



XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

Lima, del 6 al 8 de Octubre de 2025





Sesión 4: Utilidades inmediatas y futuras de la IA en valoración catastral y tributación predial

Observatorios inmobiliarios catastrales de mercado

IA



PONENTE

D. Fernando de Aragón Amunárriz
Director General del Catastro de España



Observatorio inmobiliario catastral del mercado concepto

Herramienta estratégica para el conocimiento del comportamiento del mercado inmobiliario que permiten mejorar la equidad fiscal, la eficiencia administrativa y la transparencia del sistema tributario.

Más que un Estudio de Mercado:

El Observatorio proporciona un seguimiento **continuo y permanente** del Mercado Inmobiliario
Permite el establecimiento de bases objetivas, **coordinadas y actualizadas** de tributación

Justicia tributaria, transparencia, objetividad, simplificación



Observatorio inmobiliario catastral del mercado requisitos

Elementos básicos:

- **Base de datos inmobiliaria** = Catastro parcelario / predial: identificación geográfica, datos reales y homogéneos
- **Fuente principal fehaciente: identificación de todos inmuebles transmitidos**, con código de **Compraventas**, precios, condiciones)
- **Fuentes de apoyo**: (Oferta directa o página web, tasaciones,...)
- **Determinación de variables valorativas homogéneas**:
 - **Localización**: Jerarquía territorial, mapas de zonas homogéneas
 - **Características objetivas/estructurales, constructivas y agronómicas**: superficie, antigüedad, usos, aprovechamientos (catastrales = realidad)
 - **Características potenciales**: urbanísticas, restrictivas, eventuales

Documentación complementaria:

- **Información general de mercado**: Situación, tendencias, oferta y demanda
- **Segmentación** del mercado: ámbito territorial, tipo y uso del inmueble, tipo de negocio (compra/alquiler)

Trabajos específicos y análisis:

- **Calificación de la información**: Verificación individual de cada compraventa y asignación del código de validez
- **Modelización de variables**: técnicas estadísticas avanzadas
- **Control de calidad**

Resultados:

- **Índices**, series: variación y evolución
- **Precios medios**: Panel de precios: tablas y gráficas
- **Módulos territoriales**: zonificación, módulos
- **Modelo valorativo**: método reglado, algoritmo
- **Predicciones**: tendencias, pronósticos

Observatorio inmobiliario catastral del mercado

Herramientas IA

- **Parcelario / Mapa predial inteligente**
 - La parcela como dato esencial y crítico sobre el que se asienta todo el potencial del Catastro. **La parcela inteligente**
- **Captura automática IA de fuentes de mercado**
- **Calificación y análisis de muestras apoyado en IA**
- Valoración masiva y automatizada:
 - **Zonificación inteligente**: aprendizaje automático a partir de fuente calificada
 - Análisis de variables y **modelización IA**
 - Modelo valorativo masivo con efectos tributarios: **Reglado y objetivo**, contrastado con algoritmos **IA**
 - **Valoraciones individuales y tasaciones IA**
 - Modelos **predictivos IA**
- **Control de Calidad IA**

Administración eficiente y cercana al ciudadano IA: principios de eficiencia y buena administración

Unificación de criterios y transparencia: **Base Única de Conocimiento IA**

Atención al ciudadano: cercanía, inmediatez, transparencia

- **Asistentes virtuales, App**



Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario

Ejemplo Valor de Referencia

Dirección General del Catastro de España

1. FUENTE: ANÁLISIS Y CALIFICACIÓN
2. VARIABLES DE LOCALIZACIÓN: ZONIFICACIÓN
3. MÓDULOS DE VALOR
4. VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

1. FUENTE

FUENTES DE INFORMACIÓN DE MERCADO

Precios de compraventas formalizadas en **escritura pública**, suministrados por fedatarios públicos. **Fehaciente y completa**

- Información de **tasaciones hipotecarias**.
- **Testigos de oferta**, publicados en los portales inmobiliarios.
- Información facilitada por las Administraciones relativa a las **comprobaciones de valor** en el ámbito de sus competencias tributarias.
- **Valores medios** publicados por empresas especializadas u organismos oficiales.

Herramienta específica para realizar los trabajos de análisis, filtrado y calificación

Fuente principal

Otras fuentes

Compraventas comunicadas
Notarios y registradores
(todo el mercado transmitido)

