



XIV Simposio y IX Asamblea Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

**4 al 7 de diciembre de 2023
Santiago de Chile**

Fernando de Aragón, Dirección General del Catastro de España.





ÍNDICE



INTRODUCCIÓN: CATASTRO TRIBUTARIO



EL VALOR DE REFERENCIA





El catastro: registro fiscal universal de bienes inmuebles

El catastro al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, contribuye al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con la capacidad económica demostrada por la medición de la riqueza inmobiliaria.

Formación y mantenimiento:

- ✓ Inscripción ***obligatoria***: Descripción y titularidad
- ✓ Valoración objetiva, completa y permanente: **Valoración catastral**
- ✓ Continuidad espacial: **Cartografía catastral**

Tributación:

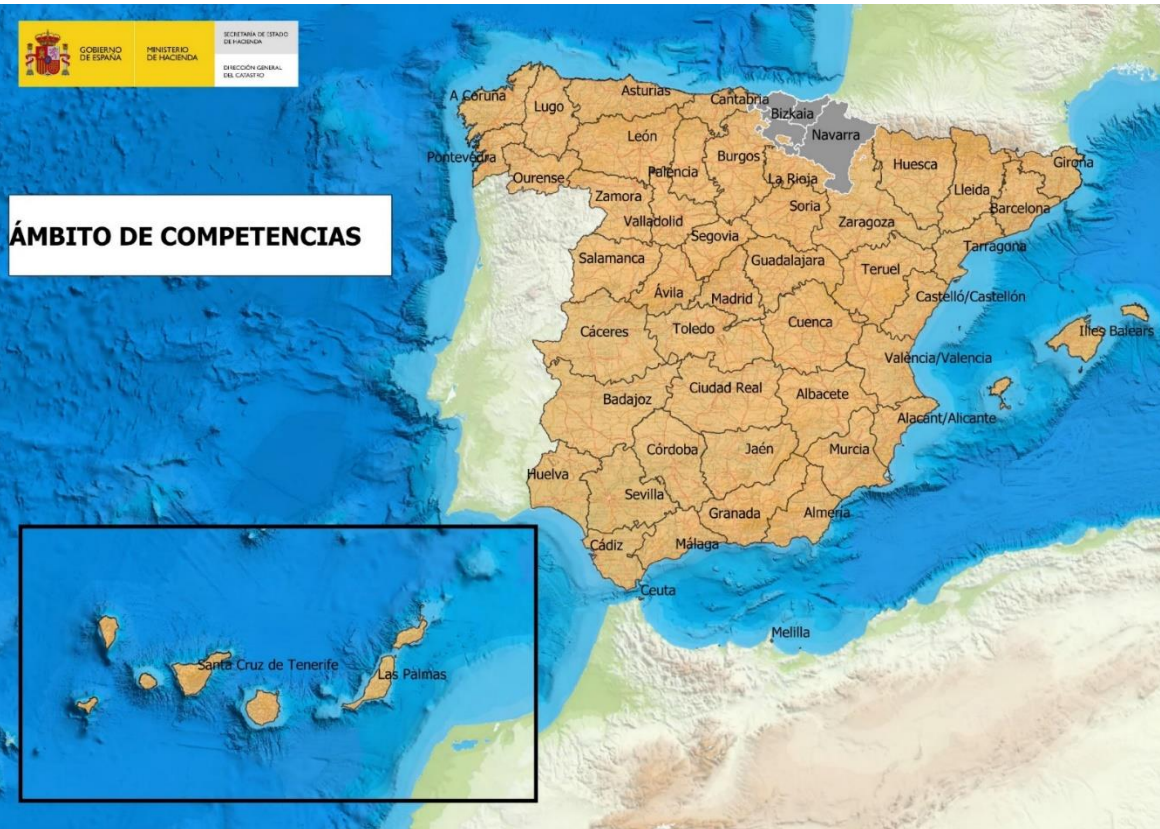
- Figuras impositivas.
 - Impuestos de tenencia: Predial, Renta, Patrimonio
 - Impuestos de transmisión: Transmisión patrimonial, sucesiones, donaciones, plusvalías.
- Recaudación: Tipos impositivos, cuotas, bonificaciones

Medios:

- Personales, capacitación
- Materiales
- Económicos



INTRODUCCIÓN: EL catastro en España



485.000 Km2

7.607 municipios

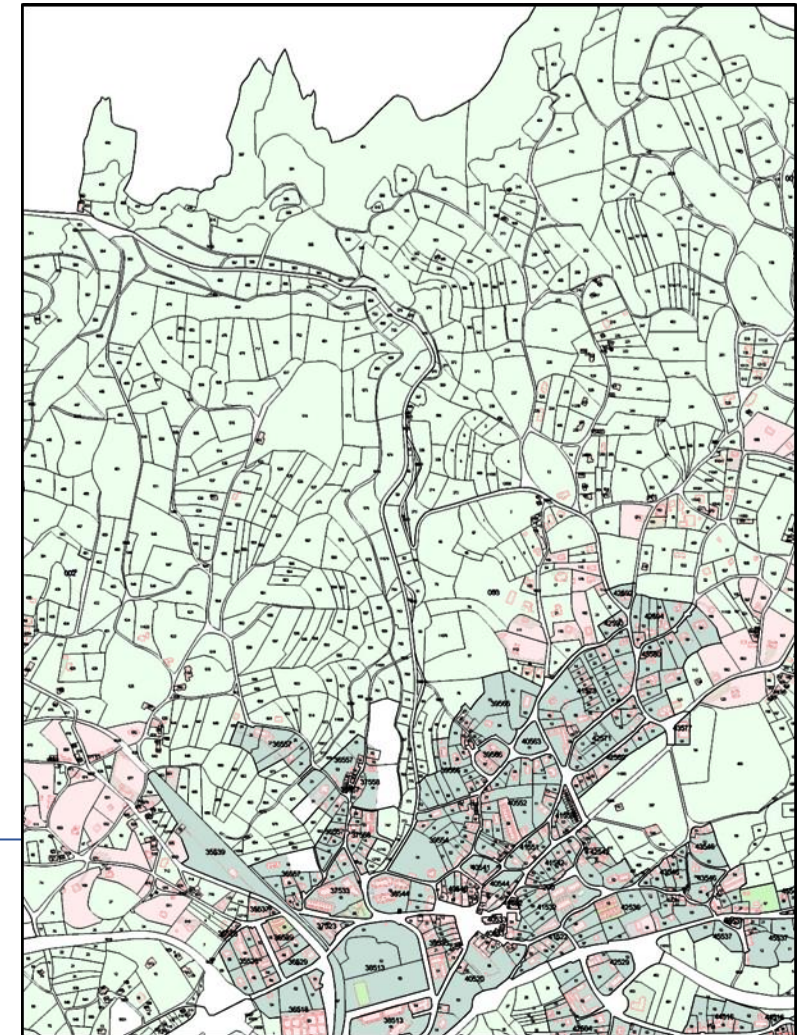
44 millones de habitantes

53 millones de parcelas

78 millones de inmuebles

29 millones de titulares

2.400.000 millones de € de valor catastral



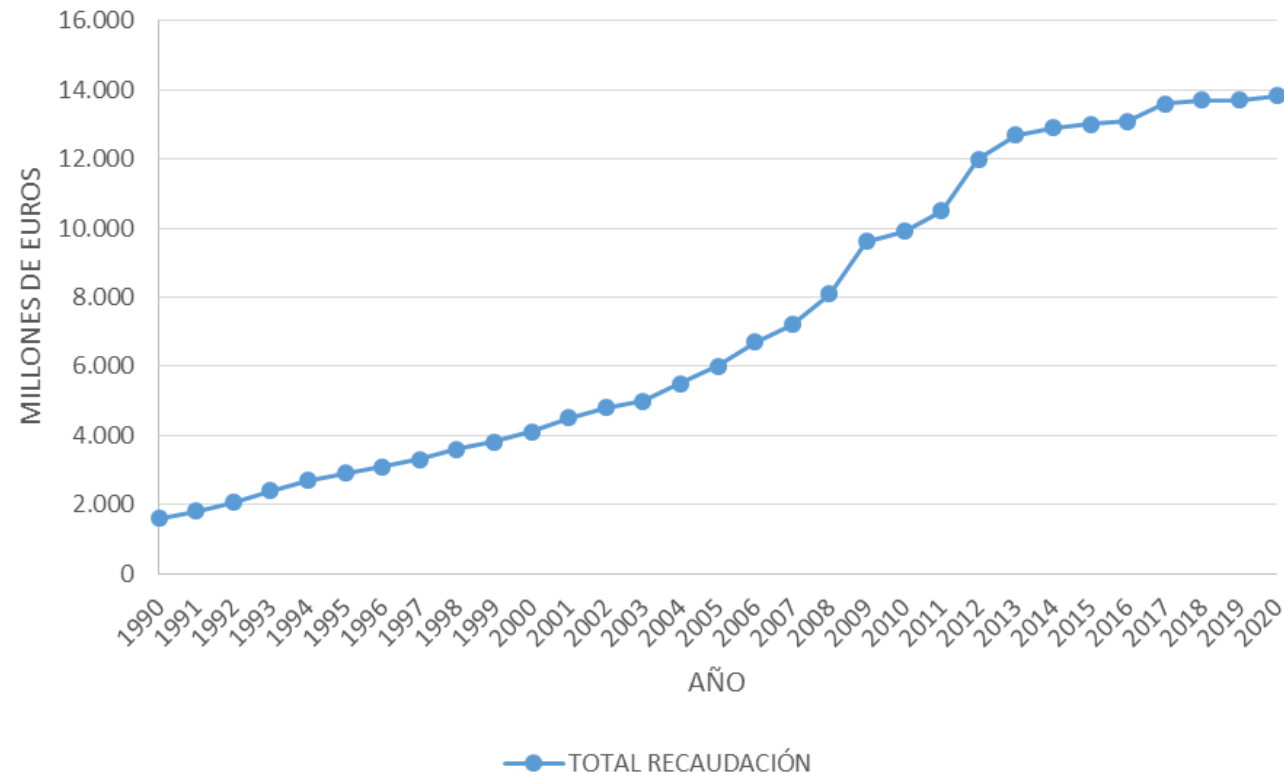
***Datos del territorio de Régimen Común**



CUOTA TOTAL IBI: 14.000 millones € **CUOTA MEDIA inmuebles urbanos: 330 €**

- **93 % bienes inmuebles urbanos**
- **3% bienes inmuebles rústicos**
- **4% bienes inmuebles especiales**

64% ingresos locales / 28% total ingresos tributarios



Coste mantenimiento catastral anual aproximado: 1% recaudación



El Catastro se ha convertido en la gran infraestructura de información sobre el territorio, anunciada ya en la exposición de motivos del TRLCI y da respuesta al aumento exponencial en la demanda de información catastral, tanto por parte de las administraciones públicas, como por los fedatarios y la ciudadanía en general.

El Catastro ofrece:

El Valor de todos los inmuebles actualizado. Base de la tributación sobre la riqueza inmobiliaria en los tres niveles de la administración.

Cartografía catastral completa de todo el territorio como estructura de la propiedad inmobiliaria. Soporte de la descripción de los inmuebles en el tráfico inmobiliario.

Garantía de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Con especial transcendencia en **territorio rural**. Soporte para la inversión y el desarrollo y **herramienta de gestión para la protección del medio ambiente.**

Disponibilidad y eliminación de cargas al ciudadano



Bienvenido a la Sede Electrónica del Catastro

usuario registrado

BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO
Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario

MI CATASTRO

Inmuebles

TRÁMITES ANTE

Declaraciones, recursos, solicitudes...

Actividad /año 2022

- 4.838.612 expedientes
- 6.082.616 inmuebles alterados
- 3.096.051 jurídicas (titularidad)
- 2.986.565 físicas
- 15.476.501 certificados (99,5 % en Sede)
- 757.276 consultas tfn.
- 15.414.061 Certificaciones en SEC

Dotación
 Servicios centrales
 63 Oficinas territoriales
 2.084 Empleados públicos

Más de 13.000 organizaciones registradas en la Sede Electrónica del Catastro

SERVICIOS CATASTRALES

Información cartográfica y estadística, servicios web, formatos INSPIRE, datos estadísticos

VALIDACIONES GRÁFICAS

Informe de validación gráfica de parcelario e Informe de ubicación de construcciones

ACUERDOS, ANTECEDENTES EN LA SEC

Relativos a procedimientos de valoración colectiva
Relativos al valor de referencia

PROYECTO A_FINCA

Mejora de la seguridad jurídica en municipios con problemas de despoblación

COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO

Esta herramienta le ayudará a canalizar la comunicación con el Catastro según sus necesidades.

