



# Valor Catastral y Valor de Referencia Utilidades

# El Catastro español

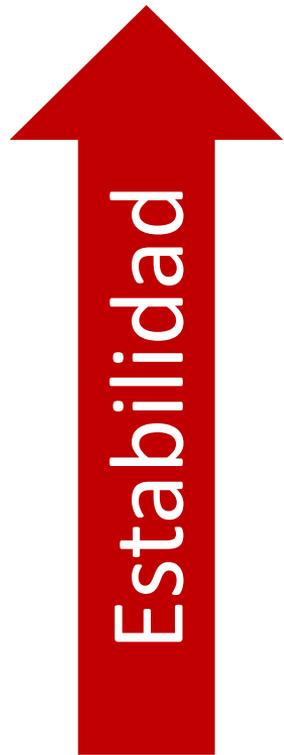
Dirección General del Catastro (96%) y cuatro catastrros forales



- **78 millones** de inmuebles
- **3 millones** de alteraciones al año
- **900.000** consultas y **20.000** certificados al día
- Continuo, oficial, abierto y general (datos y usos)

# El valor catastral

El Catastro debe identificarse con la realidad

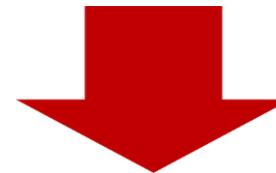


Datos físicos  
Datos jurídicos  
Datos económicos  
(valor)



# Valor catastral

- Dato **derivado**, no fáctico e indiscutible
- **Alto impacto** en ciudadano y Administración
- Vinculado esencialmente a **impuesto periódico**



- **Resistencia** a la adecuación automática a mercado
- Carácter **garantista**: notificación, protección, margen a mercado (50% en España)

# Valor catastral

¿Identifica el valor del inmueble?

¿Identifica la capacidad económica del titular?



¿Debe identificarse lo que vale el inmueble y su atribución?



**VALOR DE REFERENCIA DE MERCADO**

# Valor de referencia

- A partir de todas las **transacciones realizadas** (*notificadas al Catastro por fedatarios públicos*)
- Contrastada con **valores de tasación y otras fuentes**
- **Un millón de muestras** analizadas en 2016-2017



