

Un valor de referencia para el Catastro

Luis González-Carpio Fernández

*Adjunto al Director General del Catastro
Dirección General del Catastro*

Ana Isabel Mateo Lozano

*Subdirectora General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro*

Dice la exposición de motivos del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que “la historia del Catastro en España discurre pareja al nacimiento y evolución del Estado moderno, y sus momentos de mayor o menor significación han sido, generalmente, un reflejo de las situaciones por las que ha atravesado la Hacienda pública”.

Desde su nacimiento, el Catastro sirve a los principios de generalidad y justicia tributaria proporcionando a todas las Administraciones Públicas, instituciones y ciudadanos un inventario de bienes inmuebles completo y extenso, con vocación de fiel correspondencia entre la descripción de los mismos y la realidad inmobiliaria, en eficiente respuesta a las demandas y exigencias que la sociedad impone en cada momento.

Como no podía ser de otra forma dada la histórica naturaleza fiscal del Catastro, los cerca de 80 millones de inmuebles del territorio deben ser incorporados y descritos en el mismo en concordancia con la realidad, también en su aspecto económico. Este es el objetivo con el que se concibe, inicialmente, el valor catastral.

El modelo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para la determinación de valores catastrales se compone de múltiples procedimientos administrativos, complejos y garantistas, y se explica en la trascendencia de los valores catastrales a efectos fiscales y, en particular, en el impuesto sobre bienes inmuebles, garante de la suficiencia financiera de las entidades locales.

En el caso de los bienes inmuebles urbanos, el desarrollo de estos procedimientos ofrece un resultado objetivo y eficaz, que

permite referenciar los valores catastrales a los del mercado inmobiliario en el entorno del 50 por 100 en el momento de su realización. No obstante, son procedimientos muy costosos, que se producen en ciclos muy largos y a escala municipal, y no permiten la adaptación plena de los valores catastrales a las circunstancias de mercado por falta de flexibilidad, tanto en situaciones de subidas acusadas, como de bruscos descensos del mercado inmobiliario. Y, pese a que en determinados casos la actualización por medio de coeficientes en función del año de revisión ofrece una solución ágil y eficiente a la pérdida progresiva y heterogénea de eficacia de los valores catastrales, la dependencia de la voluntad municipal para su aplicación dificulta su eficiencia.

Tratándose de los inmuebles rústicos, el mercado inmobiliario no se refleja en ningún aspecto de la valoración catastral, que trae causa fundamental, por capitalización, de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989.

Esto viene a significar que, en el actual escenario del mercado inmobiliario, la capacidad del valor catastral como descriptor económico plenamente actualizado de los inmuebles es limitada, e insuficiente en una sociedad del conocimiento veloz, exigente y tecnificada.

El proyecto para la disposición del valor de referencia de mercado nace, precisamente, cuando la Dirección General del Catastro toma plena conciencia de que sus funciones de inventario y descripción en correspondencia con la realidad trascienden las puras y meramente administrativas, y se compromete a garantizar de forma permanente el conocimiento del mercado inmobiliario, integrándolo en los servicios públicos que ofrece a la sociedad, en el marco del nuevo Plan Estratégico de la organización.

El Catastro proporciona así a la sociedad actual, alimentada por múltiples fuentes de

información y en la que el valor reside en los datos, información de la máxima calidad, actualizada, contrastada y veraz, en un ejercicio de máxima transparencia de la actividad pública.

La Dirección General del Catastro estima de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado

Esta conclusión es el compromiso definitivo del centro directivo con el conocimiento permanente del mercado inmobiliario y la puesta a disposición pública de una evaluación económica plenamente actualizada de los inmuebles, como parte de los servicios de descripción en correspondencia con la realidad que presta día a día. El valor de referencia de mercado debe ser reconocido como parte de la descripción catastral de los bienes inmuebles, junto a sus características físicas y jurídicas, y convivir con el valor catastral, como característica económica.

Se entiende por valor de referencia de mercado el resultante del análisis de los precios de las compraventas efectuadas, comunicadas a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos, en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que dispone.

La Dirección General del Catastro lleva décadas analizando la información del mercado inmobiliario: todas y cada una de las transmisiones de inmuebles que se producen en el territorio de su ámbito competencial son objeto de recopilación, análisis, y tratamiento.