ASISTENTE COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO

Consiste en la incorporación de Representación Gráfica Catastral (R.G.C) a una finca inscrita

VALOR DE REFERENCIA

Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos



Modelo de gestión compartida

Gestión Catastral: Estado (D.G. Catastro) RD Legislativo 1/2004

Formación, mantenimiento, inspección y difusión del catastro

- Cartografía
- Determinación del valor catastral
- Formación del Padrón Catastral

Gestión Tributaria: Entidades Locales RD Legislativo 2/2004

La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria

- Exenciones y bonificaciones, emisión de los documentos de cobro
- Expedientes de devolución de ingresos indebidos
- Resolución de los recursos que se interpongan contra dichos actos



EL VALOR DE REFERENCIA





ANTECEDENTES

- ✓ La Dirección General del Catastro comienza a trabajar en el conocimiento del **comportamiento del mercado** inmobiliario en 2004, de utilidad para la valoración catastral con efectos en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- ✓ En el año 2014 comienza a tener difusión en las administraciones tributarias que gestionan los impuestos patrimoniales que lo utilizan como apoyo.
- ✓ A lo largo de los últimos años, la **conflictividad** en la gestión de estos impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas y la dificultad en la **lucha contra el fraude** venían exigiendo un **cambio en la regulación**, para mayor seguridad jurídica.
- ✓ La **Ley 11/2021 regula este cambio** al definir el nuevo valor de referencia determinado por la D. G del Catastro.

EL VALOR DE REFERENCIA DETERMINADO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO EN ESPAÑA

Objetivo: *Valoración masiva de todos los inmuebles, actualizados anualmente y calculados en base a los precios de las compraventas realizadas y formalizadas en escritura pública*

Método:

- Análisis de las **compraventas** formalizadas en escritura
 - **Zonificación** del territorio en áreas de valor homogéneas
 - Determinación de **módulos medios** para cada zona homogénea
- Valoración individualizada para cada bien inmueble por aplicación del módulo medio a los **datos obrantes en el catastro**

Límite: El **valor de mercado** definido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas



VALOR DE REFERENCIA: CONCEPTOS Y ASPECTOS DE INTERÉS

- ✓ Los valores de referencia se ponen a **disposición** de todos los ciudadanos (no tienen la condición de dato protegido).
- ✓ Están permanentemente disponibles en la **SEC**.
- ✓ Los valores de referencia entrarán en tributación conforme se produzcan las adquisiciones derivativas de los inmuebles, en los tributos que gravan la transmisión.



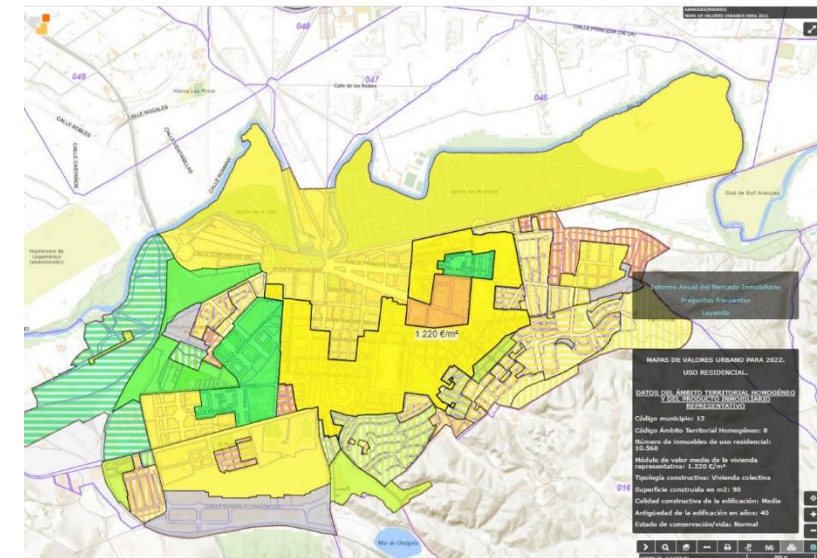
Mapas de valores

Los **mapas de valores** son el primer paso, y el más importante, en la determinación de los valores de referencia.

Los mapas reflejan el comportamiento de los precios medios de las compraventas de inmuebles realizadas ante notario, para los inmuebles representativos en cada ámbito del territorio.

Los mapas de valores que servirán a la determinación de los valores de referencia de los inmuebles del ejercicio 2024 se basan en todas las compraventas de inmuebles producidas:

- ✓ **1.644.104** compraventas de inmuebles urbanos.
- ✓ **646.907** compraventas de inmuebles rústicos.





Mapas de valores

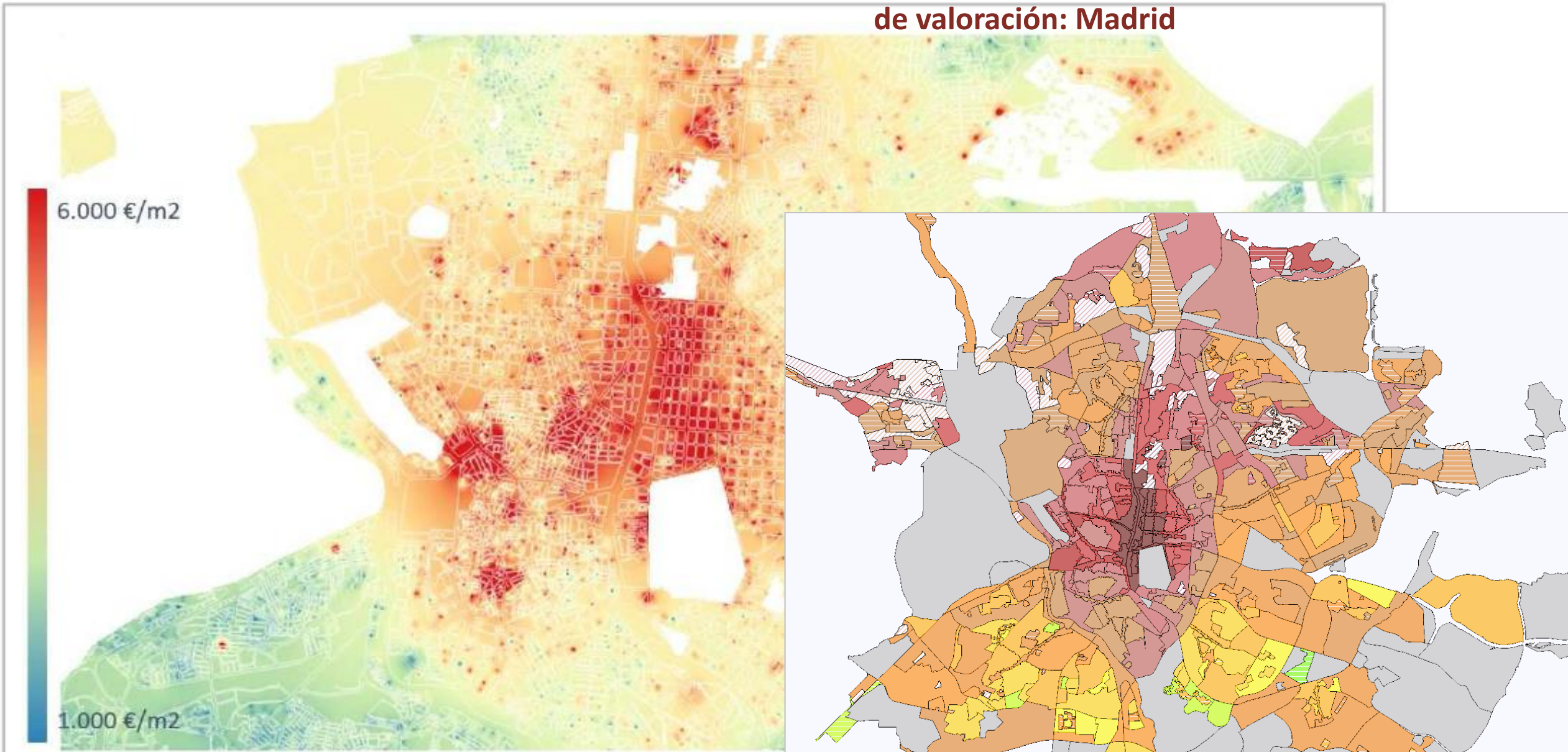
En el caso de los inmuebles urbanos se elaboran, anualmente, de la siguiente manera:

Se zonifica el territorio de cada municipio en ámbitos territoriales homogéneos.

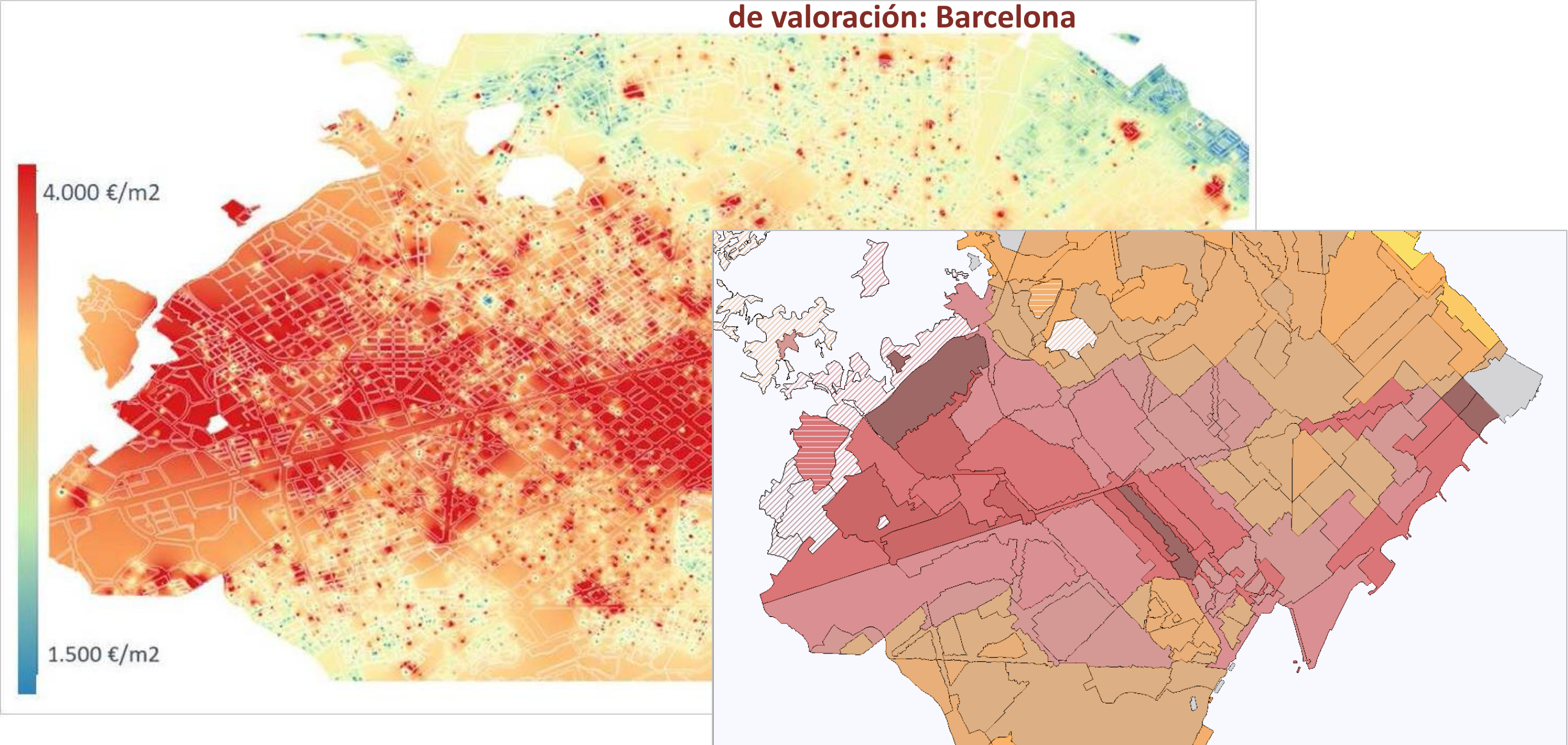
Se define el producto inmobiliario representativo en cada ámbito, para cada uso: inmueble cuyas características constructivas y de superficie son típicas en el mismo.

Se calcula un módulo de valor medio para cada producto inmobiliario, a partir de los precios de todas las compraventas de inmuebles producidas.

Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración: Madrid



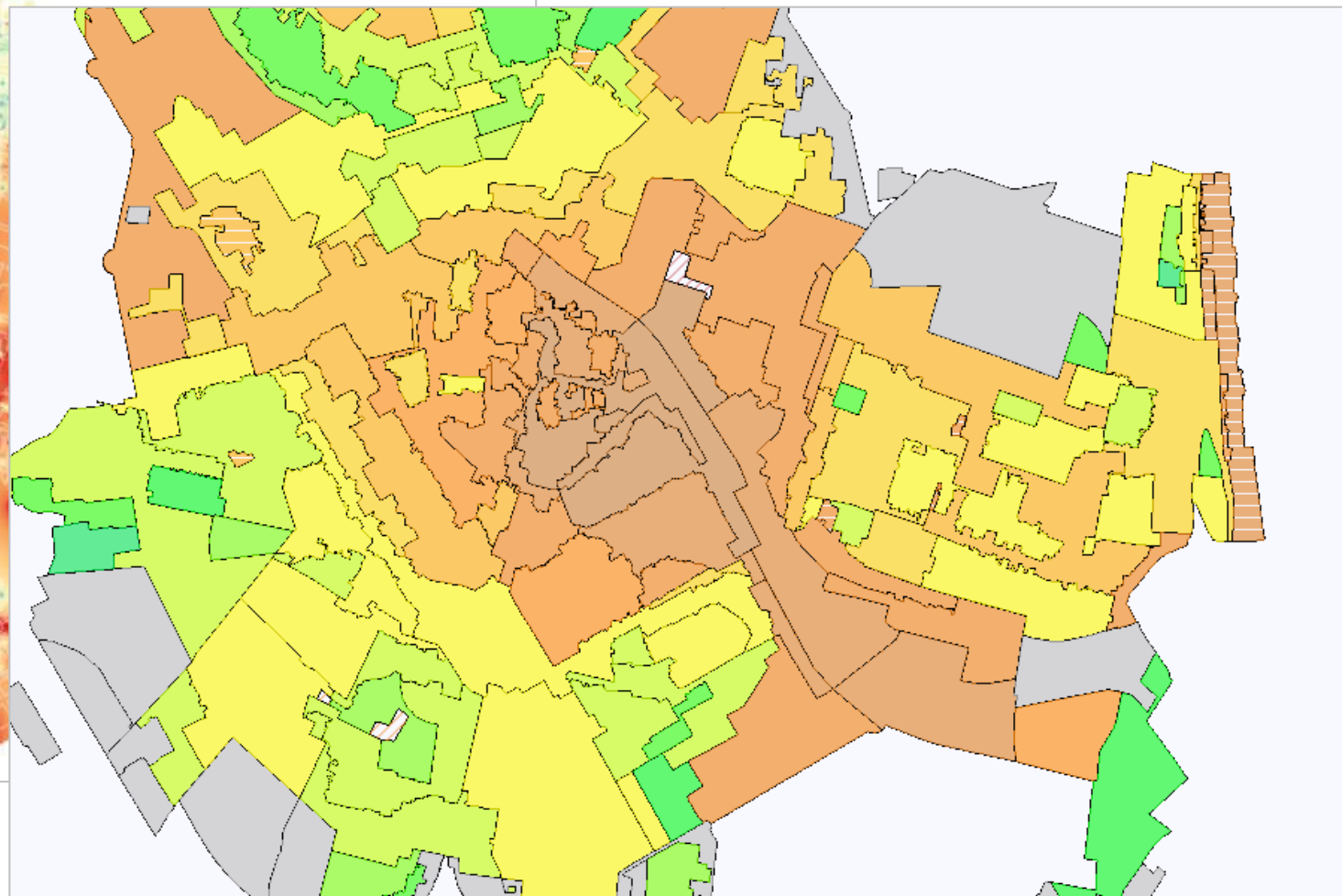
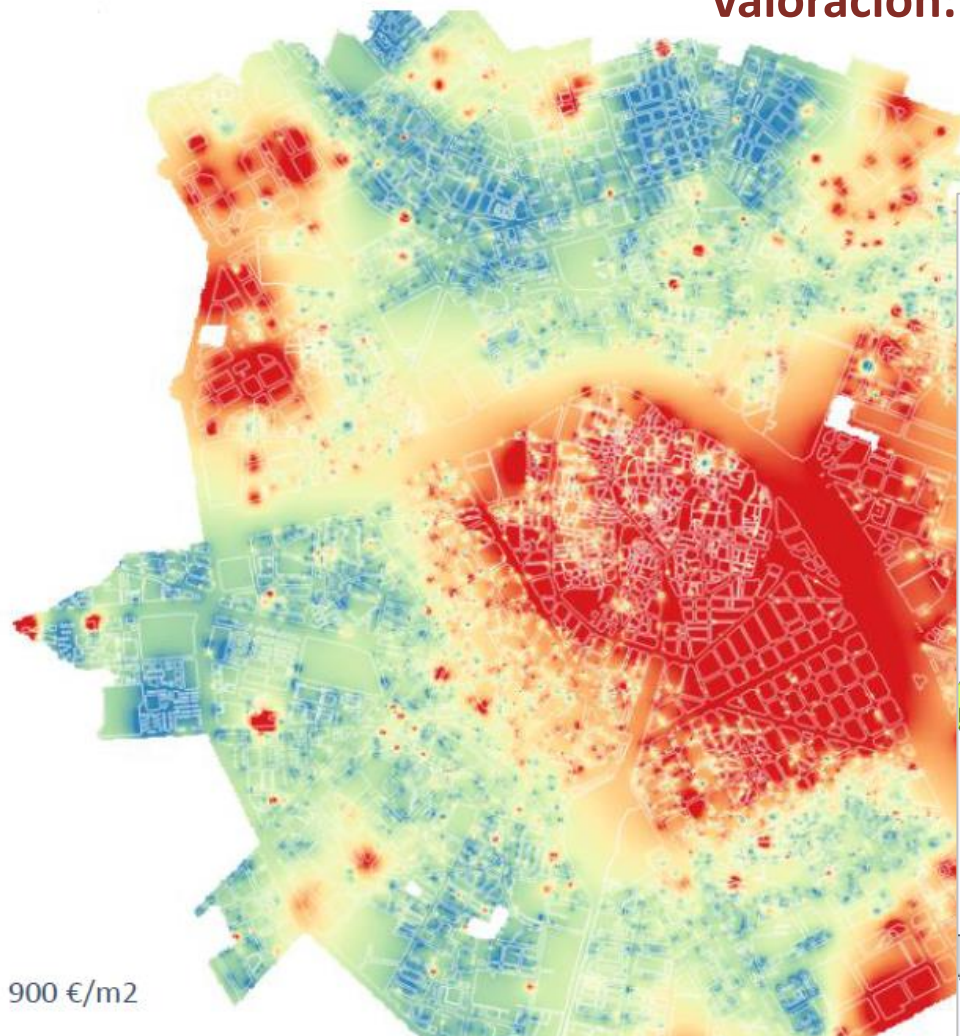
Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración: Barcelona



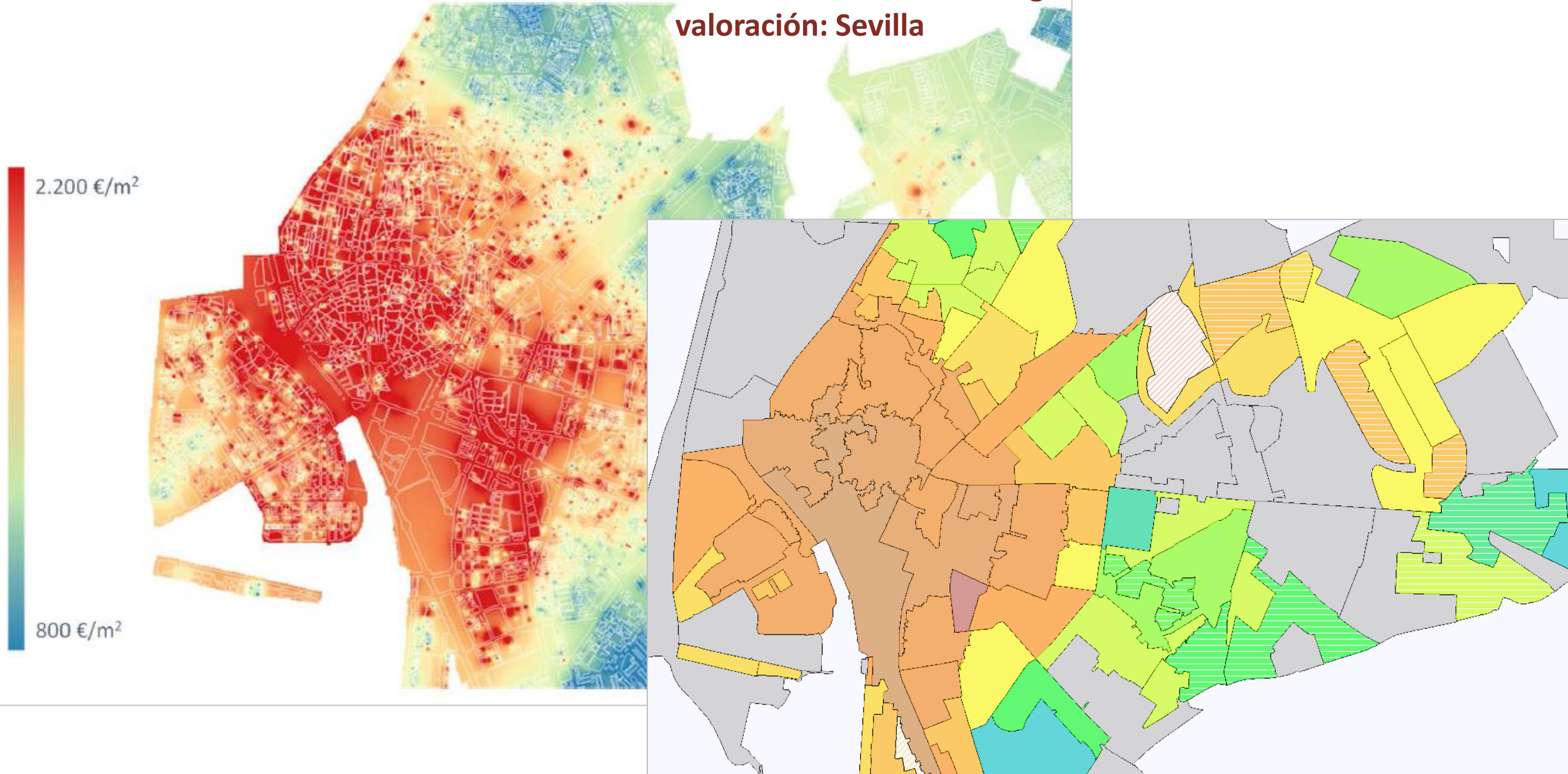
Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración: Valencia