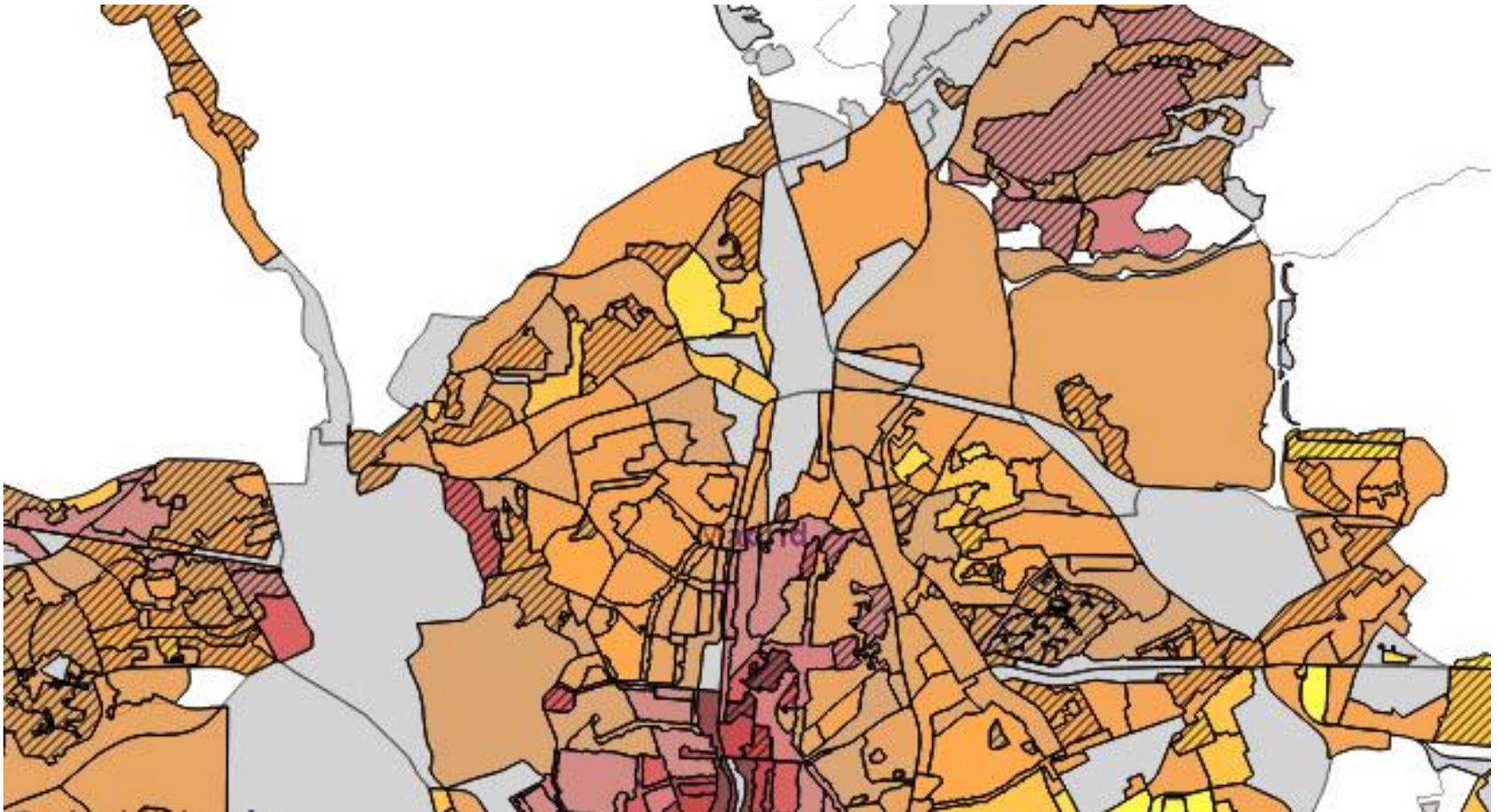
# Valor de referencia

Las muestras seleccionadas generan mapas de calor de actividad inmobiliaria



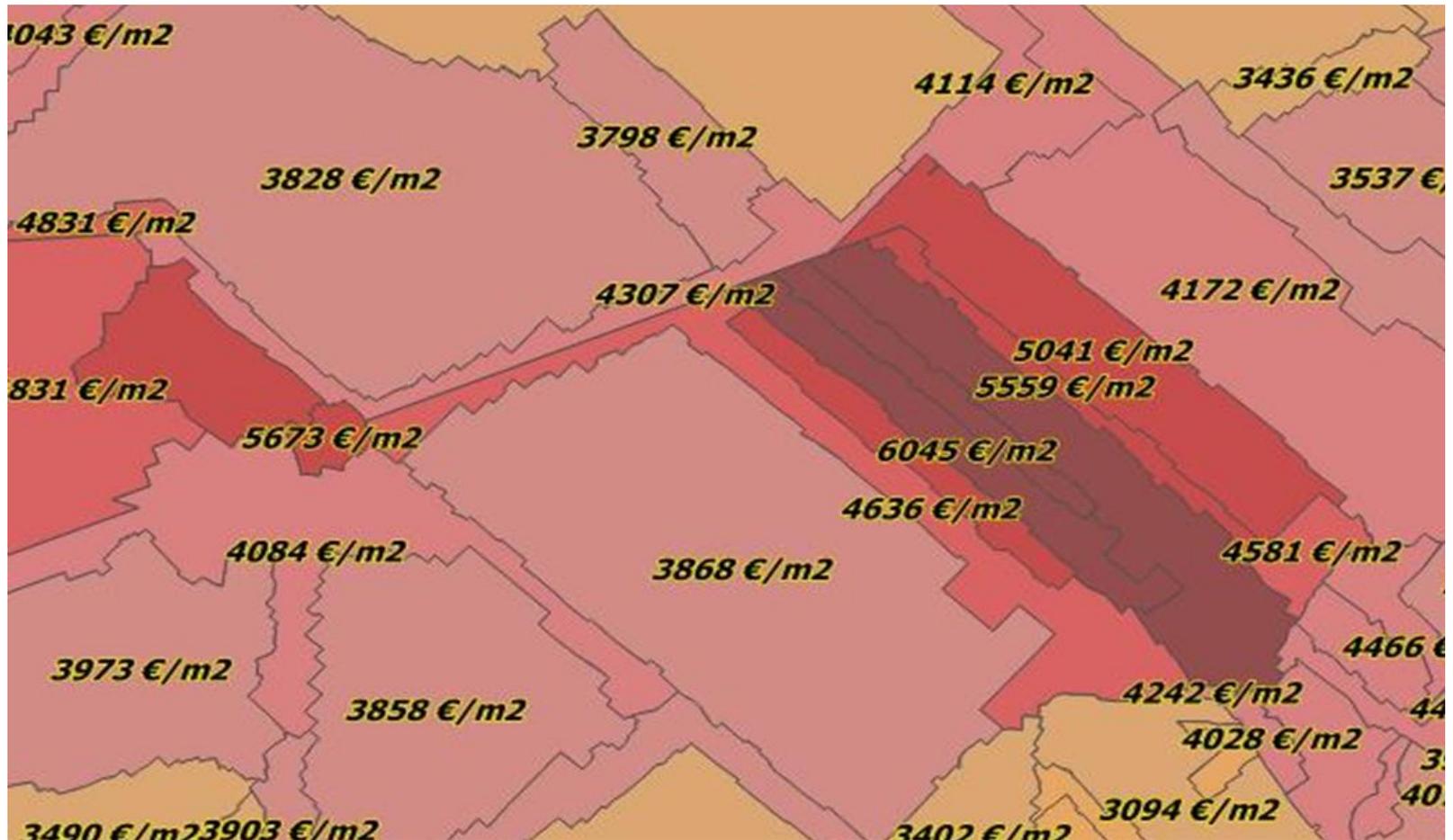
# Valor de referencia

**Y de ahí ámbitos homogéneos y valores zonales que se particularizan para cada predio**



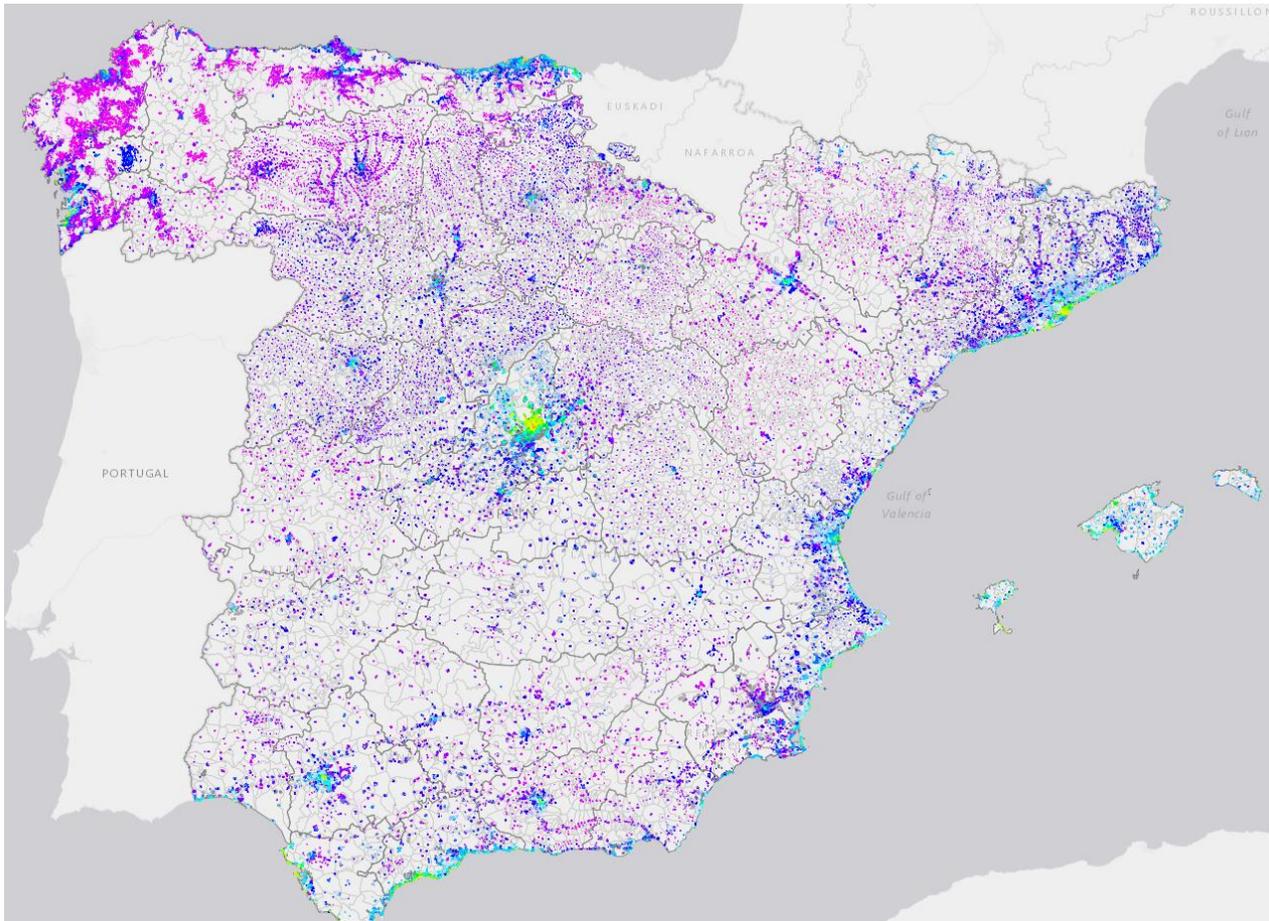
# Valor de referencia

Y de ahí ámbitos homogéneos y valores zonales que se particularizan para cada predio



# Valor de referencia

**En urbana: 107.000 recintos de valor**





GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

# Valor de referencia

- Obligación legal: Ley Presupuestos 2018
- Rústica y urbana
- Determinación cada año
- Publicidad Web



# Valor de referencia Utilidades

- **Transparencia:** perfeccionamiento del mercado
- **Seguridad jurídica:** menos litigiosidad, inversiones
- **Eficiencia:** un valor para todas las Administraciones
- **Justicia tributaria:** equidad, frente a fraude
- **Mejora en la planificación:** expropiación, riada, etc.
- **Rendición de cuentas de la Administración**



# Valor Catastral y Valor de Referencia Utilidades