



# **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

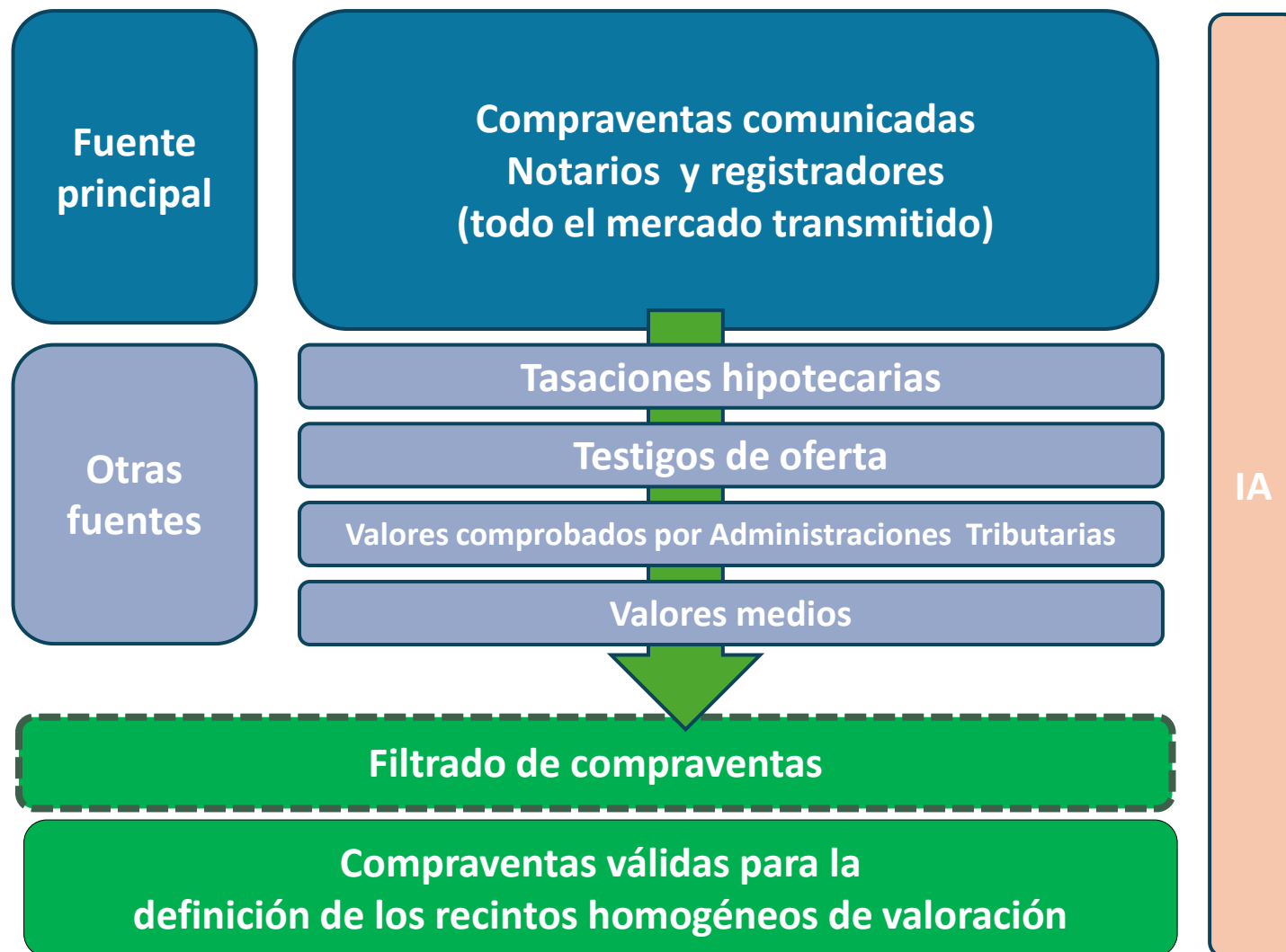
## 1.FUENTE

### 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





## 1. FUENTE

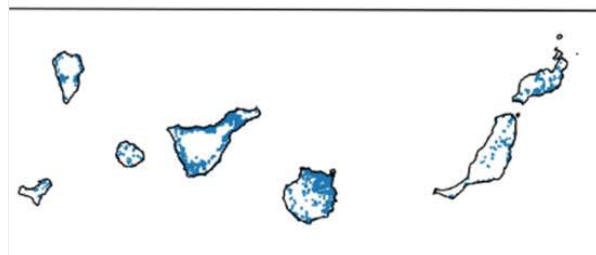
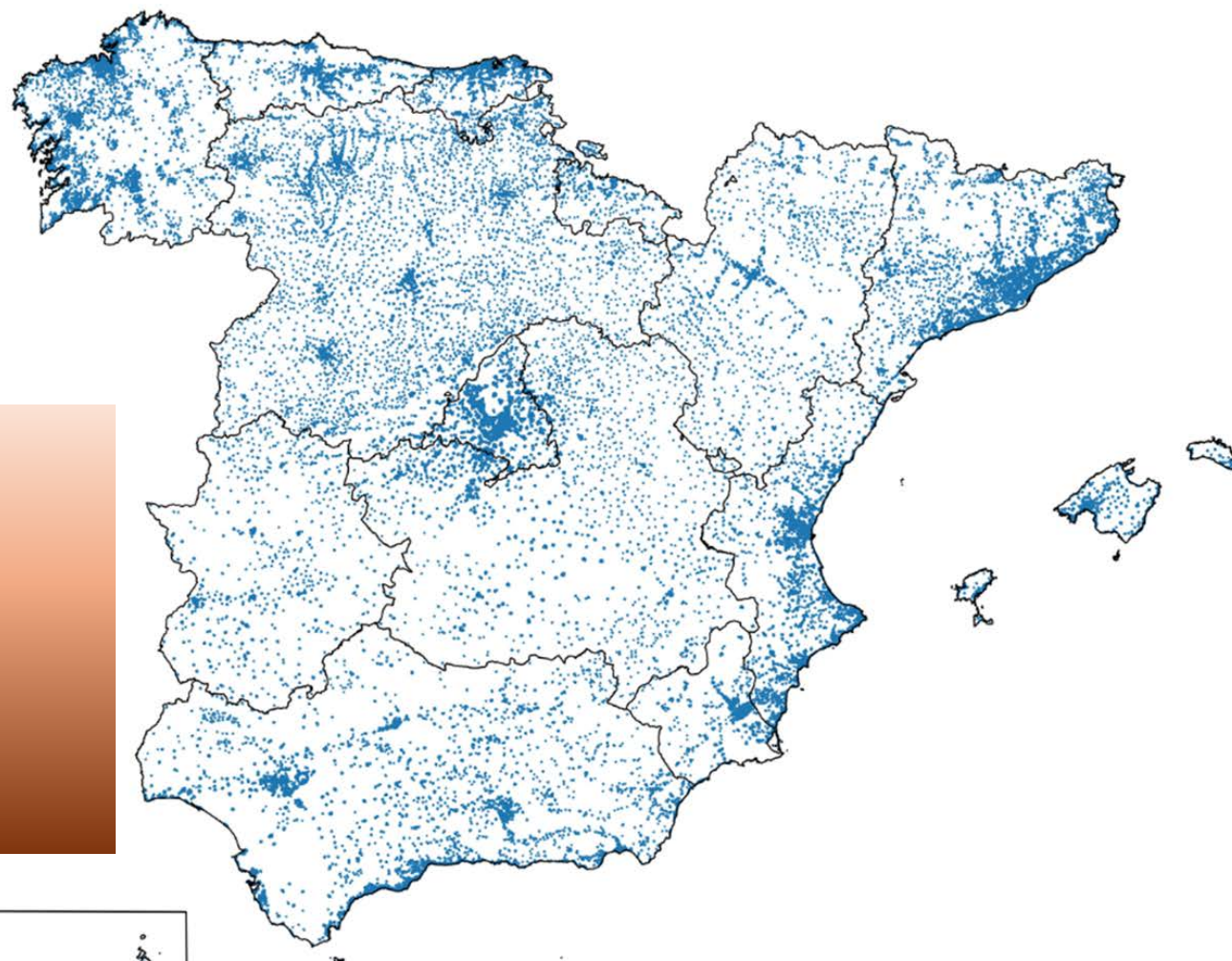