2.000 €/m²

900 €/m²

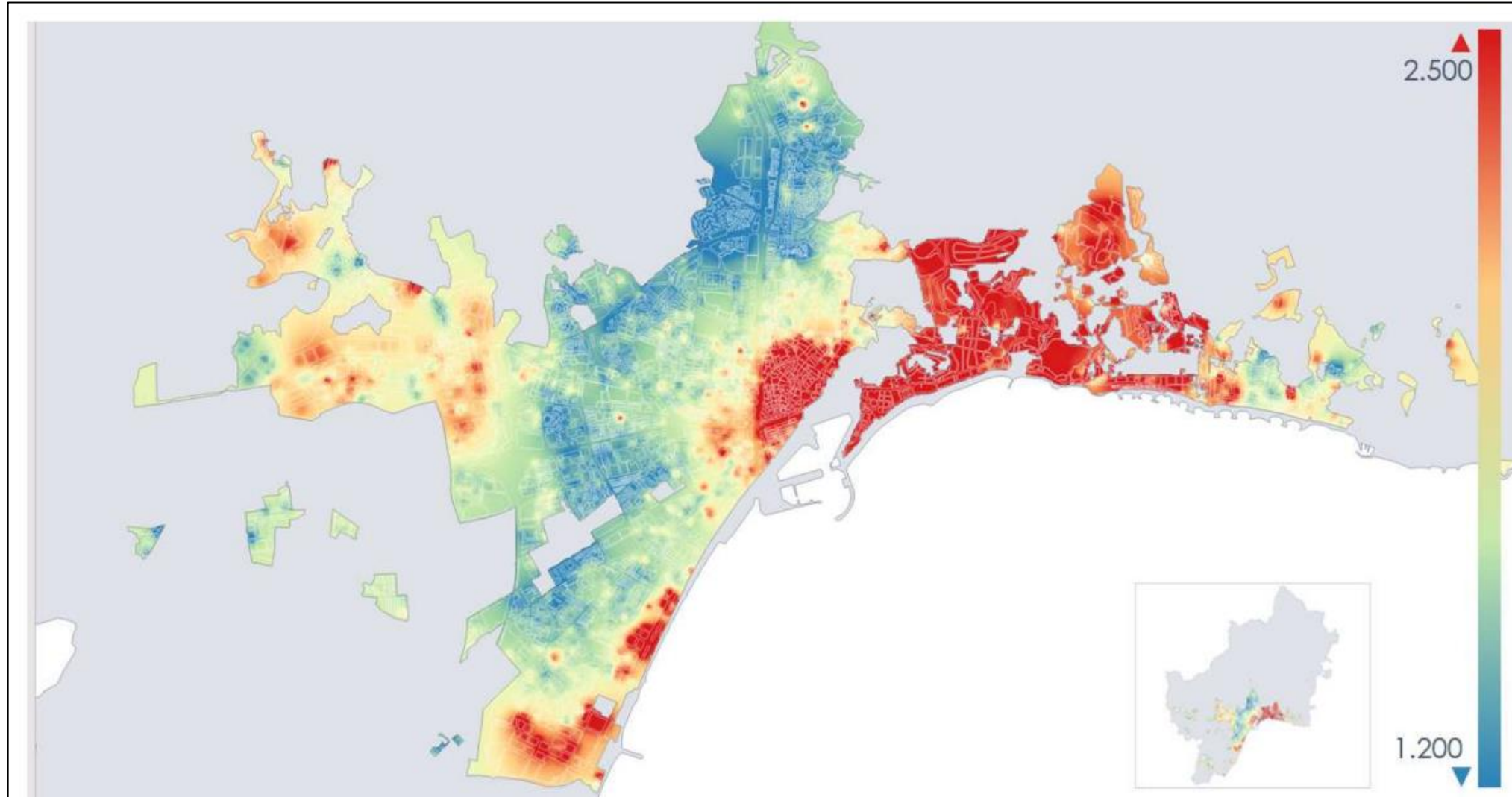


Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración: Sevilla





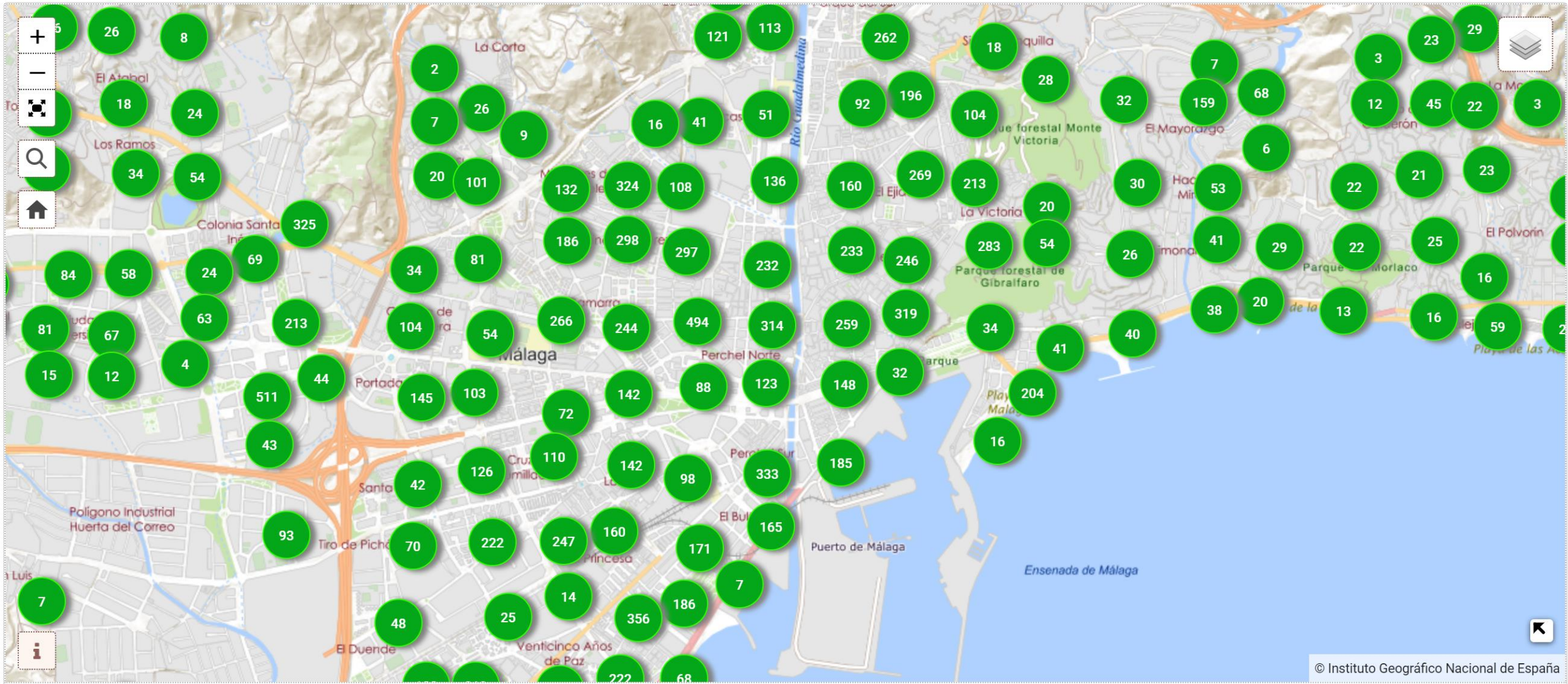
Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración: Málaga





EL VALOR DE REFERENCIA

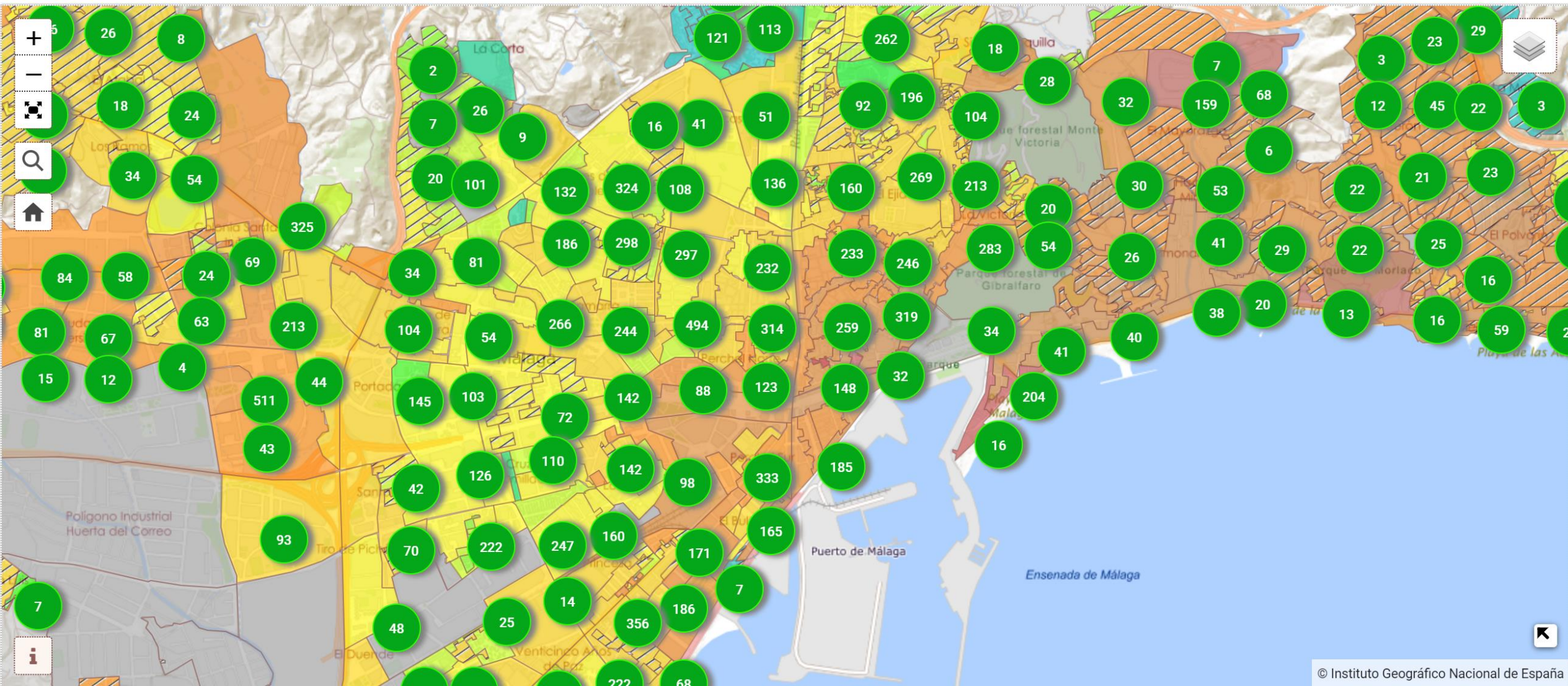
Málaga | - | V | 2022



© Instituto Geográfico Nacional de España

CUADRO DE MANDO / INFORME ANUAL

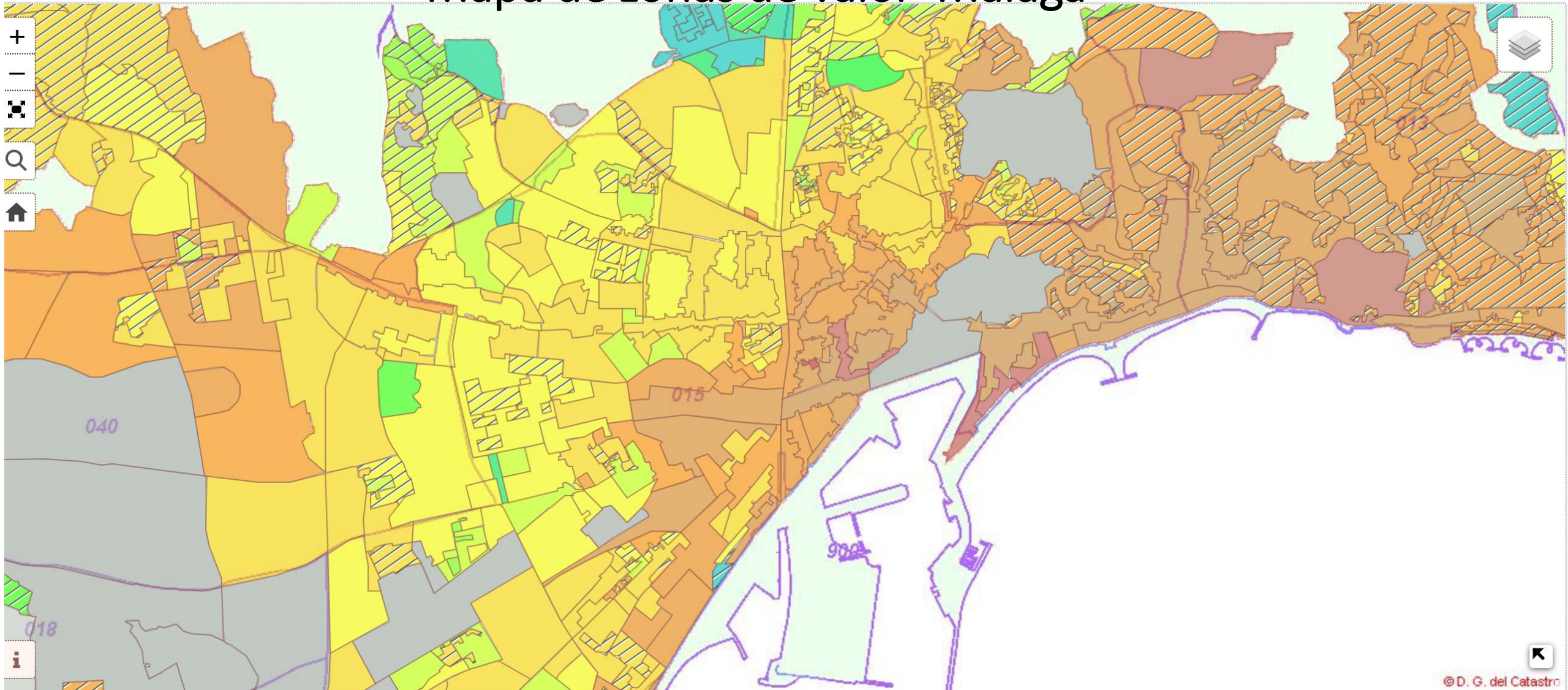
Málaga | - | V | 2022



© Instituto Geográfico Nacional de España



Mapa de zonas de valor Málaga





Mapas de Valor. Publicación en SEDE

La publicación en la Sede Electrónica del Catastro de los Informes del mercado inmobiliario y de los mapas de valores correspondientes a los valores de referencia del ejercicio 2024 se ha producido el 27 de septiembre de 2023.

*** Se realiza por separado, para inmuebles urbanos y rústicos, para mejor comprensión de los contenidos respectivos.**

Están a disposición de todos los ciudadanos.

Bienvenido a la Sede Electrónica del Catastro

usuario registrado

BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO

Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario



MI CATASTRO

- Inmuebles
- Expedientes
- Notificaciones

TRÁMITES ANTE CATASTRO

- Declaraciones, recursos, solicitudes...
- Cotejo y descarga de documentos

DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES

Descarga de información cartográfica y alfanumérica, servicios web, formatos INSPIRE, etc.

CONSULTAS DE VALOR DE REFERENCIA EN C:

VALIDACIONES GRÁFICAS

Informe de validación gráfica de parcelario e informe de ubicación de construcciones

ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC

Relativos a procedimientos catastrales de valoraciones colectivas
Relativos al valor de referencia

PILOTO PROYECTO A_FINCA

Mejora de la seguridad jurídica en municipios con problemas de despoblación.

