

## Valor de mercado y valor catastral de referencia

### 1. El valor de mercado como referente del valor catastral.

Los expertos en valoración suelen estar de acuerdo en que el objetivo de las valoraciones inmobiliarias es conocer el valor de mercado de los inmuebles. Es decir, la "unidad de medición" del valor de los inmuebles lo constituye el propio mercado. Este *valor de mercado* (entendido como resultado objetivo de la aplicación de las técnicas y métodos valorativos) constituye, pues, el referente de las valoraciones inmobiliarias

Como la valoración catastral es una especialidad de las valoraciones inmobiliarias, es consecuente que deba considerarse el mercado como un referente, como la "unidad de medición" a utilizar.

Por ello, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en el artículo 23.2 que "el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase".

Por esta razón es necesario tener información permanentemente actualizada de los valores de mercado de los inmuebles, así como de los costes de la construcción.

### 2. El valor administrativo: ¿uno o varios?

El debate sobre la unicidad o la diversidad de valores inmobiliarios administrativos viene de lejos. En muchas ocasiones se ha planteado la conveniencia de que la administración utilice un único valor para las diferentes figuras impositivas o para las diversas finalidades (fiscalidad, planeamiento, gestión urbanística, expropiaciones...). No obstante, en muchos países esta voluntad unificadora de los valores inmobiliarios no se ha podido llevar a cabo, por las dificultades inherentes al proyecto.

Así pues, en España cada figura impositiva tiene su valor (o valores) con los que aplica sus bases imponibles, aunque en la mayoría de ellos el valor catastral es un referente más o menos directo.

Pero, ¿es posible llegar a una cierta unicidad en los valores administrativos de los inmuebles? La respuesta es afirmativa, aunque deben darse algunas condiciones para ello. En primer lugar, debe existir información de mercado suficiente para poder determinar unos valores que alcancen la totalidad del territorio, o al menos todos aquellos lugares en los que se producen transacciones y, en consecuencia, existe mercado inmobiliario. Disponer de información de los precios (ya sea de oferta o de transacción) no es nada fácil: obtener los datos mediante encuestas es laborioso y muy caro, y los agentes que intermedian pocas veces se prestan a proporcionar la información que es su mayor activo profesional.

En segundo lugar, es necesario disponer de una metodología que permita, a partir de un número suficiente de testigos (que necesariamente debe ser elevado) obtener los valores representativos de cada territorio, uso o tipología.

Finalmente, deben darse las condiciones políticas o administrativas adecuadas para desarrollar un proyecto como el descrito.

### 3. Un valor de referencia

Como es de suponer, el valor único para todos los impuestos no es un proyecto imposible, pero sí difícil de implantación. En cambio sí que es posible la determinación de un valor que sea un

referente para las diferentes figuras impositivas, y que a partir de él puedan desarrollar las aplicaciones que en cada caso convengan.

Para obtener un valor de referencia serían necesarias las mismas condiciones descritas anteriormente, y el valor catastral puede cumplir con ellas: en primer lugar, el catastro dispone de la información de todos los bienes inmuebles del territorio, descritos gráfica y alfanuméricamente, y con un nivel de actualización considerable. Además, esta información es accesible a todos los ciudadanos a través de la Oficina Virtual del Catastro, con lo que se cumple otro de los requisitos de transparencia en la información que se utiliza.

A su vez, el catastro dispone de información permanentemente actualizada de todas las transacciones realizadas ante notario, ya que son remitidas por los notarios y registradores de la propiedad al catastro, "ubicándose" en el local correspondiente como un atributo más gracias a la referencia catastral. Esta información se complementa con encuestas periódicas sobre los precios de oferta del mercado inmobiliario, para verificar el nivel de precisión de aquellas.

En tercer lugar, es necesario un tratamiento estadístico de la información, para poder manejar la gran cantidad de datos (tanto de los inmuebles existentes en la base de datos como de los valores de las transacciones). Este tratamiento estadístico se está desarrollando en el catastro español aplicando técnicas de inteligencia artificial.

Por ello, es posible técnicamente obtener la valoración de la totalidad del territorio con una periodicidad relativamente corta (bianual, por ejemplo), cumpliendo los requisitos imprescindibles de obtener valores actualizados y referidos en un mismo momento a la totalidad del territorio.

#### **4. El valor catastral de referencia**

El valor catastral (puesto que utiliza la información catastral) obtenido tal y como se ha descrito en el punto anterior puede ser un referente, que las otras figuras tributarias pueden utilizar, ya que cumple los requisitos de objetividad y universalidad requeridos en toda valoración administrativa..