**PRECIOS**  
COMUNICADOS  
POR  
FEDATARIOS  
EN LAS  
COMPRAS

**2.350.232 COMPRAS  
INMOBILIARIAS**

**1.690.576 COMPRAS DE BIENES  
INMUEBLES URBANOS**

**659.656 COMPRAS DE BIENES  
INMUEBLES RÚSTICOS**





## 1.FUENTE

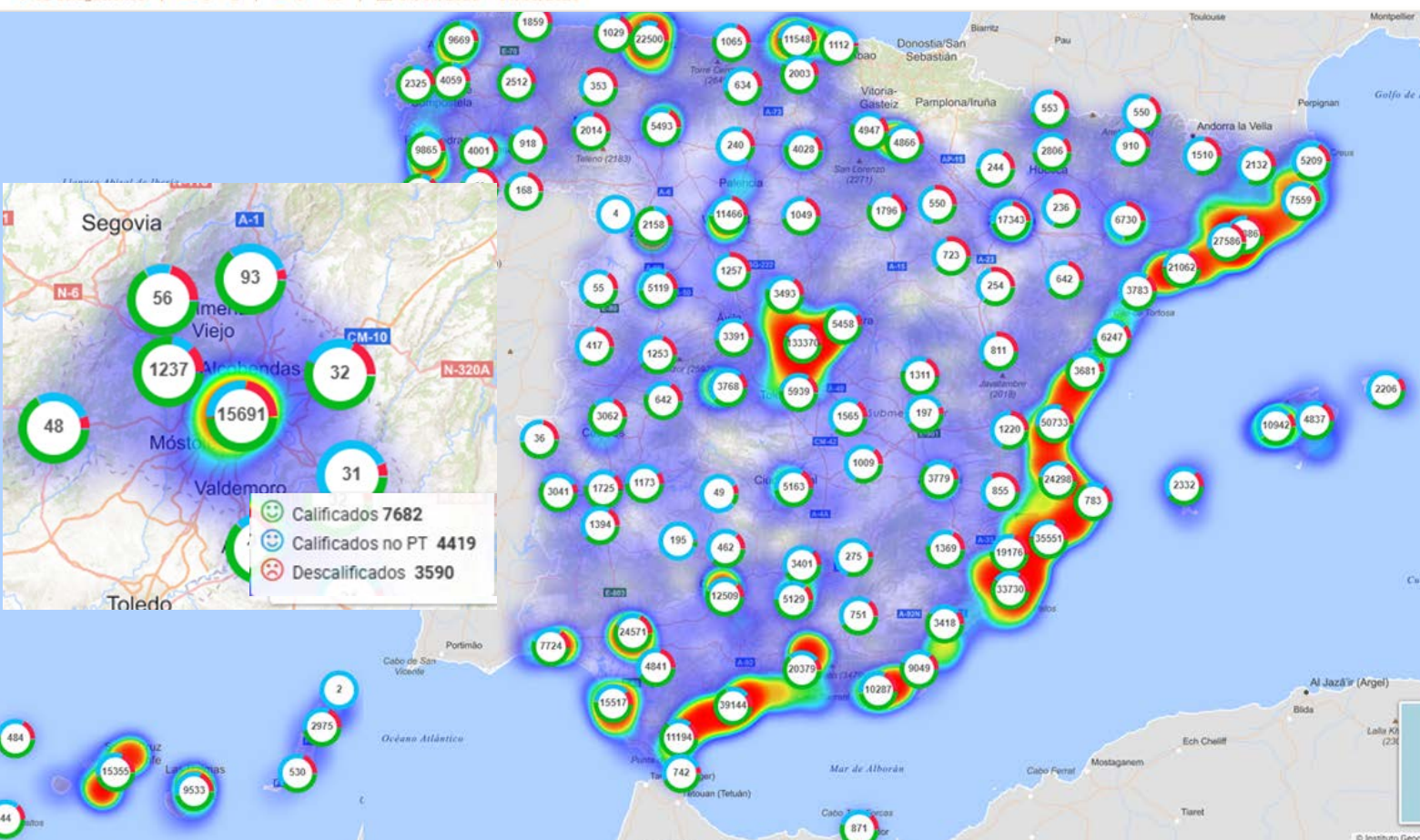
## HERRAMIENTA DE ANÁLISIS: inmuebles urbanos



