** técnicas dispersas e inadecuadas.
- **Resistencia** al cambio.
- **Capacitación**.

BORRADOR. DAFO (A.I.)



FORTALEZAS:

- Mejora en procesos de **socialización**.
- Mejora progresiva de los **resultados** motivada por: mejora de los procedimientos, abundancia y confiabilidad de las variables explicativas del valor, disposición de series históricas, reducción de costes, **sinergias**, etc.
- Creación y fortalecimiento progresivo de una **cultura** catastral en el ámbito de la **valoración** catastral.
- **Demanda** del valor catastral en múltiples aplicaciones tributarias y sociales. El valor catastral debe considerarse un dato transversal.
- **Obligatoriedad** de reutilización de la información por las AA.PP.
- Mejoras **tecnológicas** y tendencia a la **normalización**.
- Necesidad de contar con un valor catastral **confiable**, que se haya calculado siguiendo un procedimiento normado, técnico, transparente, automático y masivo.
- Posibilidad de mejorar la socialización: medios, contenidos y experiencias nacionales e internacionales.
- Recuperación rápida de las **inversiones** necesarias
- Alternativas eficientes de **capacitación** presencial y a distancia.
- Incremento de la **investigación** y las publicaciones en estos ámbitos.
- Inclusión de **modelos de datos globales**.
- Empleo de la información en **proyectos** supranacionales: protección civil, producciones, gobernanza, migración, etc.
- Trayectoria **histórica** dilatada.
- **Presencia** en todo el país y aproximación **local** a través de los municipios.

BORRADOR. DAFO (A.I.)



DEBILIDADES:

- **Confusión** de la población entre la gestión catastral y el tributo (gestión tributaria): percepción del valor catastral únicamente como un tributo.
- **Presión** de colectivos profesionales para mantener una situación que beneficie sus intereses personales.
- **Coste** inicial que conllevan estos procesos.
- Falta de **cobertura** predial integral.
- Aceptación de **información** escasamente contrastada.
- **Modelos** de valoración de **complicada** aplicación y grandes dificultades para mantener actualizados los valores
- Modelos de valoración catastral **transcritos** de otros de otros países, sin procedimientos de adecuación a las peculiaridades y necesidades locales.
- **Calidad** en algunos productos.
- Dificultad para **socializar** y **difundir** los productos y servicios.
- Dimensión y heterogeneidad del **ámbito** de actuación.
- Opacidad del **mercado** y dificultades para validar información a los efectos de conocer el mercado.
- Escasa **agilidad** para adaptarse a nuevas realidades agronómicas, urbanas y económicas.
- **Demanda** que no pueda satisfacerse en tiempo y calidad.
- Escasa **investigación** y desarrollo de metodologías y procedimientos catastrales.
- Escasas **empresas** prestadoras de servicios de calidad.
- **Costes** (tiempo, desplazamiento, económicos,...) en los que ha de incurrir el **ciudadano** para cumplir con las obligaciones catastrales.

BORRADOR. DAFO

Combinando:

- *fortalezas* y *oportunidades* se identifican las **potencialidades** (líneas a desarrollar);
- *debilidades* y *amenazas* se identifican las **advertencias** (aspectos limitantes);
- *fortaleza* y *amenazas* se identifican los **riesgos**
- *debilidades* y *oportunidades* se identifican los **desafíos**

Utilizarse:

- Explorar nuevas **soluciones** a los problemas.
- Identificar las **barreras** que limitarán objetivos.
- Decidir sobre la dirección más **eficaz**.
- Revelar las **posibilidades y limitaciones** para cambiar algo.