ASISTENTE COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO

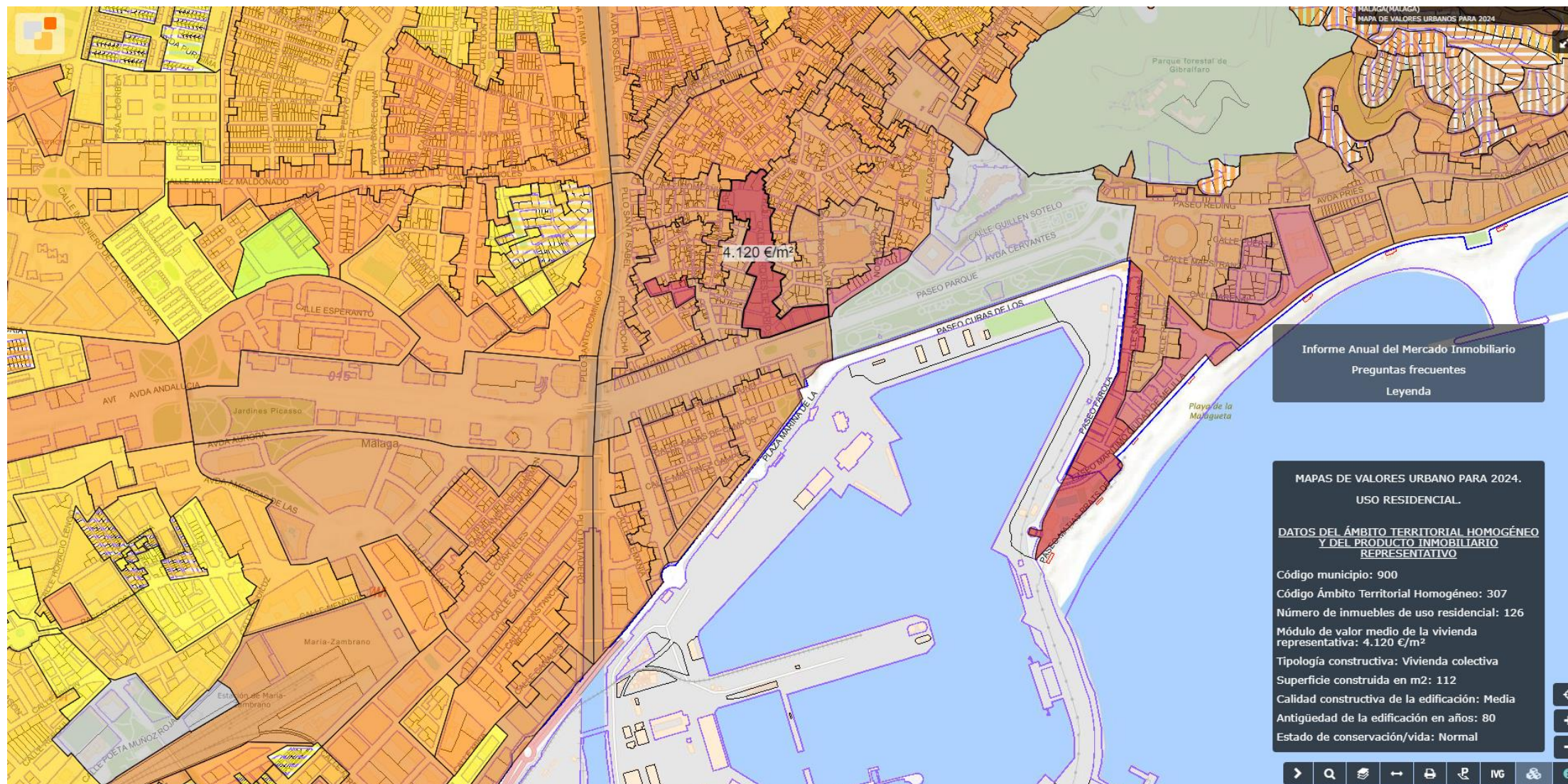
Esta herramienta le ayudará a canalizar la comunicación con el Catastro según sus necesidades.

ASISTENTE COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO

Consiste en la incorporación de Representación Gráfica Catastral (R.G.C) a una finca inscrita