VALOR DE REFERENCIA · SINTRA · URBANA

### CUADRO DE MANDO / TESTIGOS

52 delegaciones | C - 2 | V - VC | 01/01/2025 - 31/03/2025

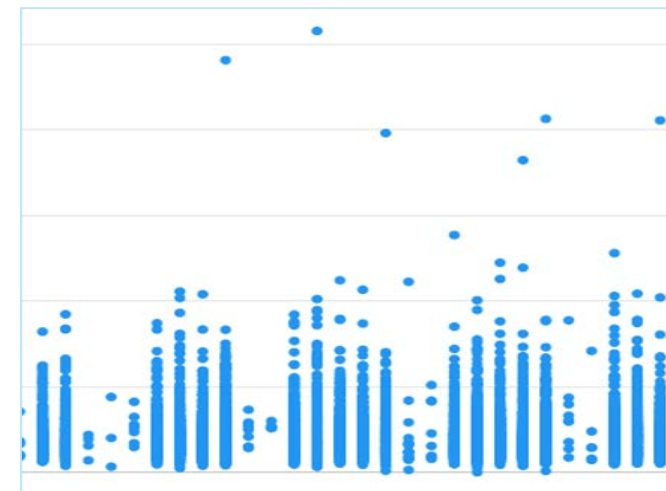


Testigos  
**115.525**

Totales

- 57.757
- 37.902
- 19.866
- 0

Valor de mercado  
**1.642,86 €/m<sup>2</sup>**



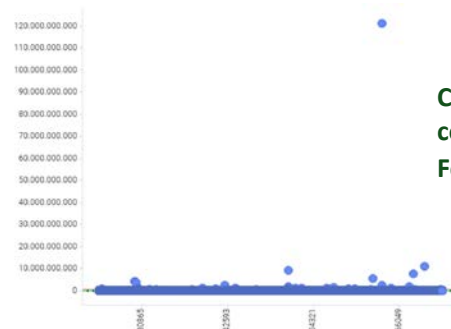


## 1.FUENTE

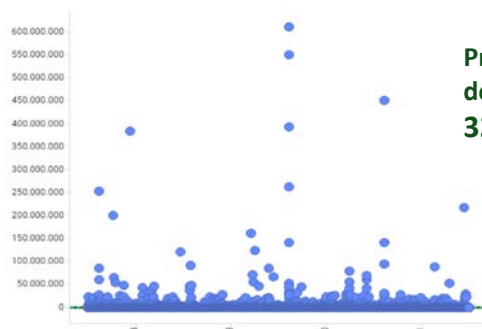
### HERRAMIENTA DE ANÁLISIS: inmuebles rústicos



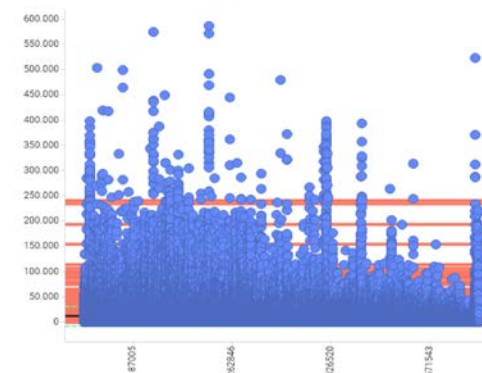
**PRECIOS**  
COMUNICADOS  
POR  
FEDATARIOS  
EN LAS  
COMPRAVENTAS



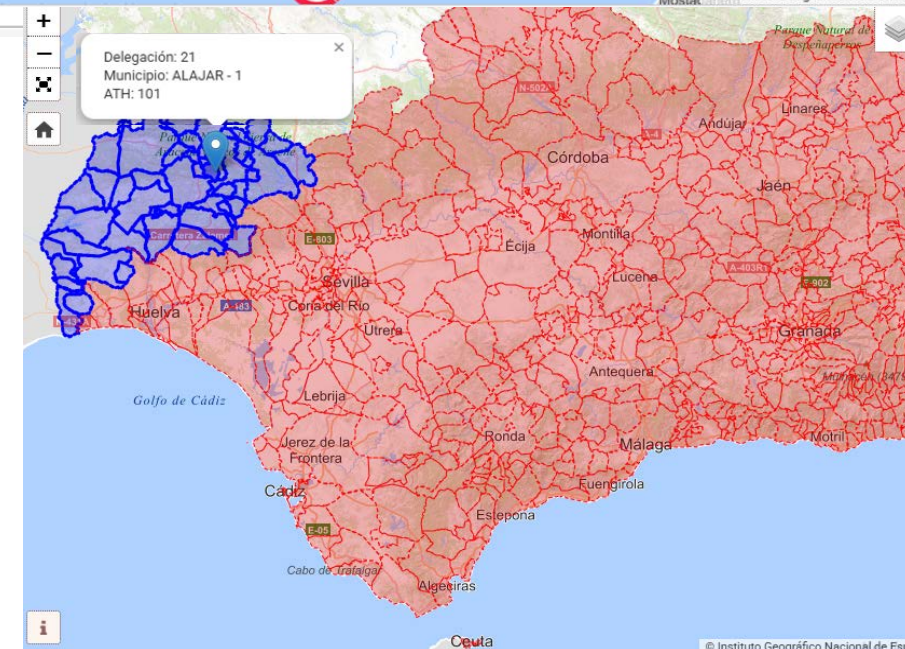
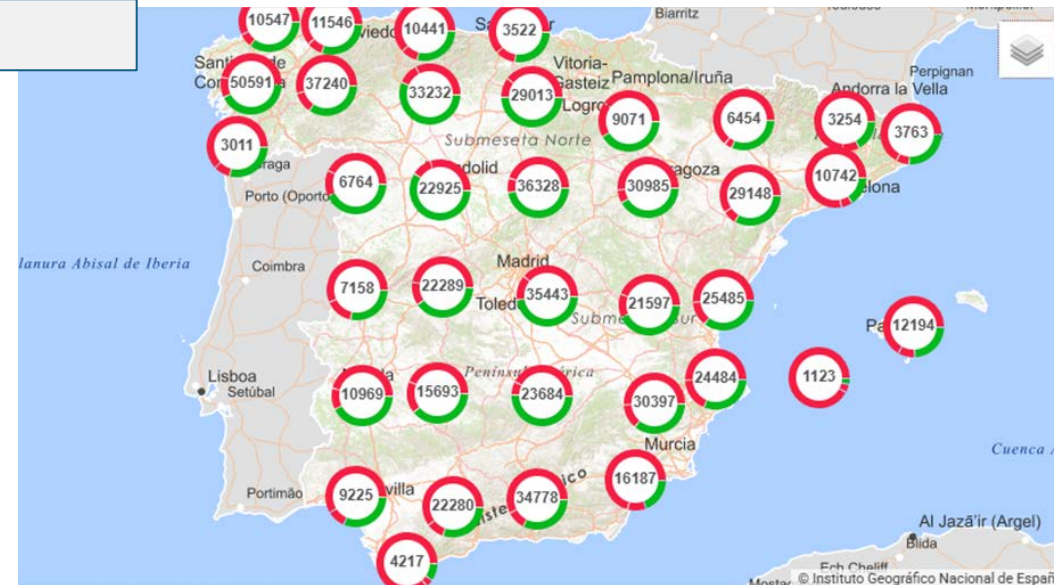
Compraventas totales  
comunicadas por  
Fedatarios: **646.912**