Tasaciones hipotecarias

Testigos de oferta

Valores comprobados por Administraciones Tributarias

Valores medios

Filtrado de compraventas

Compraventas válidas para la
definición de los recintos homogéneos de valoración

IA



XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica



1. FUENTE



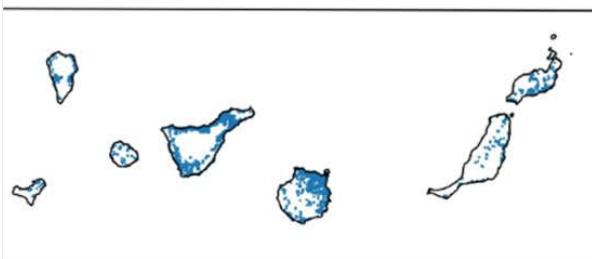
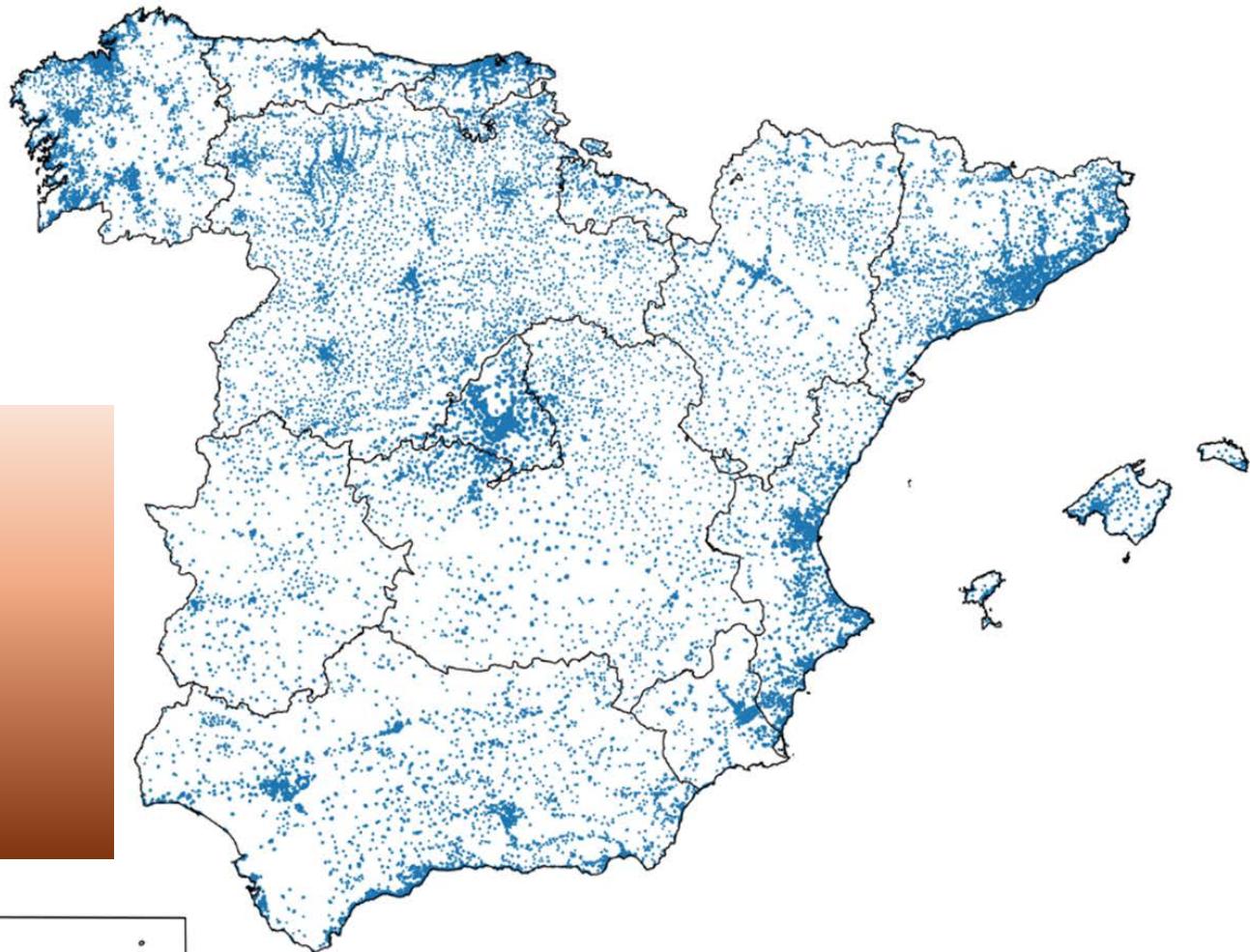
PRECIOS

COMUNICADOS
POR
FEDATARIOS
EN LAS
COMPROVENTAS

**2.350.232 COMPROVENTAS
INMOBILIARIAS**

**1.690.576 COMPROVENTAS DE BIENES
INMUEBLES URBANOS**

**659.656 COMPROVENTAS DE BIENES
INMUEBLES RÚSTICOS**

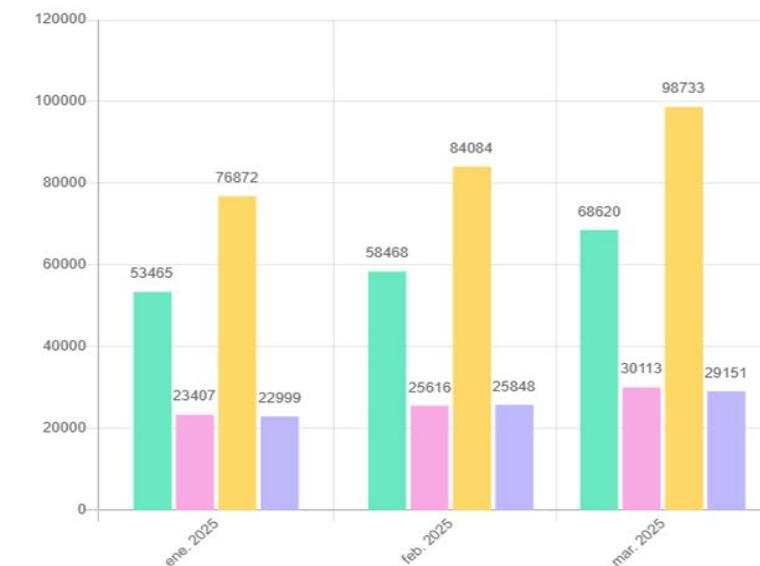
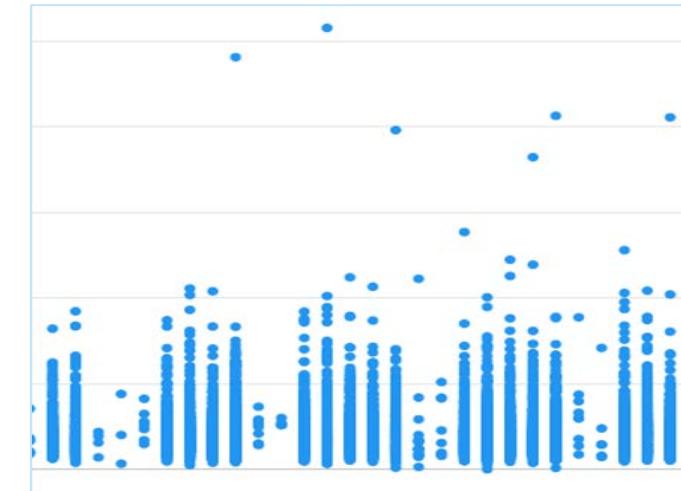


1. FUENTE

HERRAMIENTA DE ANÁLISIS: inmuebles urbanos

VALOR DE REFERENCIA · SINTRA · URBANA

CUADRO DE MANDO / TESTIGOS

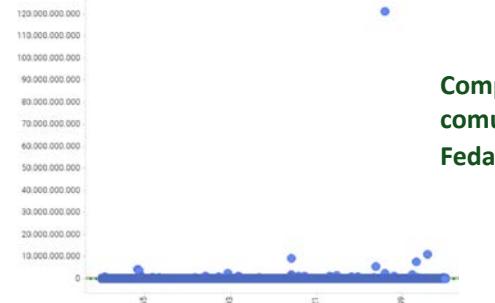


1. FUENTE

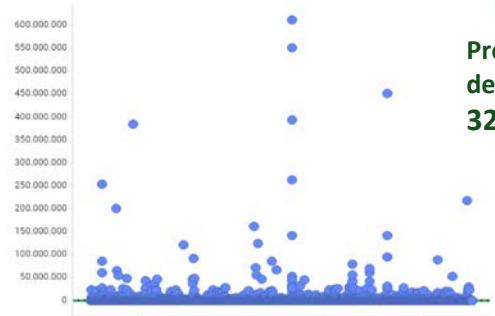
HERRAMIENTA DE ANÁLISIS: inmuebles rústicos