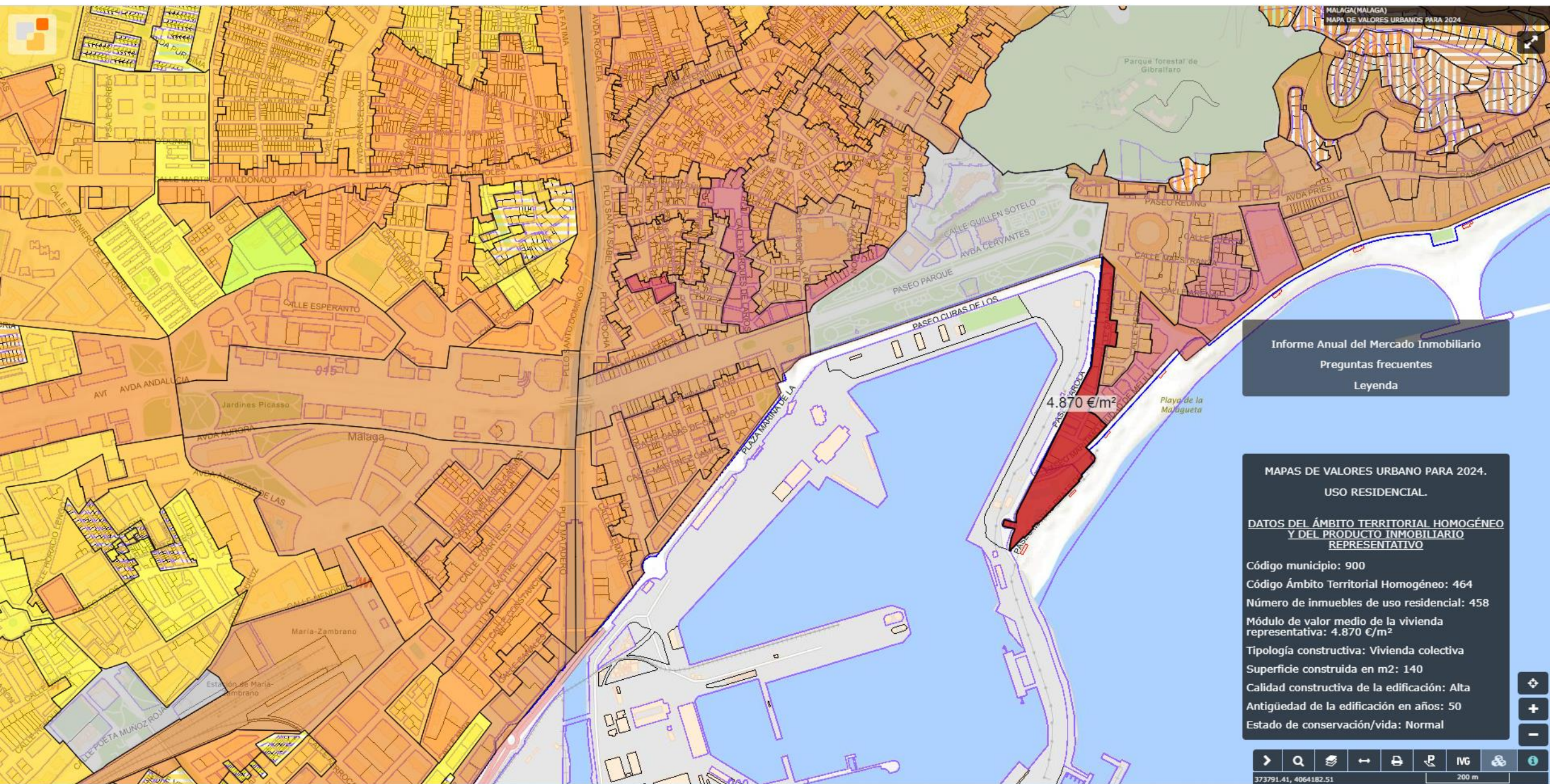
VALOR DE REFERENCIA

Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos



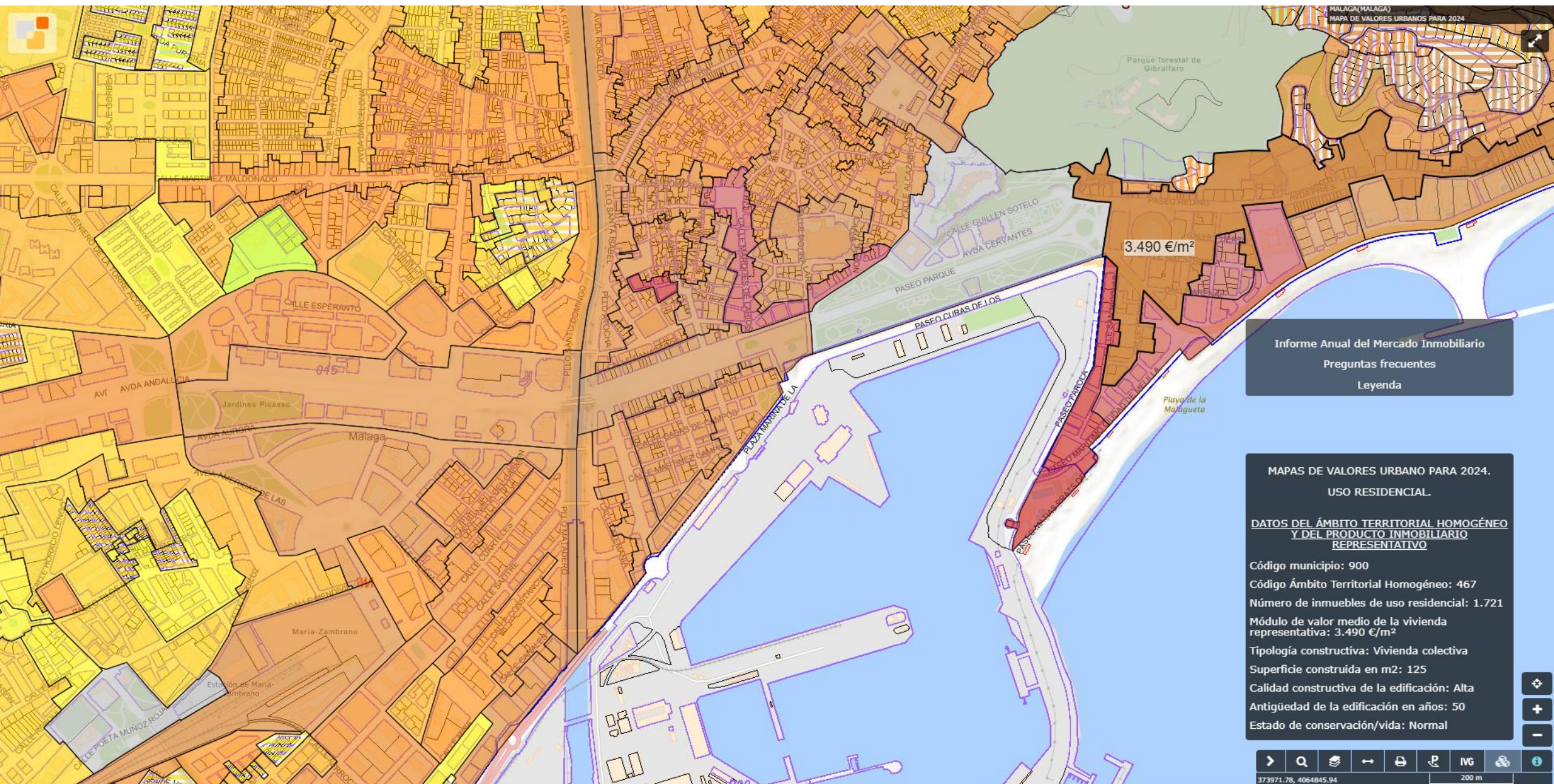


EL VALOR DE REFERENCIA



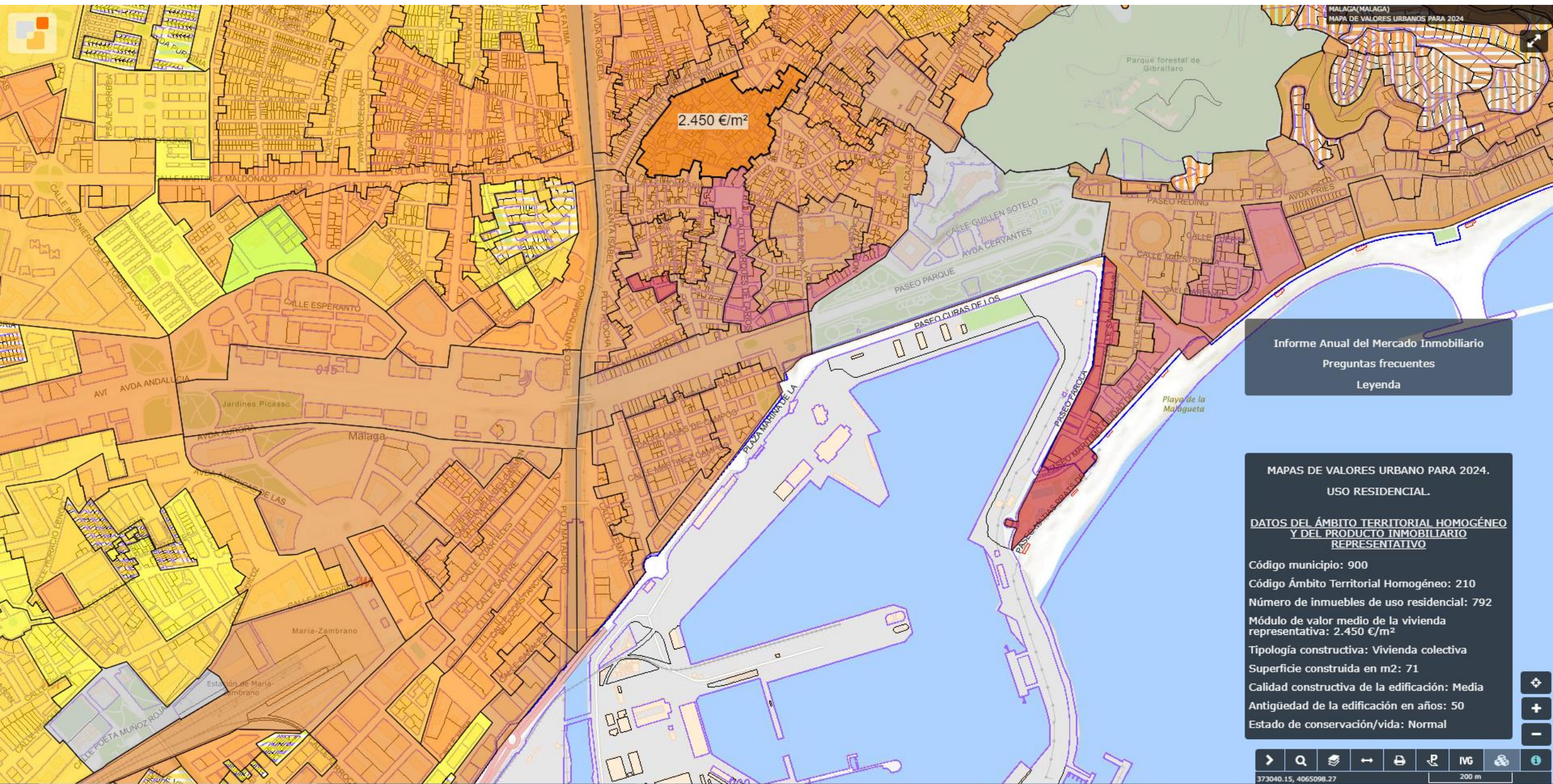


EL VALOR DE REFERENCIA



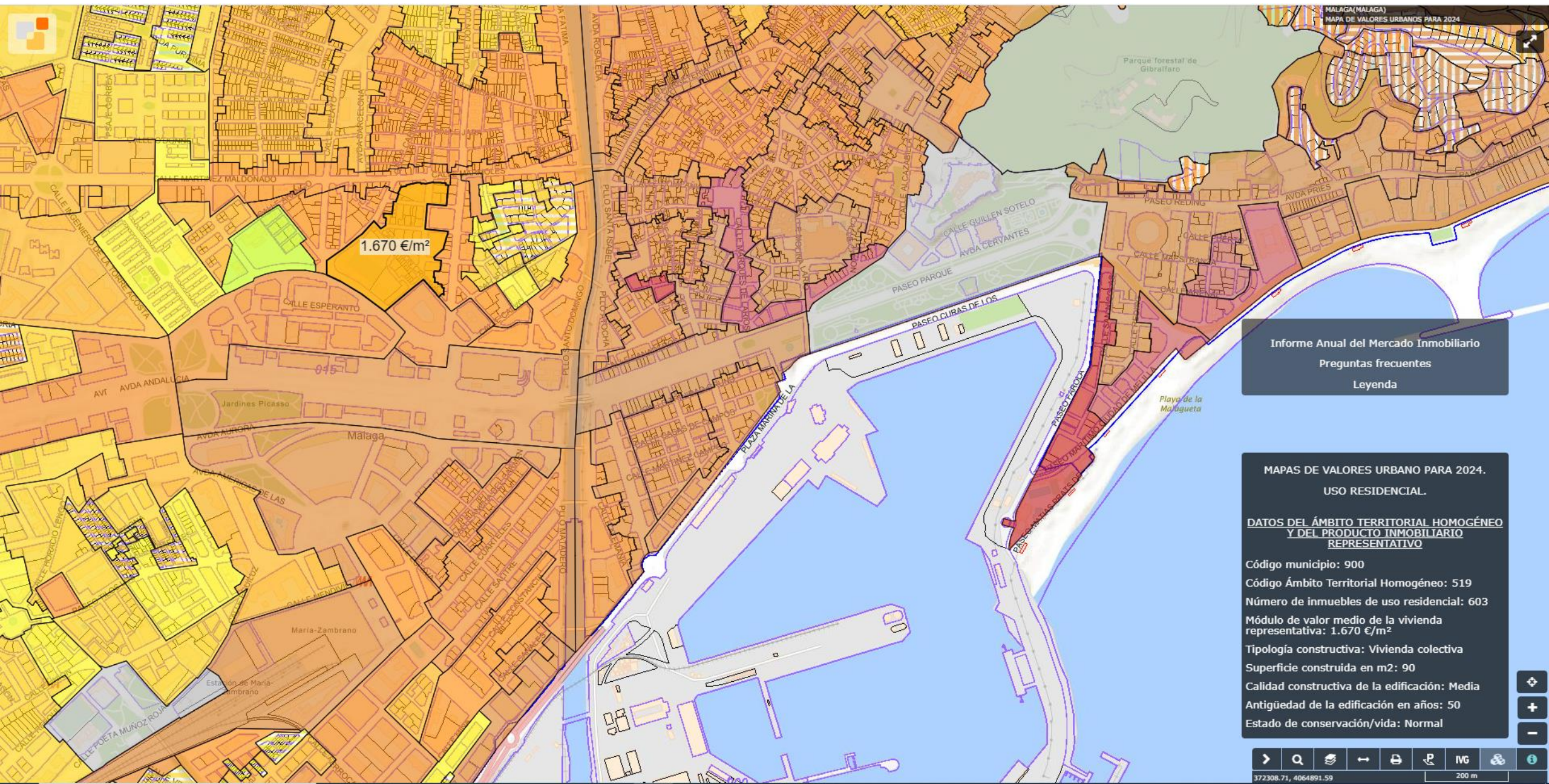


EL VALOR DE REFERENCIA



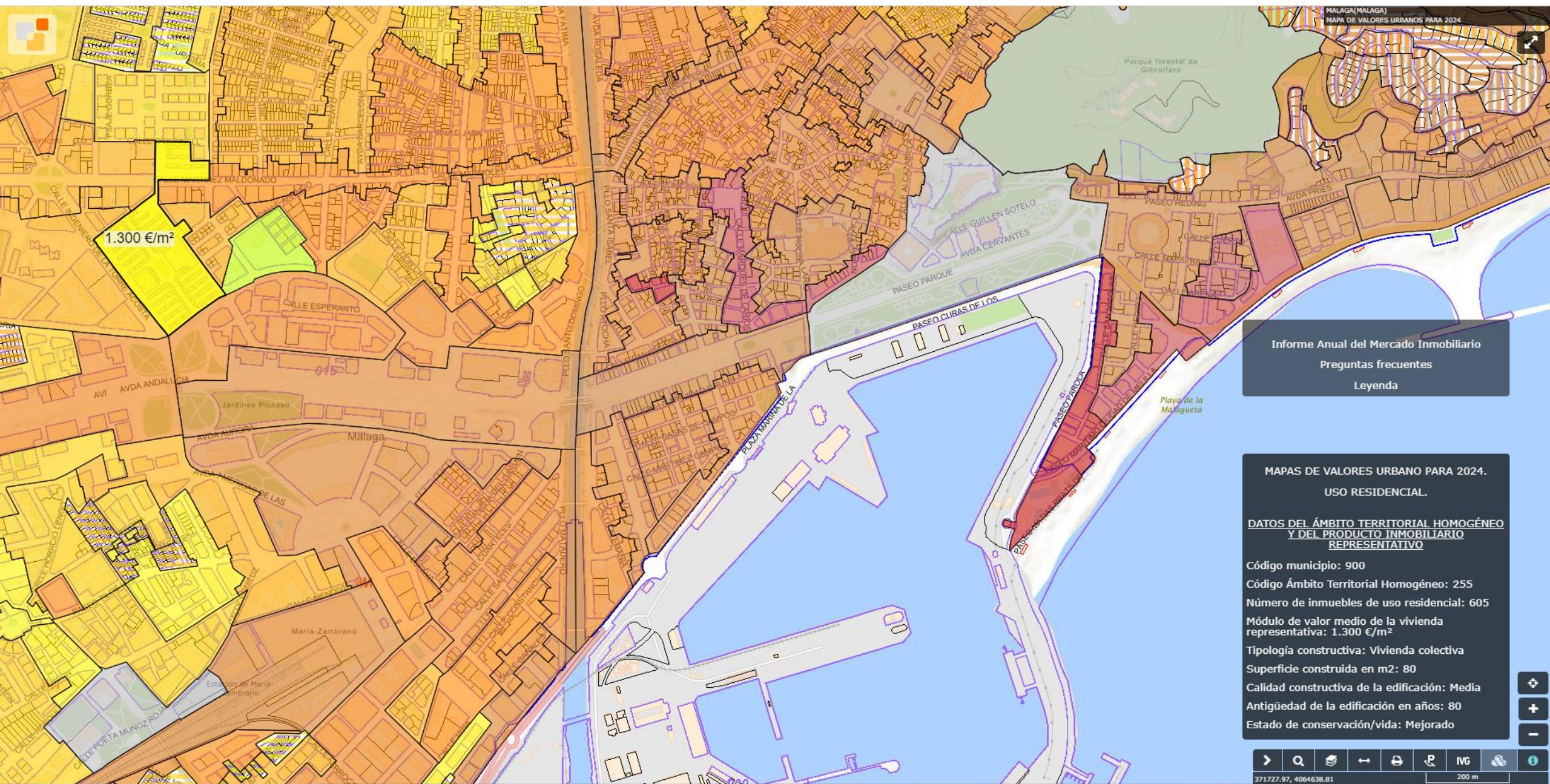


EL VALOR DE REFERENCIA



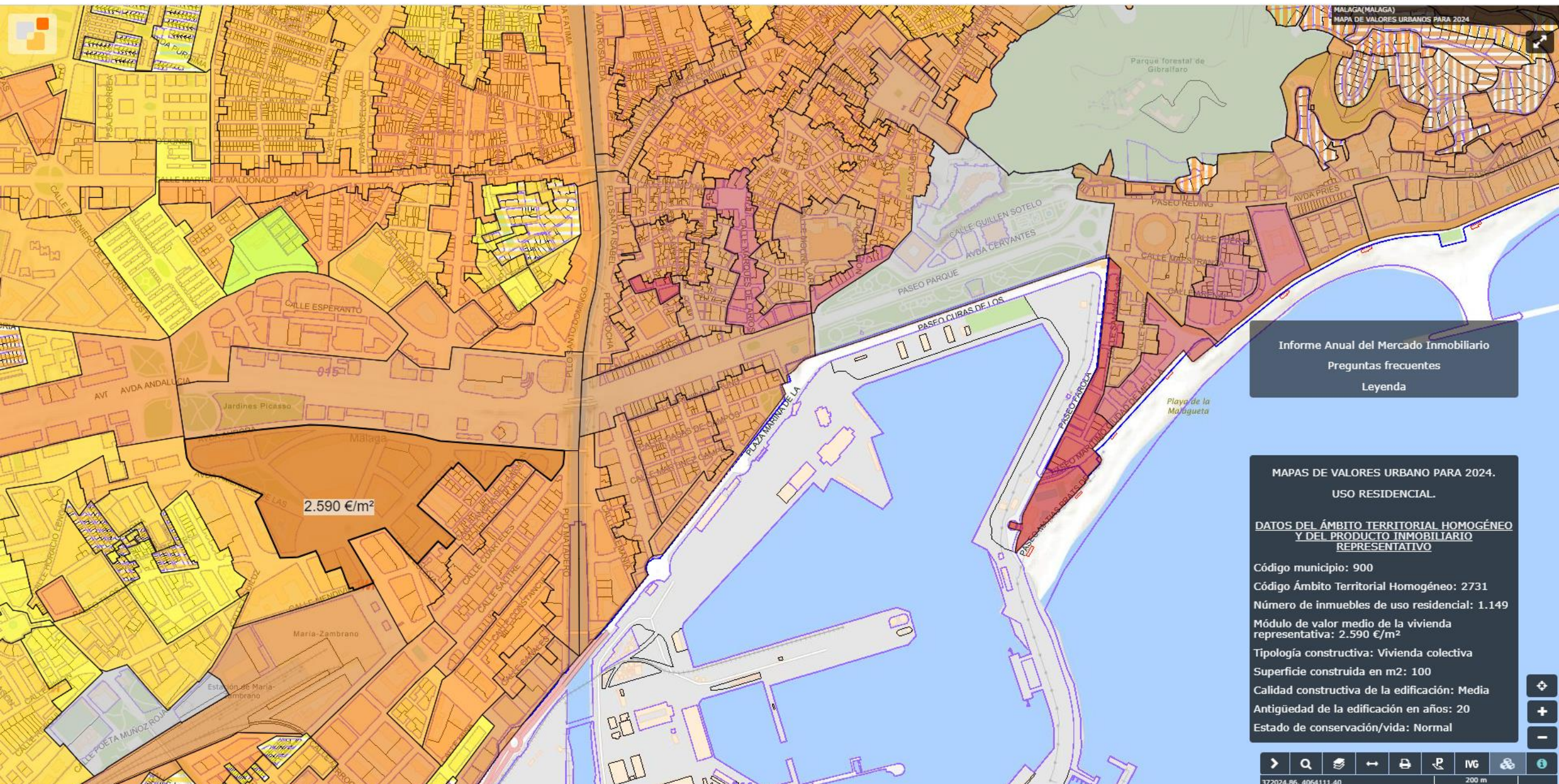


EL VALOR DE REFERENCIA





EL VALOR DE REFERENCIA



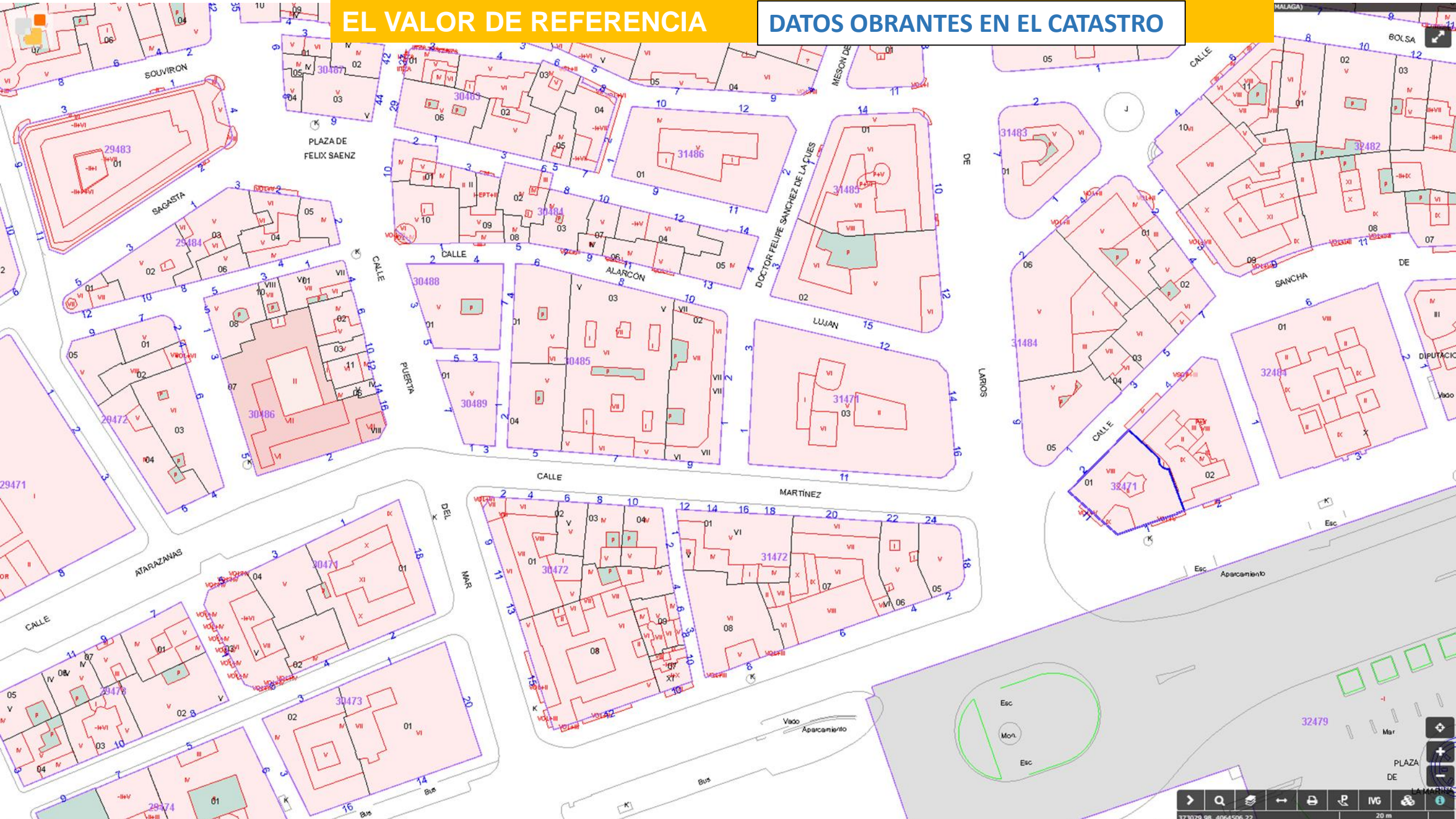


Valores individualizados

- ✓ **Individualización del valor: Aplicación de las reglas de cálculo en función de los datos obrantes en el Catastro**
- ✓ **Apreciación de circunstancias específicas de cada inmueble**
- ✓ **Aplicación de factor de minoración: 0,9**

EL VALOR DE REFERENCIA

DATOS OBRANTES EN EL CATASTRO





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 3247101UF7634N0001TU

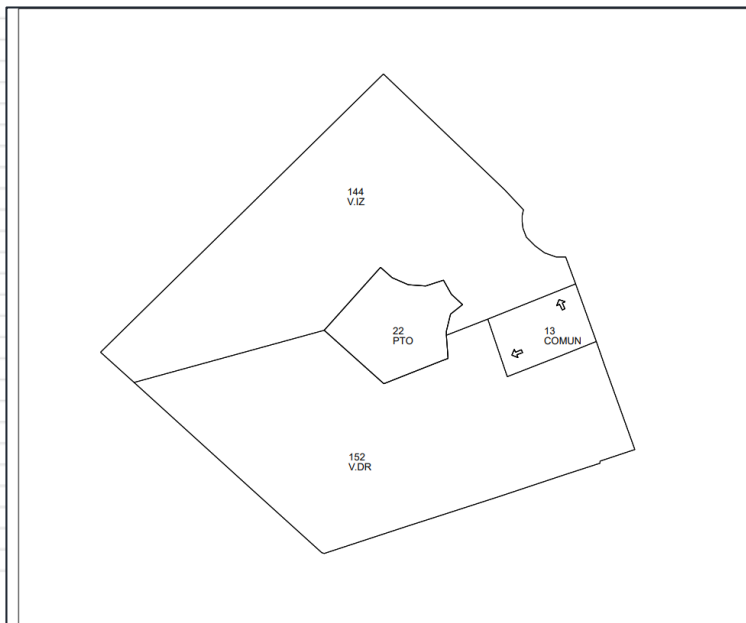
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
PZ MARINA DE LA 1 Es:1 Pl:00 Pt:01
29015 MALAGA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Comercial
Superficie construida: 331 m2
Año construcción: 1952

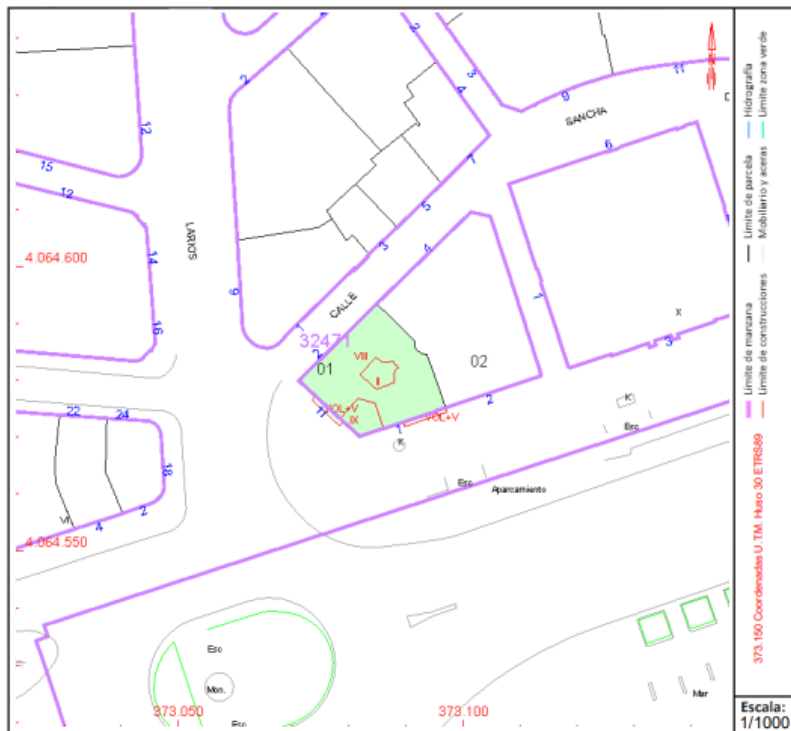
Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m ²
COMERCIO	1/00/01	286
COMERCIO	1/EN/01	15
Elementos comunes		30



PARCELA

Superficie gráfica: 332 m2
Participación del inmueble: 13,100 %
Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

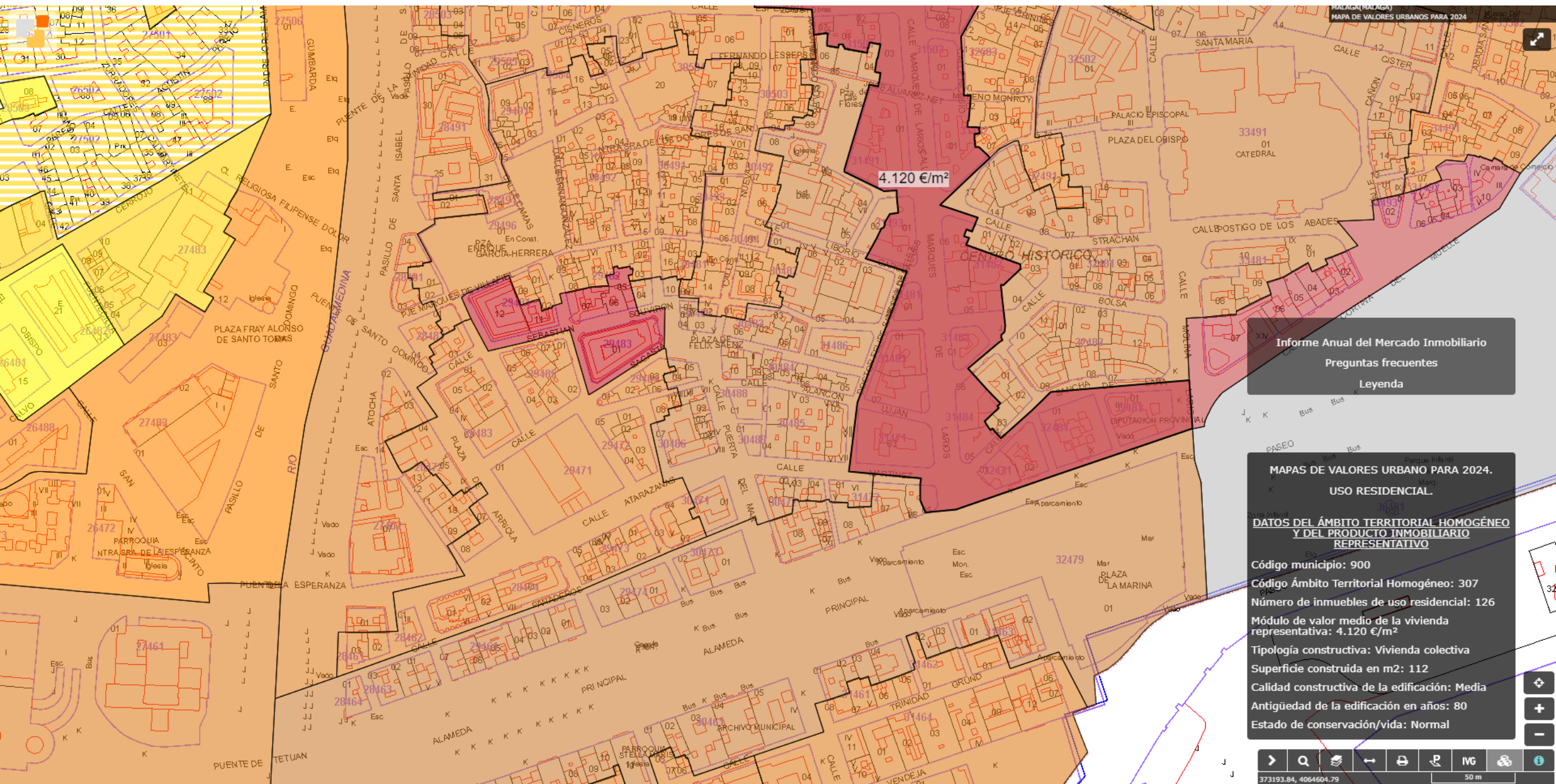