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.

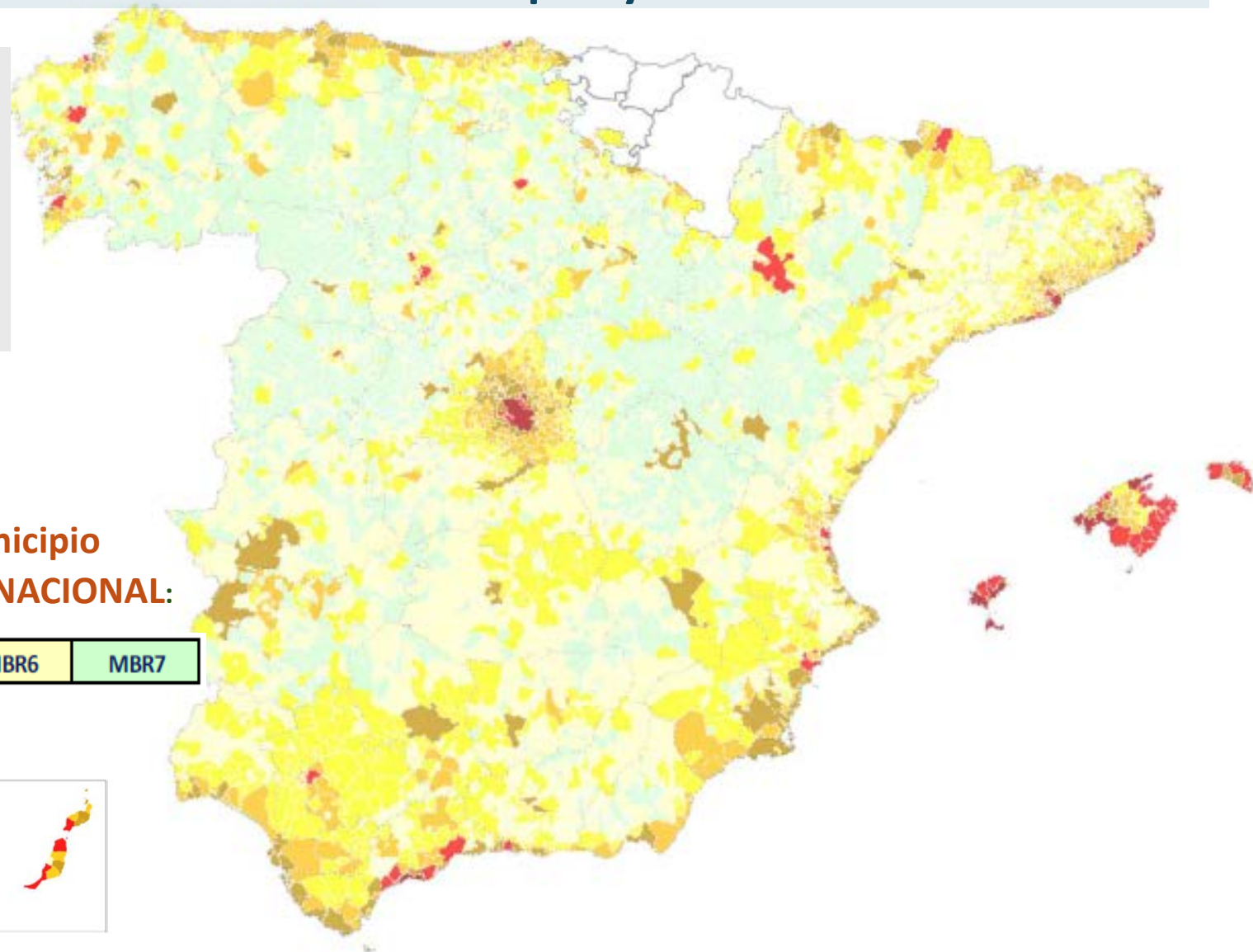
**Valoración urbana: 7 +35**

**7 módulos jerárquicos a nivel