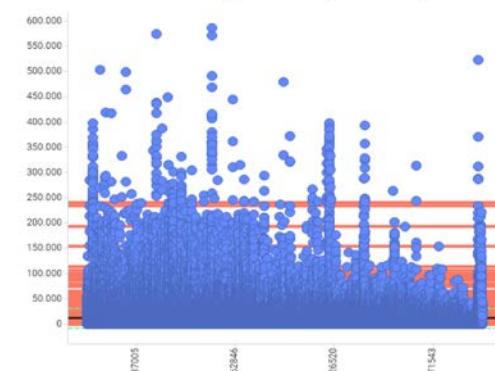
PRECIOS COMUNICADOS POR FEDATARIOS EN LAS COMPROVENTAS



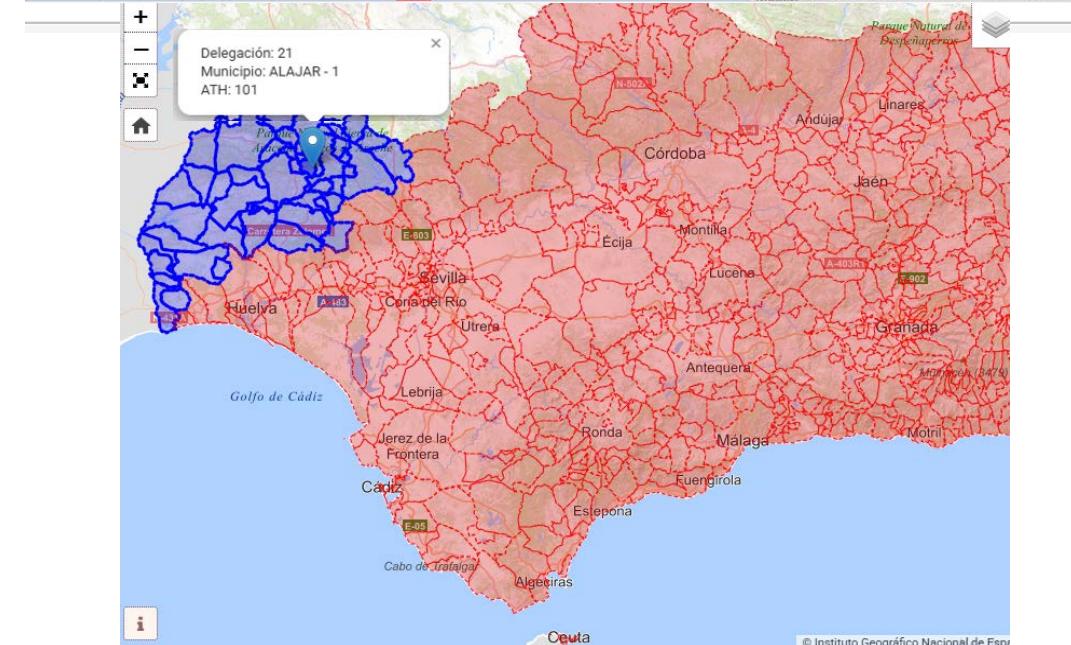
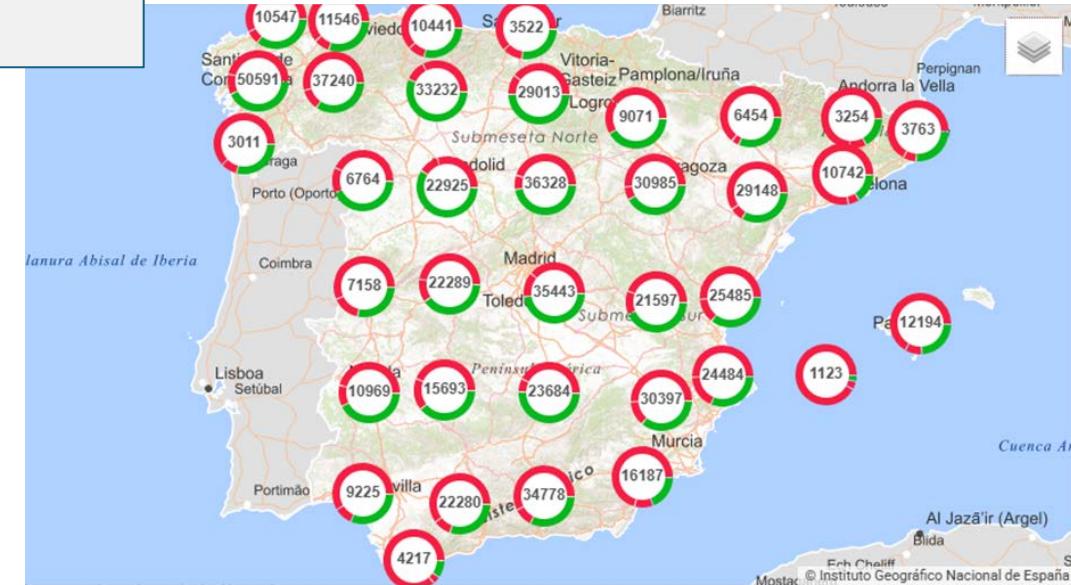
Compraventas totales
comunicadas por
Fedatarios: 646.912



Proceso automático
de selección:
325.991



Proceso manual
de selección,
revisando cada
inmueble y
compraventa:
253.263



2.LOCALIZACIÓN

Variables de localización: Jerarquía y coordinación territorial

Módulos y zonas homogéneas de valoración:

Sistema de atributos jerárquicos asociados al territorio, que garantiza una valoración homogénea y coordinada

Garantía de coordinación y equidad en todo el territorio, gracias a su facilidad para efectuar comparaciones y evitar agravios de valoración.