Proceso:

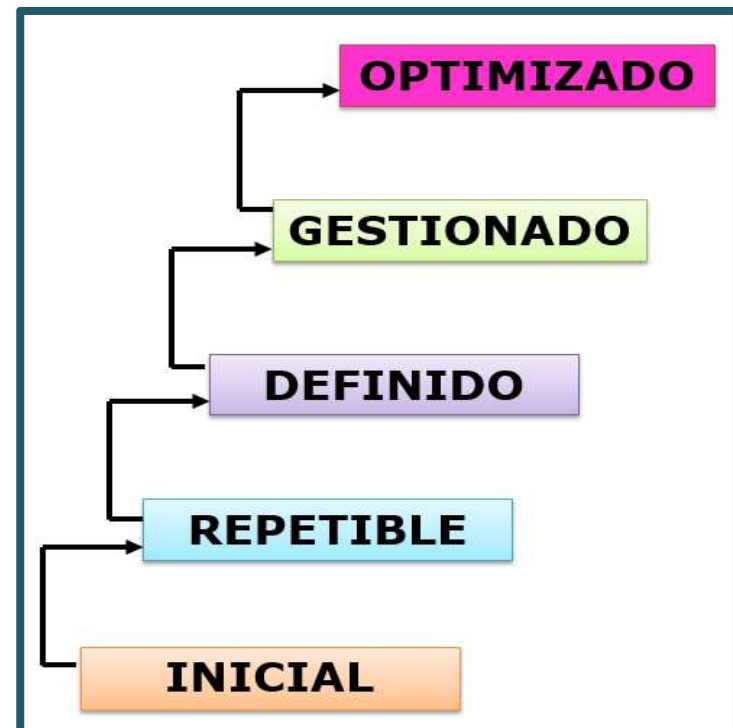
1. Aportación de **datos** (encuesta inicial)
2. Propuesta de **matriz** DAFO general
3. **Discusión**
4. **Diseño** de matriz DAFO para CPCI
5. Diseño de **estrategias parciales**
6. Diseño de **estrategias** para el **CPCI**
7. **Apoyo** del CPCI en iniciativas de mejora



BORRADOR: MODELO DE MADUREZ

Cada área clave (**KPA**) de un proceso agrupa un conjunto de **buenas prácticas**, que habrán de ser:

- **Definidas** en un procedimiento documentado
- **Provistas** (la organización) de los medios y formación necesarios
- **Ejecutadas** de un modo sistemático, universal y uniforme (institucionalizadas)
- **Medidas**
- **Verificadas**



BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



- ✓ Medida del progreso experimentado
- ✓ Adecuada a las necesidades de cada modelo
- ✓ Cada nivel se alcanza superando unos mínimos (cuantitativos y cualitativos)
- ✓ Evaluación técnica-participativa-inclusiva

BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



Las organizaciones en este nivel **no** disponen de un ambiente **estable** para el **desarrollo y mantenimiento**

Se utilizan técnicas correctas de ingeniería, pero **falta de planificación**.

El **éxito** de los proyectos se basa la mayoría de las veces en el **esfuerzo personal**, aunque a menudo se producen fracasos y casi siempre retrasos y sobrecostos.

El **resultado** de los proyectos es **impredecible**

BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



Las organizaciones **disponen** de:

- unas **prácticas** institucionalizadas de gestión de proyectos,
- existen unas **métricas** básicas y
- un razonable seguimiento de la **calidad**.

La relación con subcontractistas y clientes está gestionada sistemáticamente.

BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



Buena gestión de proyectos,

Las organizaciones disponen de:

- **correctos** procedimientos de coordinación entre grupos,
- formación del **personal**,
- técnicas de **ingeniería** más detalladas y
- un nivel más avanzado de métricas en los procesos.

Se implementan técnicas de **revisión por pares**

BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



Las organizaciones disponen de un conjunto de métricas significativas de **calidad** y **productividad**, que se usan de modo **sistemático** para la toma de **decisiones** y la gestión de **riesgos**.

BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



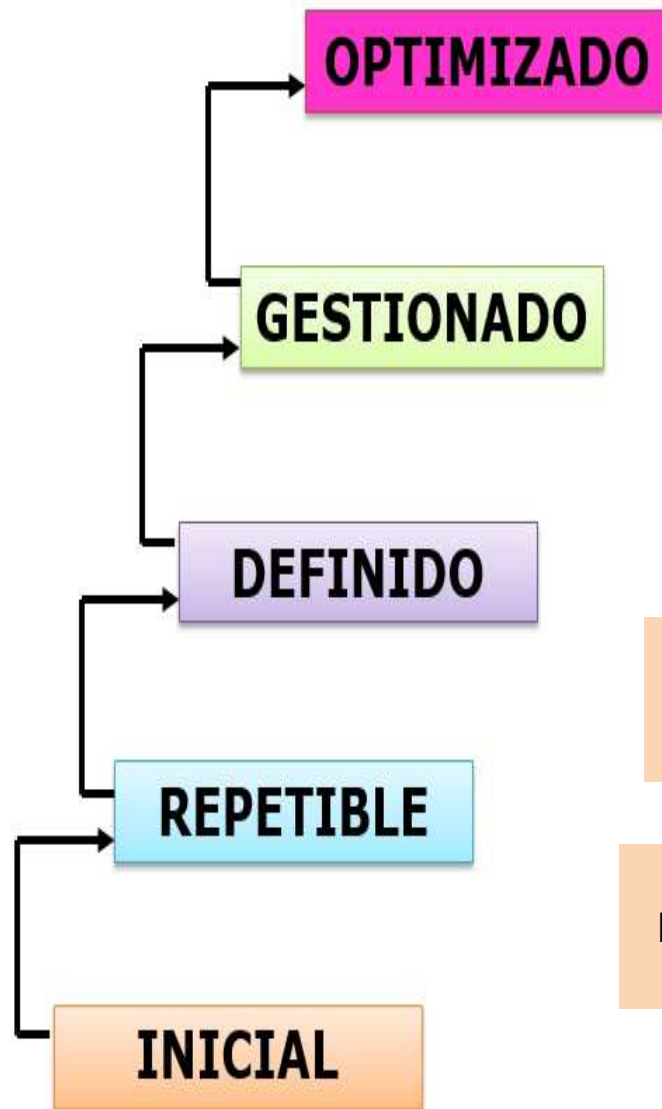
La organización completa está volcada en la **mejora continua de los procesos.**

Se **evalúa** con rigurosidad

Se fomenta **innovación.**



BORRADOR: MODELO DE MADUREZ



La organización completa está volcada en la **mejora continua de los procesos.**

Se **evalúa** con rigurosidad

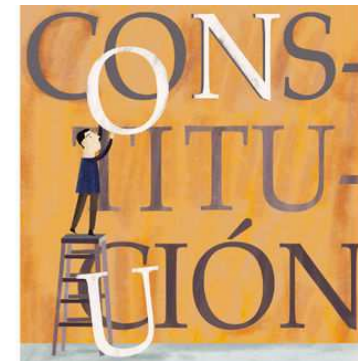
Se fomenta **innovación.**

CREDIBILIDAD
EN PROCESOS Y
RESULTADOS

TRANSPARENCIA, CONFIABILIDAD,
ECONOMÍA, COMPETITIVIDAD,
UNIVERSALIDAD,...

GENERA Bº
ECONÓMICOS Y
SOCIALES

REFLEJO DEL ESFUERZO REALIZADO:
RESPALDO ADTIVO. Y POLITICO



MOTIVACIÓN
DE MEJORA



DEL CPCI PARA EL CPCI

BORRADOR



PROPUESTAS



Comisión



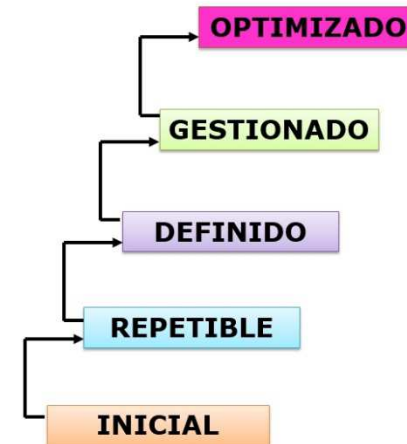
Cuestiones iniciales



Indicadores



Propuestas



CONCRECIÓN

NO HAY DIRECTIVAS, NORMAS, LEYES,... COMUNES

PERO

PUEDE HABER RECOMENDACIONES Y PROYECTOS CONJUNTOS



Iniciativas para coordinar información y conocimiento:

Conectividad

Estandarización

Apertura de datos

Transparencia



CATASTRO: **servicio público** :

**DA
TO**

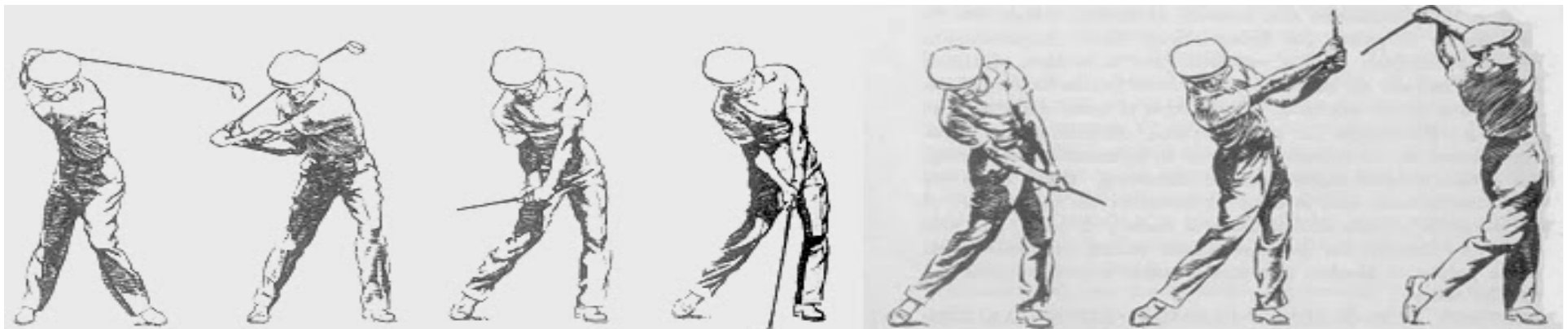
- **Productor** de datos
- **Integrador** de información
- **Armonizar** datos y servicios
- **Favorecer** acuerdos
- **Añadir valor** a los datos, productos y servicios

**VALOR
CATASTRAL**

DEL CPCI PARA EL CPCI

GRUPO DE TRABAJO

1. Revisión de documentación
2. Completar un dossier informativo
3. Solicitar un proyecto de investigación y desarrollo de la-s propuesta-s
4. Diseñar indicadores y fichas para su puesta en marcha (local o grupal)
5. Elección de coordinador local y equipo de apoyo
6. Ejecución de los trabajos
7. Análisis y discusión de los resultados
8. Propuestas de mejora en las diferentes opciones



BORRADOR: MODELO DE MADUREZ

- 1. Identificar las inquietudes y necesidades de los miembros del CPCI en materia de valoración catastral (ya realizado).***
- 2. Proposición, concreción y aprobación de indicadores (ya esbozados).***
- 3. Captura de información a través de un proceso participativo y socializado (fichas propuestas).***
- 4. Puesta en marcha de un análisis DAFO que permita identificar opciones de mejora del proceso y utilidad de los resultados. Primero de ámbito local, para generalizarlo posteriormente al resto de miembros del CPCI (algunos datos ya recopilados).***
- 5. Concreción de planes estratégicos, en coordinación con instituciones nacionales e internacionales, imbricados en proyectos relacionados (DVGT, etc.)***
- 6. Seguimiento, evaluación y mejora de los procesos de asignación y actualización de valores catastrales coordinados, destinados a usos múltiples, inmersos en un sistema integral de gestión del territorio.***
- 7. Propuesta de modelo de madurez en materia de valoración catastral.***

COMISIÓN EN MATERIA DE VALORACIÓN CATASTRAL

¡GRACIAS!



Manuel Alcázar Molina
Univ. de Jaén, España
www.mastercv.org
malcazar@ujaen.es

CPCI, Asunción, Paraguay
agosto 2017