municipio**

**MÓDULOS BASICOS DE COORDINACIÓN NACIONAL:**



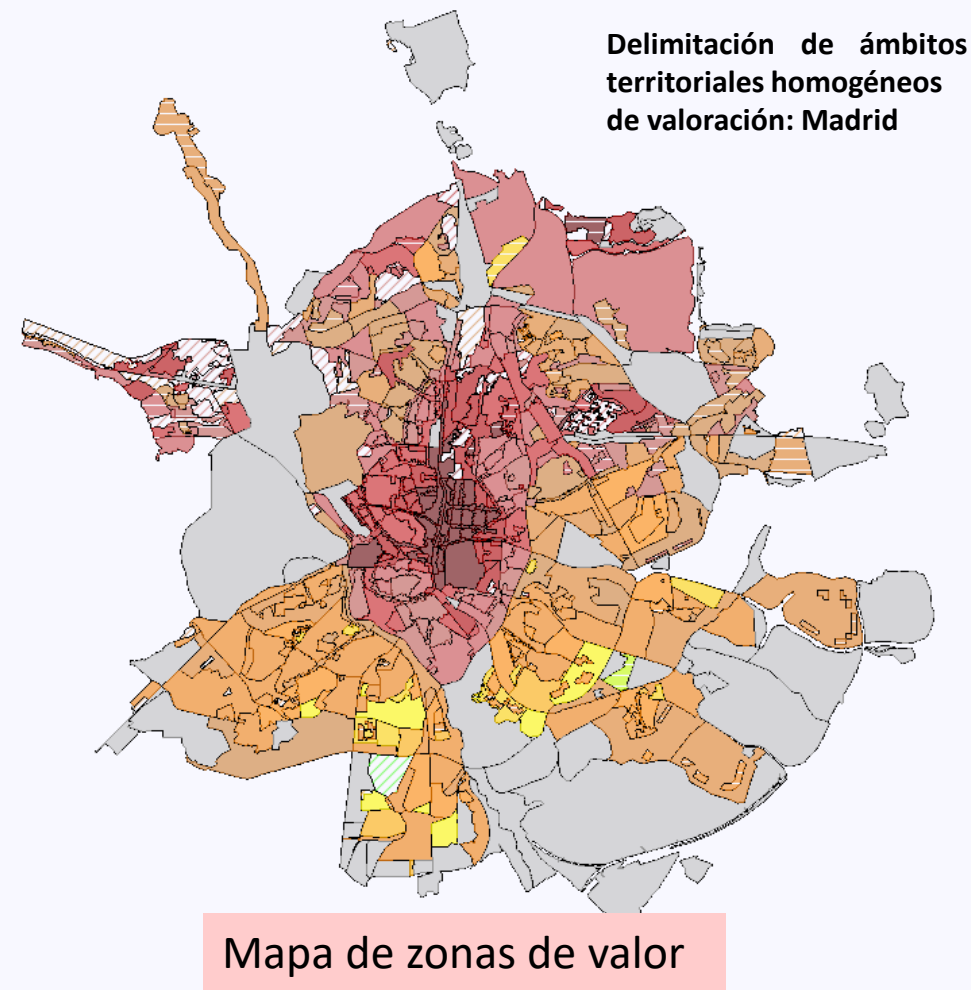
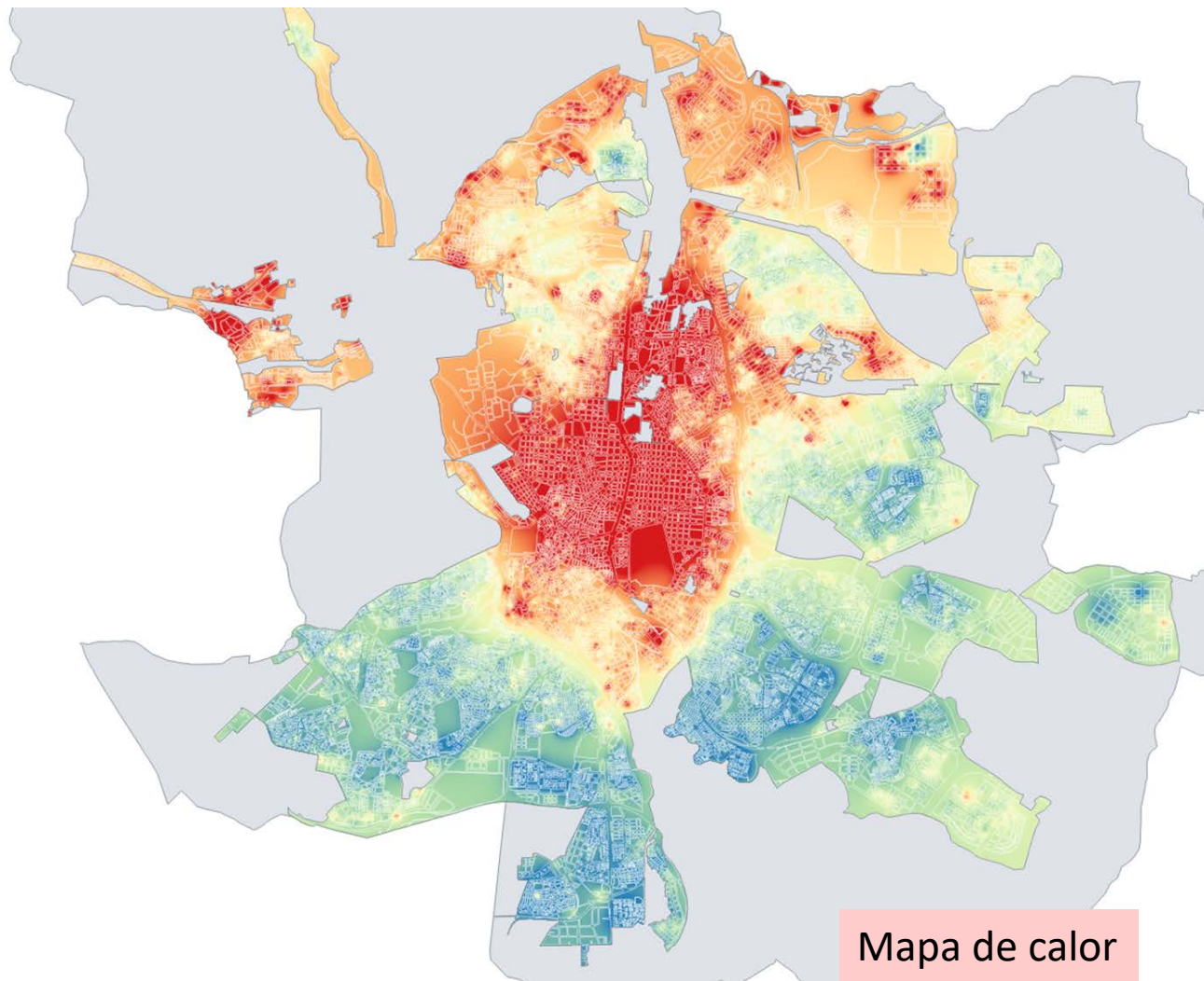
**7.610 municipios**