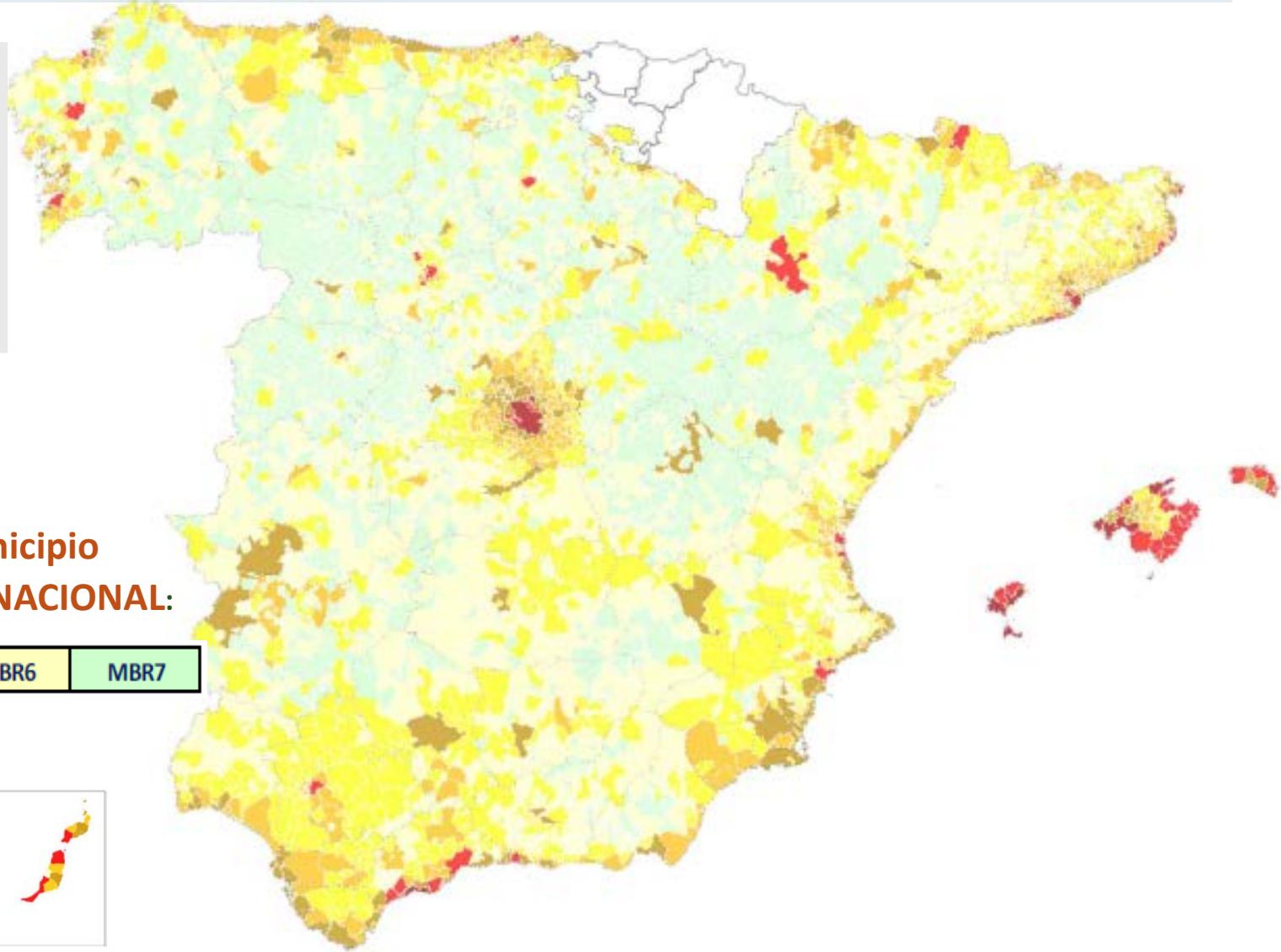
Valoración urbana: 7 +35

7 módulos jerárquicos a nivel municipio

MÓDULOS BASICOS DE COORDINACIÓN NACIONAL:

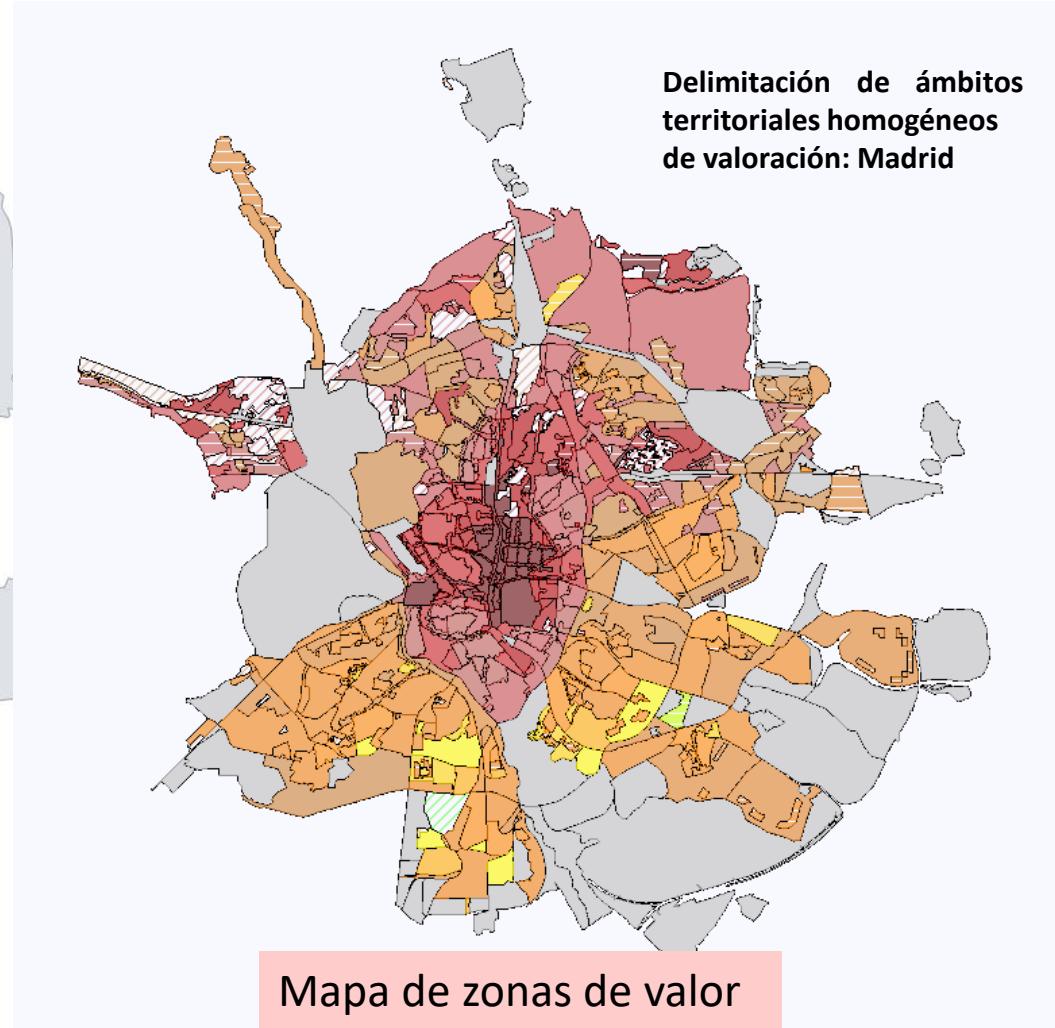
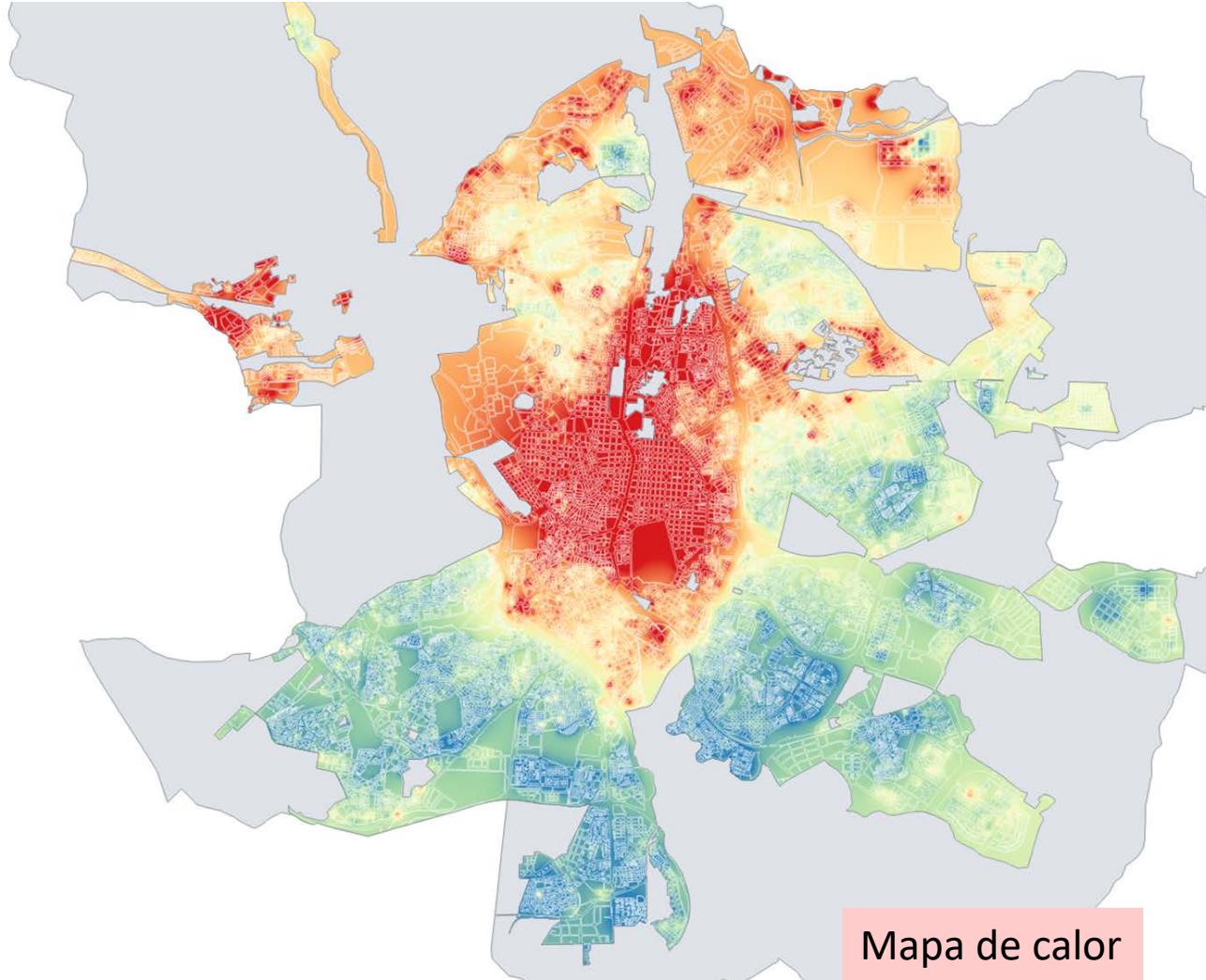
MBR1 MBR2 MBR3 MBR4 MBR5 MBR6 MBR7