Viernes, 13 de Octubre de 2023





3247101UF7634N



INTRODUCCIÓN




DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral 3247101UF7634N0008SF  

Localización PZ MARINA DE LA 1 Es:1 Pl:05 Pt:DR
29015 MALAGA (MÁLAGA)

Clase Urbano

Uso principal Residencial

Superficie construida  167 m²

Año construcción 1952

Número de inmuebles de uso residencial: 126

Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 4.120 €/m²

Tipología constructiva: Vivienda colectiva

Superficie construida en m2: 112

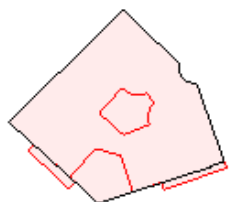
Calidad constructiva de la edificación: Media

Antigüedad de la edificación en años: 80

Estado de conservación/vida: Normal

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)



Localización PZ MARINA DE LA 1
MALAGA (MÁLAGA)

Superficie gráfica 332 m²

Participación del inmueble 6,688000 %



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



Sede Electrónica del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: 3247101UF7634N0008SF

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie
VIVIENDA	1	05	DR	152
ELEMENTOS COMUNES				15

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PZ MARINA DE LA 1 Es:1 Pl:05 Pt:DR
29015 MALAGA [Málaga]

Clase: Urbano

Uso principal: Residencial

Fecha de valor: 13/10/2023

Valor de referencia: 622.967,60



VALOR DE REFERENCIA: CONCEPTOS Y ASPECTOS DE INTERÉS

Además de consultar el valor de referencia de un inmueble a una determinada fecha, se podrán obtener certificados oficiales del mismo.