## 2.LOCALIZACIÓN

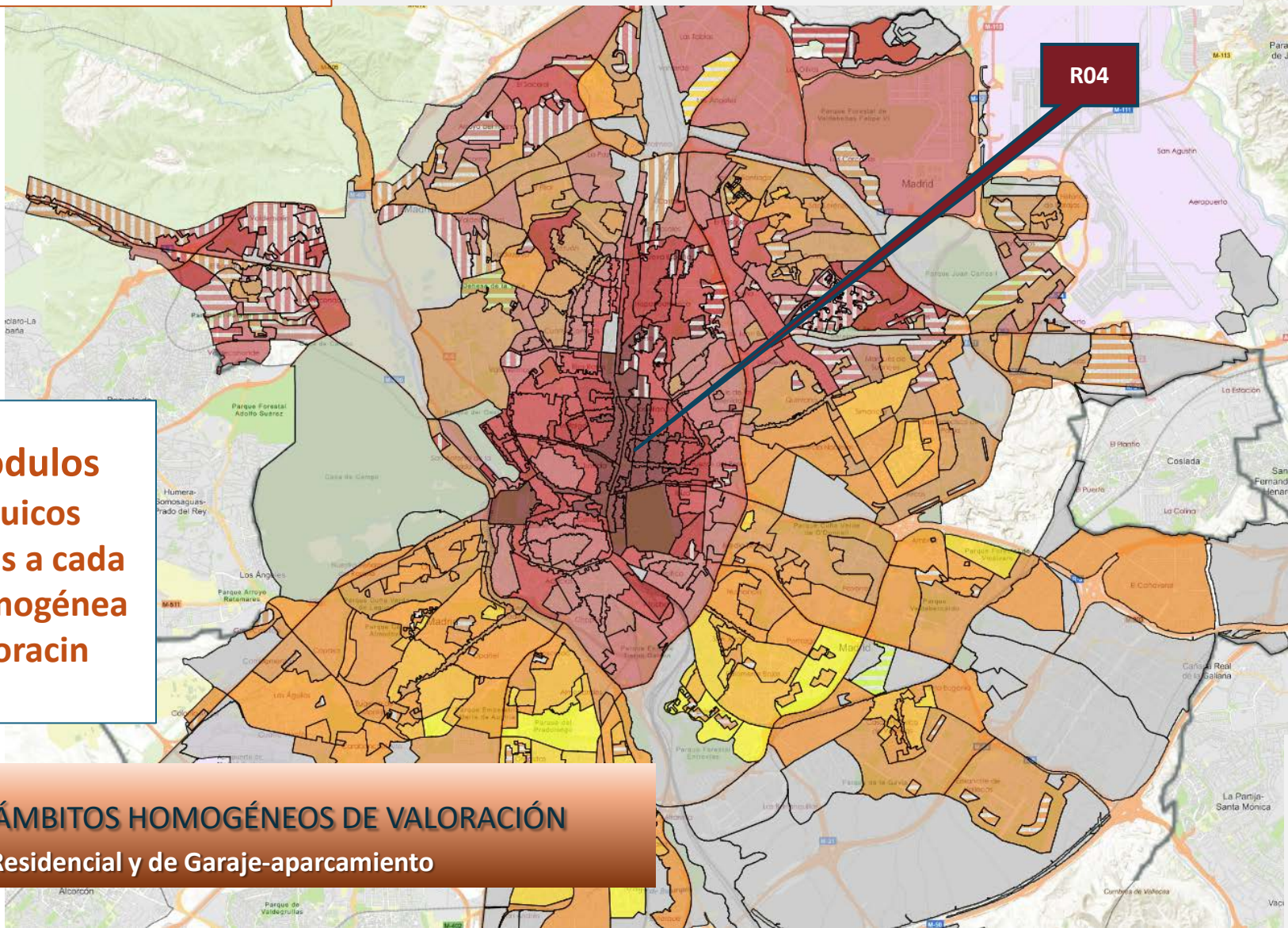
zonificación: delimitación de ámbitos homogéneos de valoración