7.610 municipios



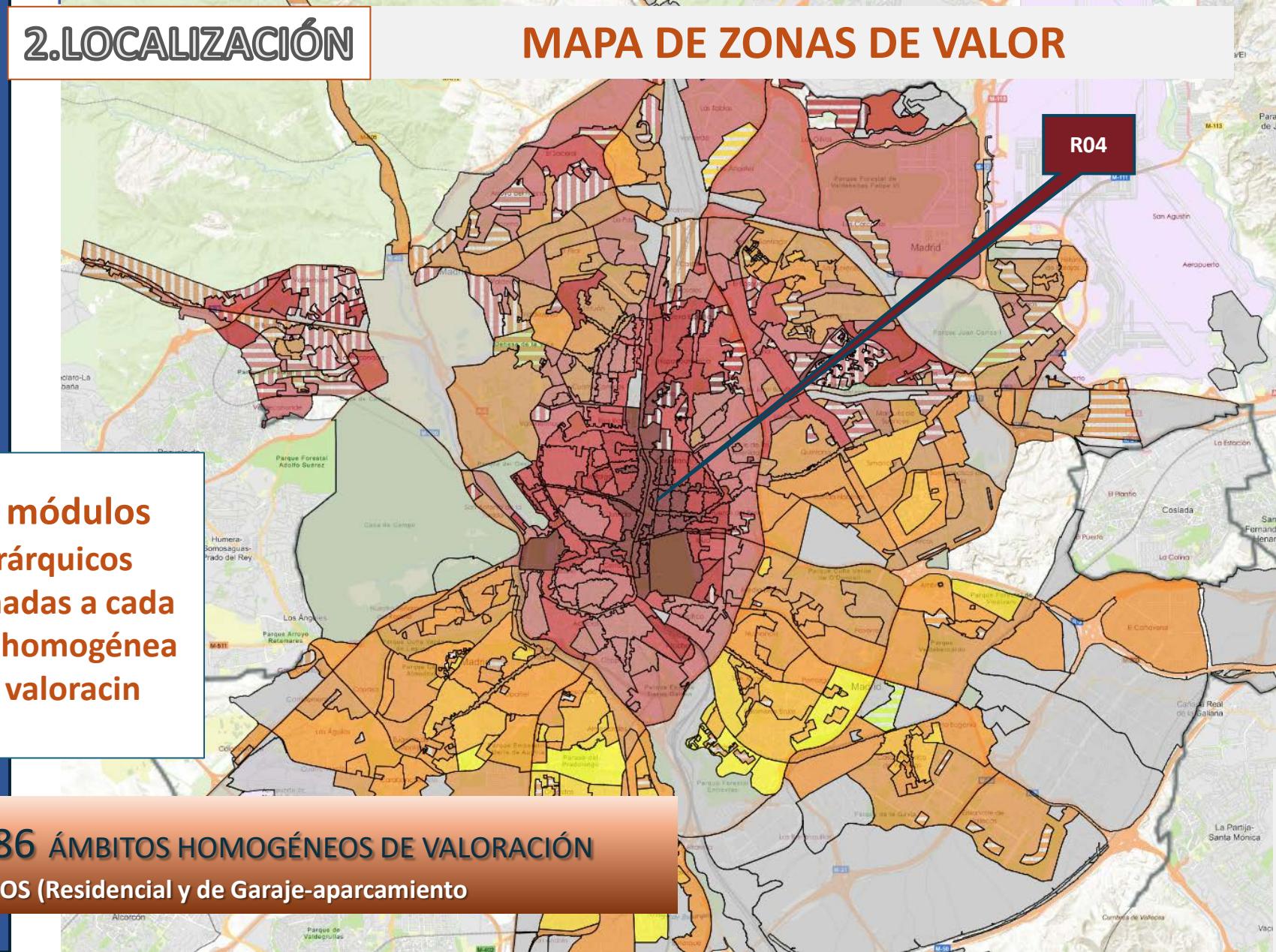
2.LOCALIZACIÓN

zonificación: delimitación de ámbitos homogéneos de valoración



2.LOCALIZACIÓN

MAPA DE ZONAS DE VALOR



JERARQUÍAS DE REPERCUSIÓN DE SUELO		
AMPLITUD DEL MBR	JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN
7	R00	5.268
6	R01	4.837
5	R02	4.415
4	R03	4.000
3	R04	3.635
2	R05	3.280
1	R06	2.930
2	R07	2.582
3	R08	2.262
4	R09	1.992
5	R10	1.760
6	R11	1.572
7	R12	1.389
6	R13	1.226
5	R14	1.081
4	R15	945
3	R16	836
2	R17	734
1	R18	643
2	R19	559
3	R20	488
4	R21	419
5	R22	361
6	R23	304
7	R24	253
6	R25	207
5	R26	167
4	R27	130
3	R28	100
2	R29	75
1	R30	54
2	R31	37
3	R32	24
4	R33	14
5	R34	8

Se atribuyen a cada inmueble por medio de la cartografía catastral georreferenciada y le otorgan la variable de localización indispensable para la valoración



XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica



2.LOCALIZACIÓN

VALORACIÓN RÚSTICA: 26 Cultivos y 233 ámbitos homogéneos de valoración





XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica



3. MÓDULOS

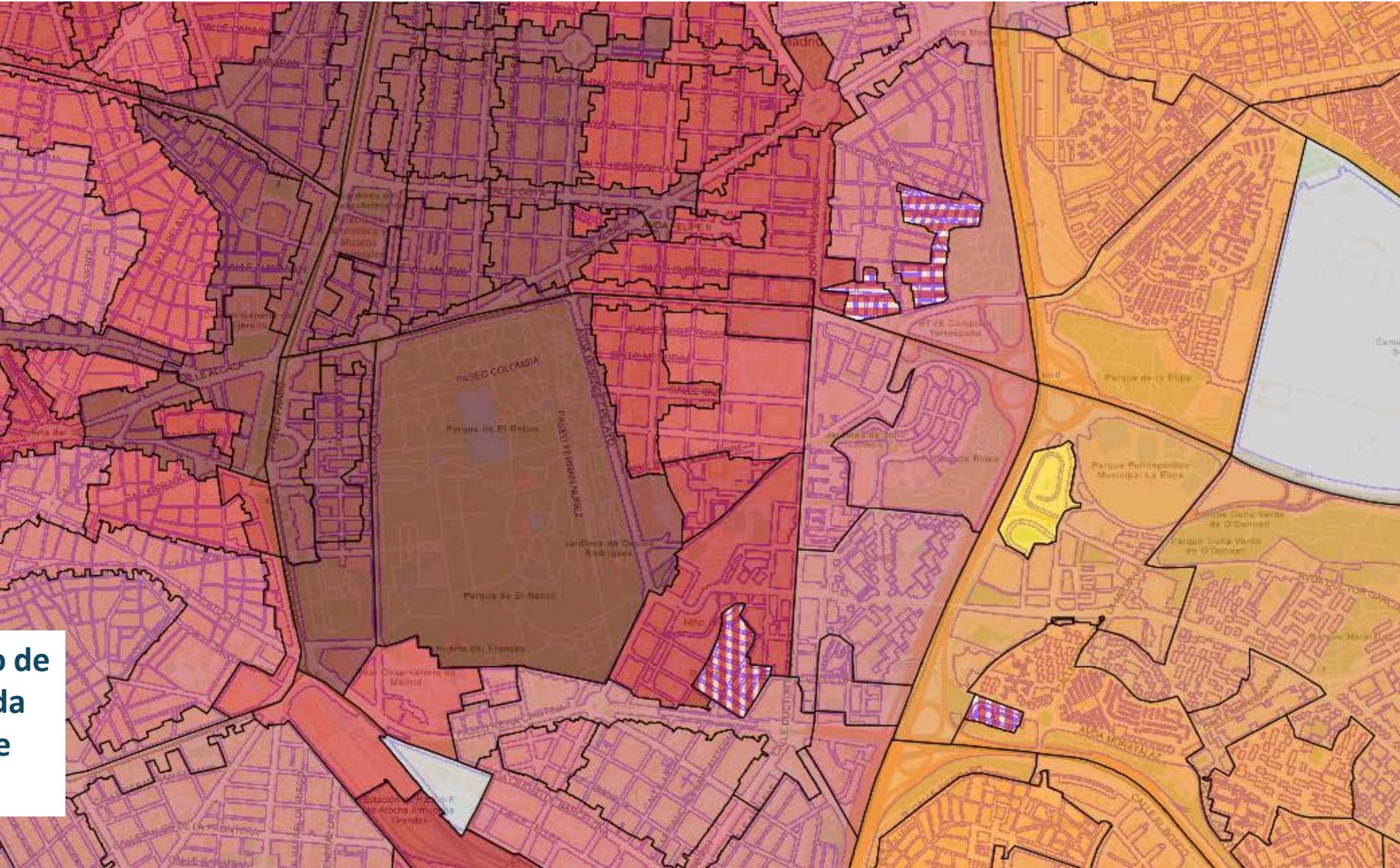
inmuebles urbanos

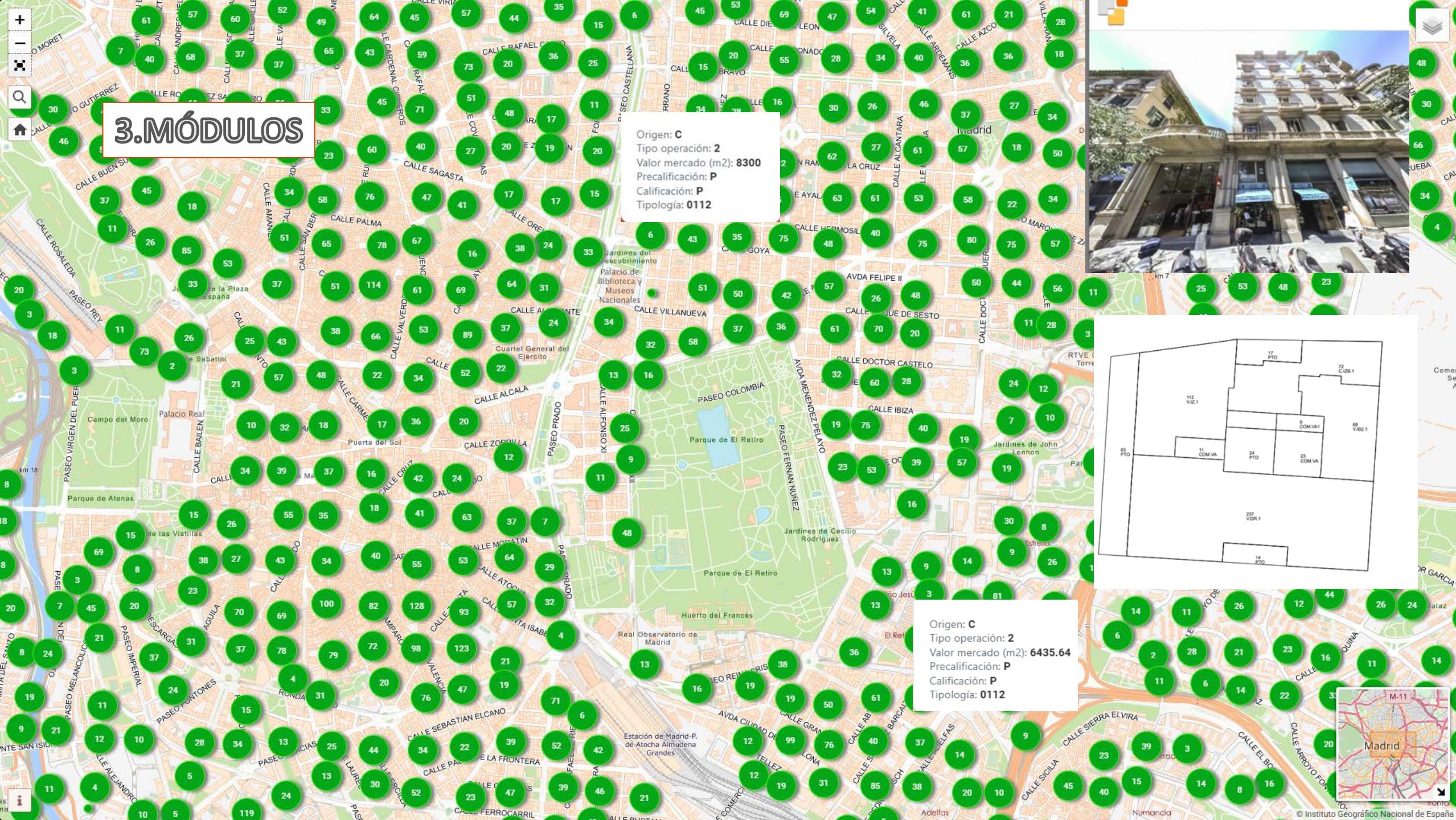


MÓDULOS
DE VALOR
MEDIO



Asignación del módulo de
valor medio para cada
zona homogénea de
valoración





3. MÓDULOS



MÓDULOS
DE VALOR
MEDIO

Mapa de zonas de valor con la asignación de los módulos de valor medio (€/m²) del producto inmobiliario representativo