CERTIFICADOS DE VALOR DE REFERENCIA:

2022: 5.643.094 (4,5 M. B.I. urbanos)

2023: 4.702.393 (3,5 M. B.I. urbanos)

Los titulares catastrales, a través de la Sede Electrónica del Catastro, pueden obtener certificados detallados del cálculo, con indicación de todos los módulos y coeficientes aplicados, debidamente explicados.

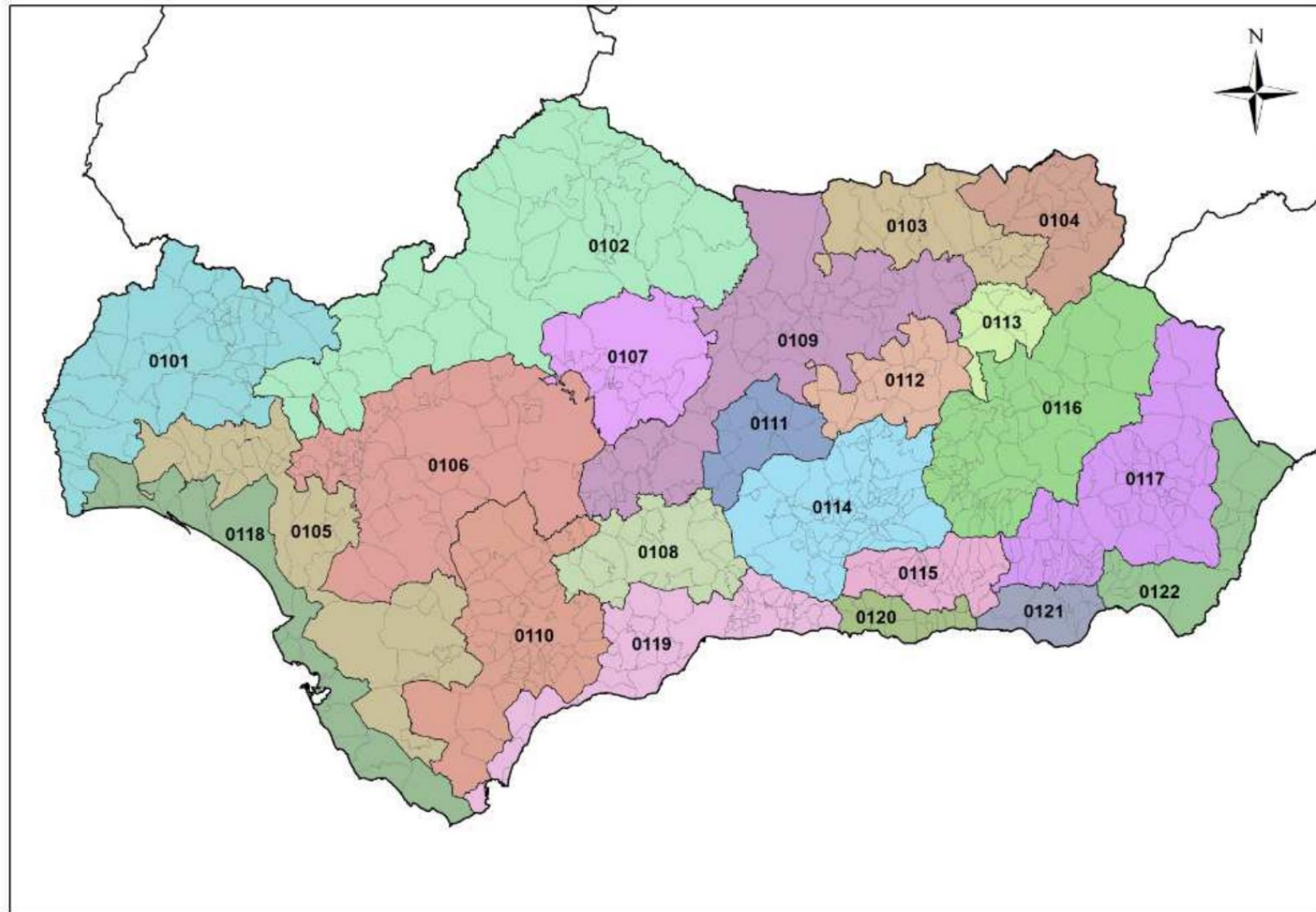
The image shows three overlapping forms from the Spanish Catastral Directorate. The top form is a 'CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA' (Certification of the motivation for the calculation of the reference value). It includes fields for 'CLASE' (Cadastral Reference), 'LOCALIZACIÓN' (Location), 'IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE' (Identification of the real estate asset), and 'DATOS DE VALORACIÓN' (Valuation data). It also contains a table for 'VALOR DE LAS SUBPARCELAS' (Value of subplots) and a section for 'VALOR DE REFERENCIA (€)' (Reference value in €) with sub-sections for 'TOTAL SUELO' (Total land value) and 'TOTAL CONSTRUCCIÓN' (Total construction value).

The middle form is a 'CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA' (Cadastral certification of reference value). It includes a table for 'DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE' (Descriptive data of the real estate asset) with fields for 'Referencia Catastral', 'Municipio', 'Localización', 'Clase', 'Uso principal', 'Fecha de valor', 'Valor de referencia', 'Solicitante', 'Finalidad', and 'Fecha de emisión'.

The bottom form is another 'CERTIFICADO MOTIVACIÓN DEL CÁLCULO DEL VALOR DE REFERENCIA' (Certification of the motivation for the calculation of the reference value), showing similar fields to the top form but with a different layout for the valuation data and reference value sections.



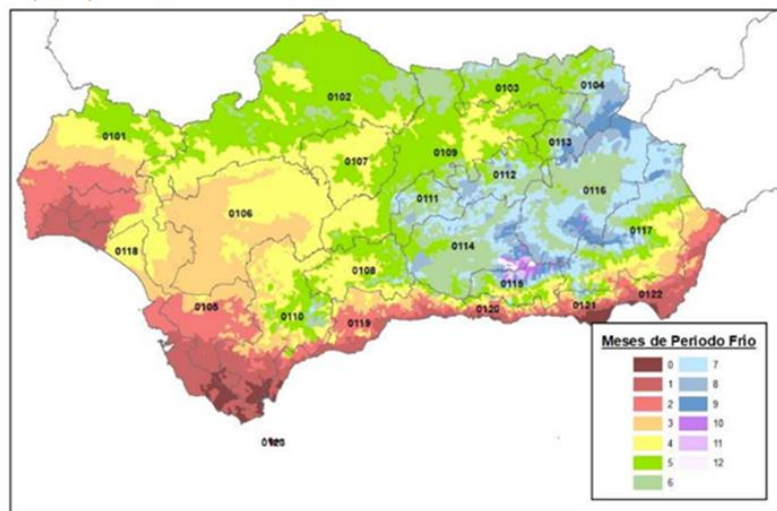
ZONIFICACIÓN RÚSTICA Mapa de delimitación de ATH



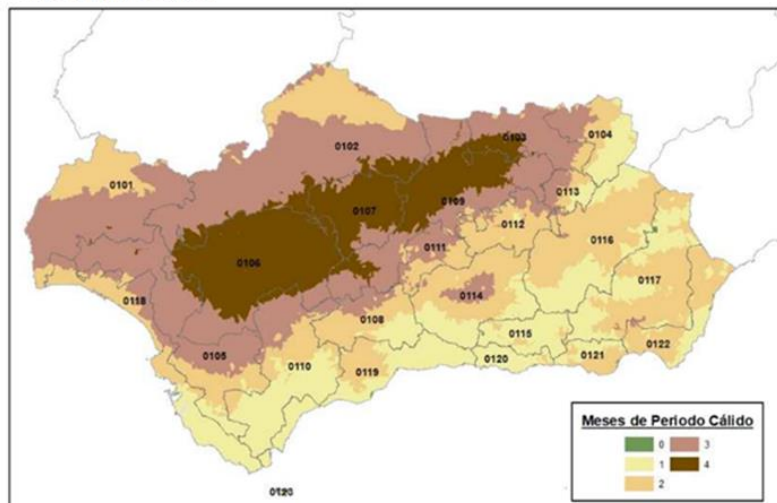


Análisis de la estructura territorial

Mapa de periodo frío.



Mapa de periodo cálido.



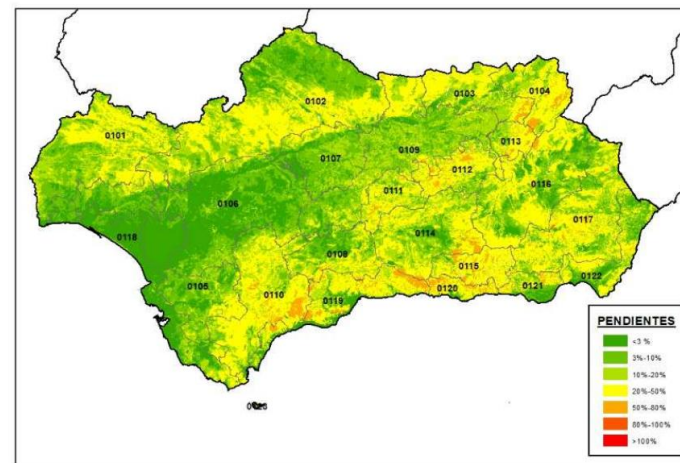
Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 8SEZ9FNMX07VHZK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/09/2023



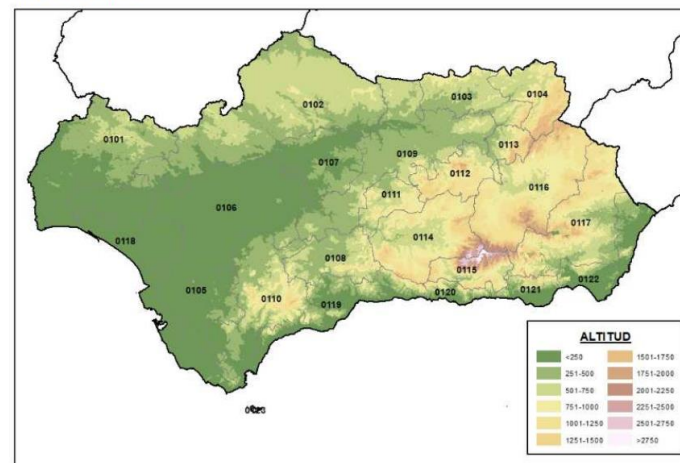
Datos topográficos

- Pendiente a nivel de polígono catastral
- Altitud a nivel de polígono catastral

Mapa de pendientes.



Mapa de altitud.



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 8SEZ9FNMX07VHZK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 25/09/2023





VALORES DE REFERENCIA 2023-2024 Mapas de Valor

En el caso de los inmuebles rústicos, los mapas de valores se elaboran, anualmente, de la siguiente manera:

Se divide el territorio de cada Comunidad Autónoma en ámbitos territoriales homogéneos: zonas geográficas que engloban varios municipios.

Se obtienen los módulos de valor medio en euros por hectárea por cada grupo de cultivos similares en cada ámbito, a partir de los precios de todas las compraventas producidas.

Así, en el mapa rústico, ofrecen, en cada ámbito formado por agrupación de municipios, el valor medio en euros por hectárea de cada cultivo representativo.



Informe Anual del Mercado Inmobiliario
Preguntas frecuentes
Leyenda



VALORES DE REFERENCIA 2023-2024

MAPAS DE VALORES RÚSTICOS: DETALLE

COSTA DE MÁLAGA Y CONSTA MEDITERRÁNEA DE CÁDIZ



Este mapa contiene la delimitación de Ámbitos Territoriales Homogéneos de valoración a los que se han asignado los Módulos de Valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, determinados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR).

- Los Ámbitos Territoriales Homogéneos de valoración (ATH) delimitan zonas geográficas, continuas o discontinuas, que engloban municipios de una misma Comunidad Autónoma, en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permite un tratamiento homogéneo de las mismas.
- Los Módulos de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo se corresponden con una medida de tendencia central resultante del análisis realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivo o aprovechamiento representativa.

El Mapa de Valores, junto con el Informe Anual del Mercado Inmobiliario, representa, por tanto, las conclusiones del análisis objetivo de los precios comunicados a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas de inmuebles sin construcciones sobre suelo rústico.

Puede encontrar más información en:
<http://www.catastro.minhap.es/ayuda/mapamodulosrustica.htm>



GRACIAS!