## 2.LOCALIZACIÓN

## MAPA DE ZONAS DE VALOR



**35 módulos  
jerárquicos  
asignadas a cada  
zona homogénea  
de valoración**

**82.786 ÁMBITOS HOMOGÉNEOS DE VALORACIÓN**  
URBANOS (Residencial y de Garaje-aparcamiento)

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



## 2.LOCALIZACIÓN

**VALORACIÓN RÚSTICA: 26 Cultivos y 233 ámbitos homogéneos de valoración**





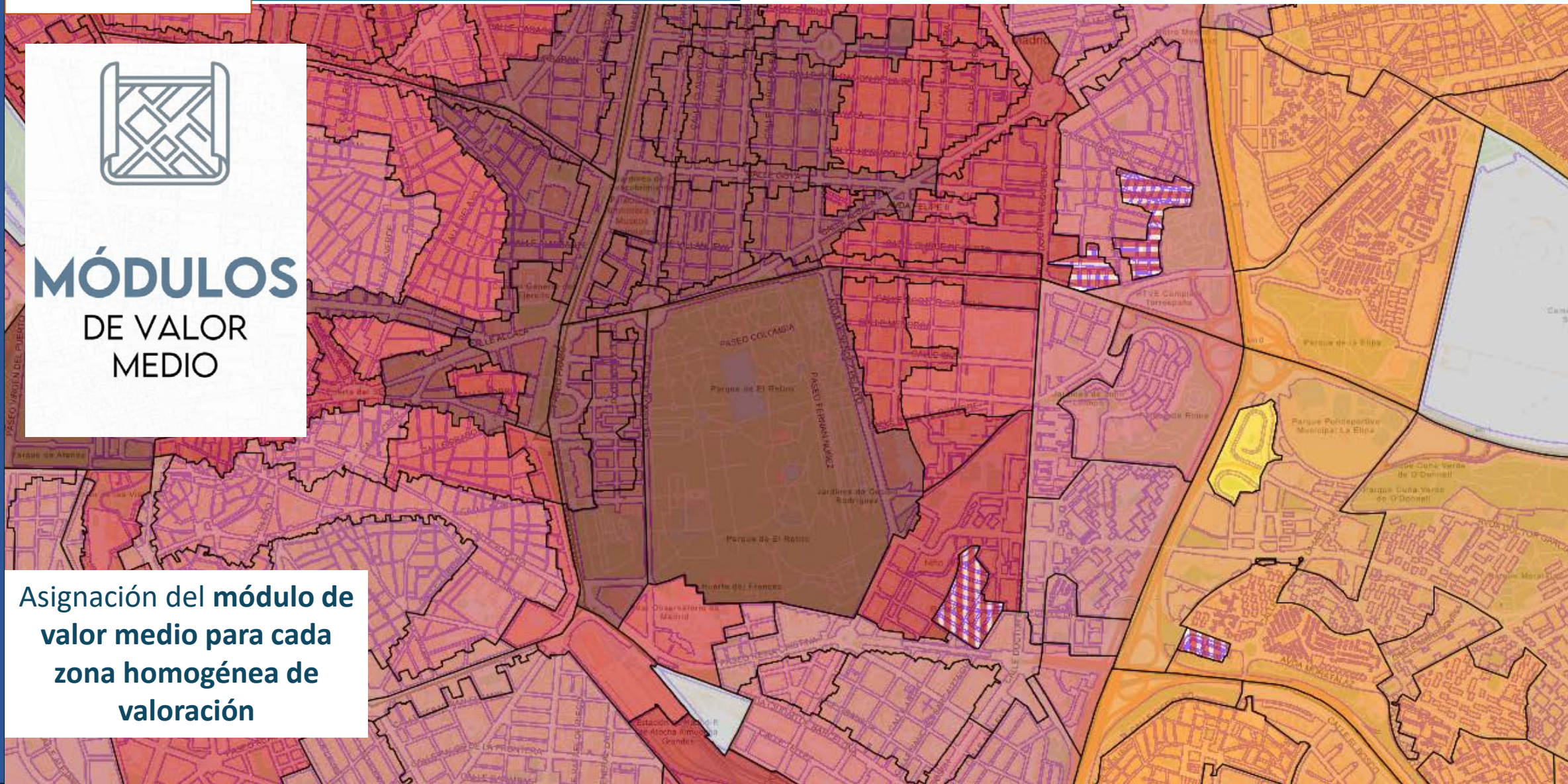
## 3. MÓDULOS

### inmuebles urbanos



**MÓDULOS**  
DE VALOR  
MEDIO

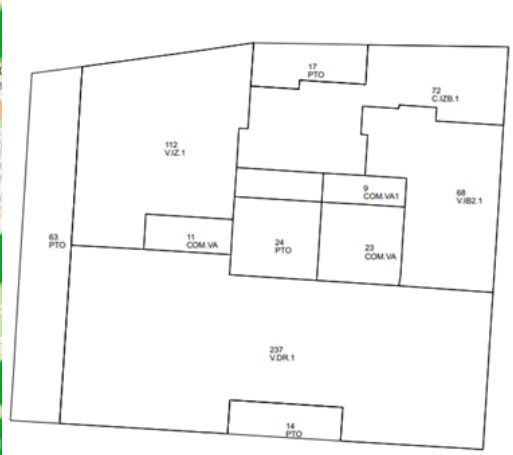
Asignación del módulo de  
valor medio para cada  
zona homogénea de  
valoración





# 3.MÓDULOS

Origen: **C**  
Tipo operación: **2**  
Valor mercado (m2): **8300**  
Precalificación: **P**  
Calificación: **P**  
Tipología: **0112**



Origen: **C**  
Tipo operación: **2**  
Valor mercado (m2): **6435.64**  
Precalificación: **P**  
Calificación: **P**  
Tipología: **0112**