VALOR DE REFERENCIA
Publicación anual en SEDE

Sede Electrónica del Catastro

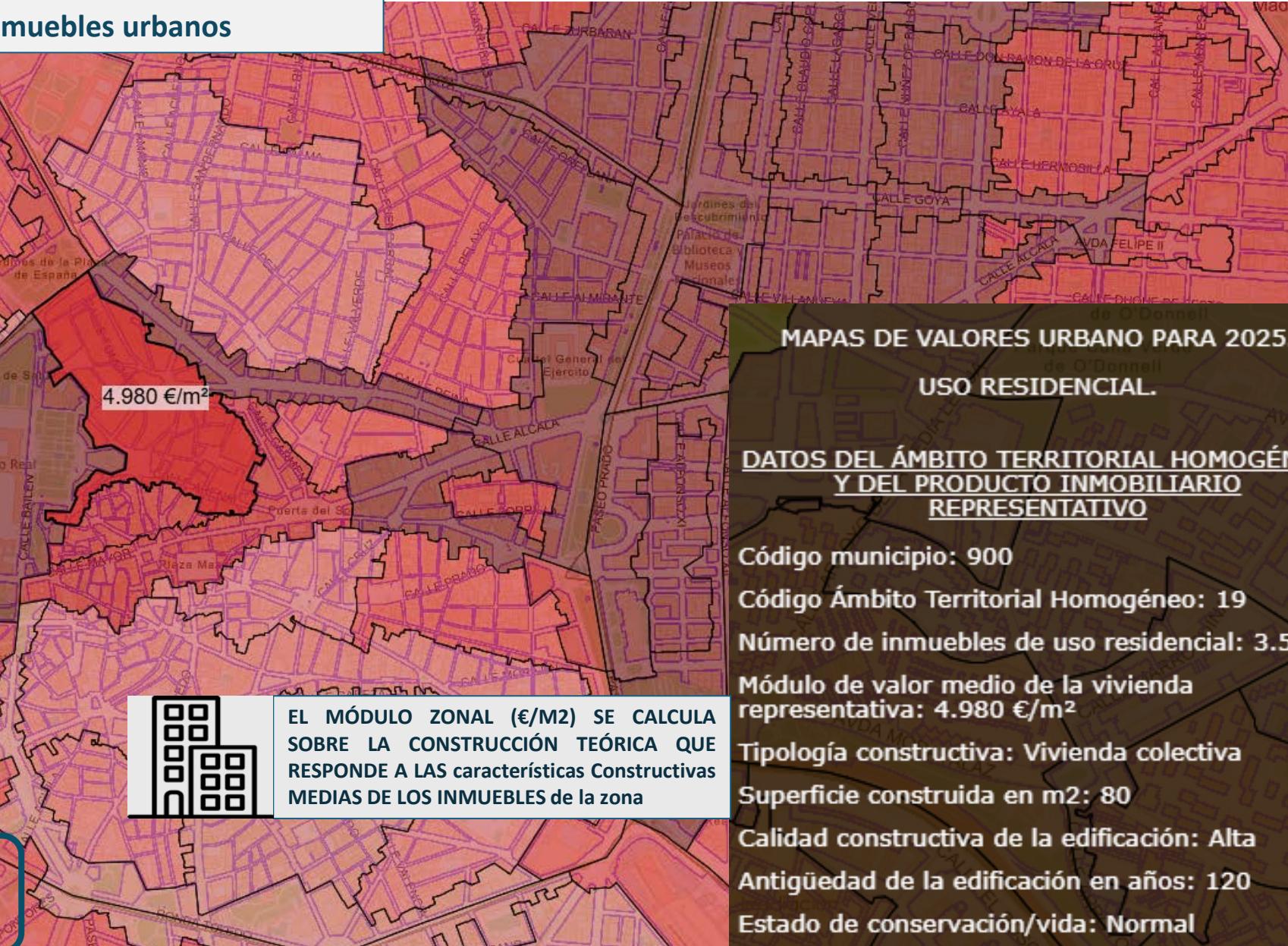
BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRÁFICO

MI CATASTRO

INVENTARIO CATASTRAL

VALOR DE REFERENCIA

inmuebles urbanos





XVI Simposio y XI Asamblea

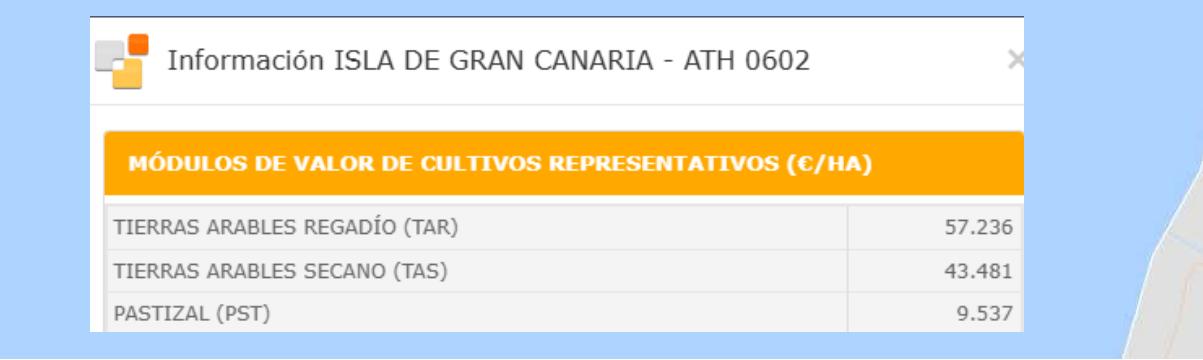
Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamérica

3. MÓDULOS



Inmuebles rústicos

1.222 módulos de valor por cultivo



4. VALORACIÓN

VALOR DE CADA INMUEBLE

Valor de referencia actualizado anualmente

El valor del suelo es el mismo para todos los inmuebles de la zona

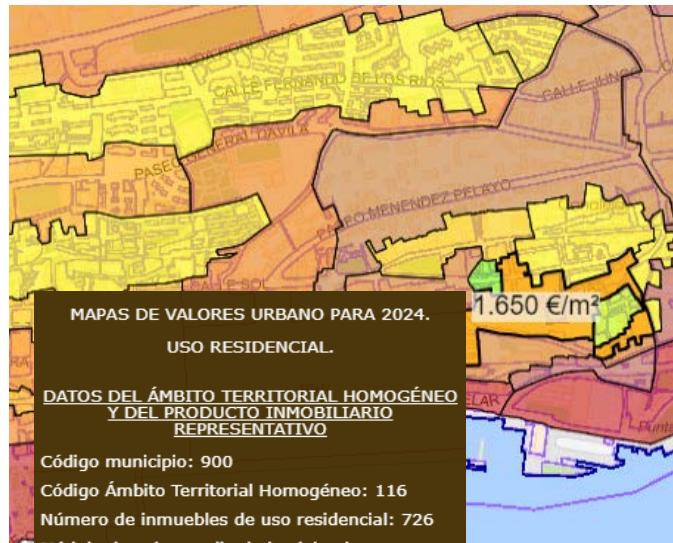
El valor de la construcción tiene en cuenta las diferencias que existen entre el inmueble real a valorar y el inmueble representativo de la zona

DEL MÓDULO AL VALOR INDIVIDUALIZADO

Producto representativo



CONSTRUCCIÓN TEÓRICA QUE RESPONDE A LAS características Constructivas MEDIAS DE LOS INMUEBLES de la zona



1.650 €/m²

Inmueble real

BIEN INMUEBLE CONCRETO
DESCRIPCIÓN FÍSICA REAL



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	6229309VP3162G0009ES
Localización	CL CANALEJAS 38 Es:E Pl:03 Pt:B 39004 SANTANDER (CANTABRIA)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	75 m ²
Año construcción	1965

1.495 €/m²

Coeficiente de minoración 0,9

XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamericano



Gracias