## 3.MÓDULOS

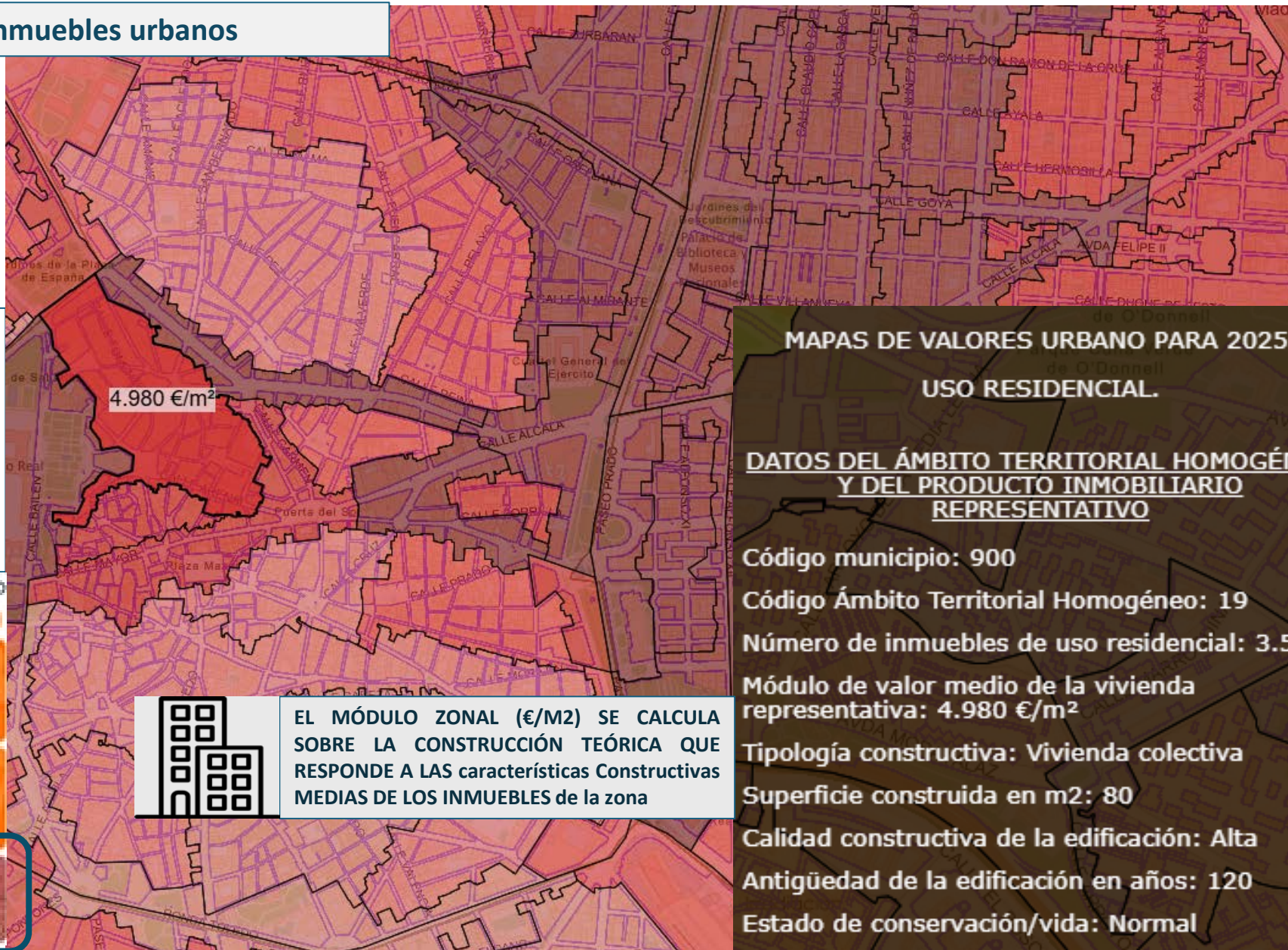
### inmuebles urbanos



### MÓDULOS DE VALOR MEDIO

Mapa de zonas de valor con la asignación de los módulos de valor medio (€/m<sup>2</sup>) del producto inmobiliario representativo

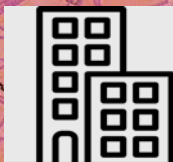
**VALOR DE REFERENCIA**  
Publicación anual en SEDE



### MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2025. USO RESIDENCIAL.

#### DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

Código municipio: 900  
Código Ámbito Territorial Homogéneo: 19  
Número de inmuebles de uso residencial: 3.572  
Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 4.980 €/m<sup>2</sup>  
Tipología constructiva: Vivienda colectiva  
Superficie construida en m<sup>2</sup>: 80  
Calidad constructiva de la edificación: Alta  
Antigüedad de la edificación en años: 120  
Estado de conservación/vida: Normal



EL MÓDULO ZONAL (€/M2) SE CALCULA SOBRE LA CONSTRUCCIÓN TEÓRICA QUE RESPONDE A LAS características Constructivas MEDIAS DE LOS INMUEBLES de la zona

Sede Electrónica del Catastro

Buscador de inmuebles y visor cartográfico

MI CASATRO

TRÁMITES ANTE CATASTRO

VALORES DE REFERENCIA



## 3. MÓDULOS

ISLA DE LA PALMA - ATH 0607

### MÓDULOS DE VALOR DE CULTIVOS REPRESENTATIVOS (€/HA)

PLÁTANOS (PLT)	261.075
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	60.952
VIÑEDO SECANO (VIS)	45.775
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	34.049
MATORRAL (MTR)	20.325
PASTIZAL (PST)	9.862



ISLA DE LA PALMA  
ATH 0607



ISLA DE TENERIFE  
ATH 0601



ISLA DE LA GOMERA  
ATH 0605



ISLA DE EL HIERRO  
ATH 0606

Información ISLA DE TENERIFE - ATH 0601

### MÓDULOS DE VALOR DE CULTIVOS REPRESENTATIVOS (€/HA)

HUERTA (HUE)	80.367
VIÑEDO SECANO (VIS)	73.597
TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	65.703
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	38.933
MATORRAL (MTR)	20.075
PASTIZAL (PST)	11.397

## Inmuebles rústicos

1.222 módulos de valor por cultivo



ISLA DE GRAN CANARIA  
ATH 0602

Información ISLA DE GRAN CANARIA - ATH 0602

### MÓDULOS DE VALOR DE CULTIVOS REPRESENTATIVOS (€/HA)

TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR)	57.236
TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	43.481
PASTIZAL (PST)	9.537



ISLA DE FUERTEVENTURA  
ATH 0603

Informe Anual del Mercado Inmobiliario

Preguntas frecuentes

Información ISLA DE FUERTEVENTURA - ATH 0603

### MÓDULOS DE VALOR DE CULTIVOS REPRESENTATIVOS (€/HA)

TIERRAS ARABLES SECANO (TAS)	15.564
PASTIZAL (PST)	7.743

## 4. VALORACIÓN

## DEL MÓDULO AL VALOR INDIVIDUALIZADO

**VALOR DE CADA INMUEBLE**  
Valor de referencia actualizado anualmente

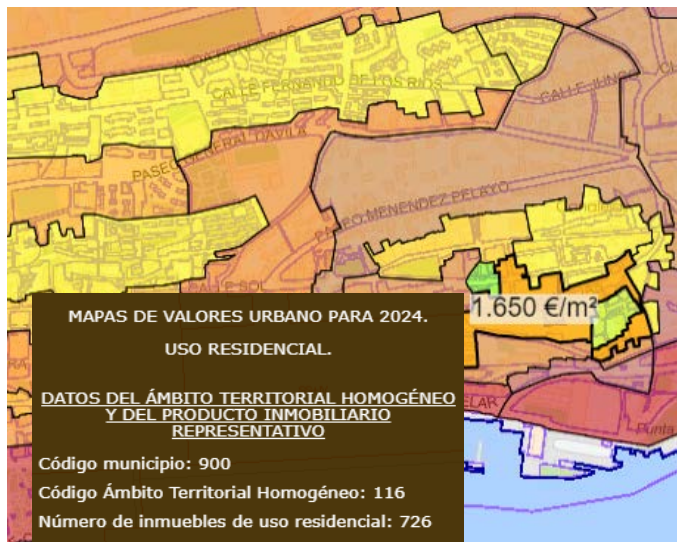
El valor del suelo es el mismo para todos los inmuebles de la zona

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

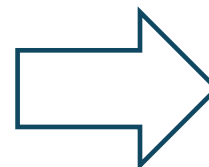
### Producto representativo



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 m²
Año construcción	1965

1.495 €/m²

Coeficiente de minoración 0,9

# XVI Simposio y XI Asamblea

Comité Permanente sobre el Catastro en Iberoamericano

---



Gracias



INSTITUTO  
CATASTRAL  
DE LIMA