La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del

Orden Social estableció la obligación de que la referencia catastral, identificador único y obligatorio de los bienes inmuebles y que permite tanto su localización sobre la cartografía catastral como la correspondencia con su descripción catastral en concordancia con la realidad, conste expresamente en todos los actos y documentos públicos y privados con trascendencia real o tributaria.

A partir de este momento, y con el mismo rigor técnico y jurídico con el que se incorporan al Catastro los inmuebles y sus alteraciones día a día, el precio consignado en los documentos de transmisión de los inmuebles por los distintos conceptos se integra en las bases de datos catastrales y es objeto de tratamiento en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, alimentándose, a través:

- De la grabación individualizada de datos en la tramitación de los expedientes catastrales por parte de la Dirección General del Catastro, que se lleva a cabo con ocasión de los procedimientos administrativos relacionados con actividad económica inmobiliaria.
- De la información que Notarios y Registradores de la Propiedad remiten al Catastro referida a todos los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario.

La disposición de la información y los precios efectivamente satisfechos en la transmisión de los inmuebles permite que en la práctica, el valor de referencia se corresponda con el valor de mercado de cada inmueble, o precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes y libre de cargas.

Esta conclusión se alcanza por el hecho de que los valores de referencia de mercado

se amparan y motivan en la totalidad de las compraventas formalizadas ante Notario: el Catastro analiza los precios efectivamente satisfechos en las compraventas elevadas a documento público de los inmuebles, obteniendo como resultado una modelización directa y transparente del mercado inmobiliario que permite reproducir con gran precisión su comportamiento, e individualizar para todos y cada uno de los inmuebles del territorio un resultado estimado de gran precisión.

Para estimar el valor de referencia de mercado de los inmuebles, la Dirección General del Catastro dispone de gran cantidad de fuentes de contraste, entre las cuales cabe destacar la de las tasaciones realizadas con ocasión de la formalización de hipotecas en la compraventa de inmuebles, y la que aportan Comunidades Autónomas por medio de los convenios de intercambio de información, que permiten a la Dirección General del Catastro disponer de los valores comprobados en el ejercicio de sus respectivas competencias. El contraste tiene un triple objeto: en primer lugar, confirmar la corrección de los precios de compraventa efectiva disponibles, evitando la asunción de errores de transcripción o de intercambio de la información; en segundo lugar, descartar la información que, tratándose del precio de transmisión, no se corresponda con el precio probable de mercado del inmueble, por concurrir circunstancias que determinen su anormalidad (vinculación entre comprador y vendedor, urgencia o interés particular en la transacción, producto inmobiliario no común, por ejemplo); y, en tercer lugar, servir de verificación final de los resultados obtenidos en el tratamiento de las compraventas originariamente comunicadas por los fedatarios, sirviendo de garantía adicional de su corrección.

Por otro lado, la riqueza de la descripción catastral, por definición, integra los factores esenciales de influencia en la formación de los valores de mercado, ha-

ciendo posible esa modelización directa y transparente del mercado inmobiliario:

- La referencia catastral y la territorialización de las bases de datos catastrales permiten la integración y absorción de las variables socioeconómicas y globales que confluyen en el mercado inmobiliario y coadyuvan a la previsión de sus tendencias y evolución temporal.
- La geolocalización de los inmuebles en la cartografía catastral permite ponderar con precisión el peso de la situación geográfica de los inmuebles, esto es, la centralidad respecto de los focos de gravedad del mercado inmobiliario.
- Las características físicas particulares de los inmuebles (su superficie, cultivo y productividad de la tierra, las condiciones de calidad, antigüedad y estado de conservación de las construcciones, entre otras) se describen en el Catastro en correspondencia con la realidad, de tal manera que la obligatoriedad de su incorporación y los múltiples procedimientos y mecanismos de actualización permanente las dotan de la presunción de certeza necesaria para garantizar la objetividad en su tratamiento.

Cabe señalar en este sentido dos grandes planes orientados a la completitud y actualización de la descripción de los inmuebles, con el objetivo de que las mismas se correspondan con la realidad en cada momento:

1. La realización del procedimiento de regularización catastral 2013-2018, que ha permitido completar las descripciones catastrales de los inmuebles urbanos y rústicos con construcción, incorporando las alteraciones pendientes de declaración detectadas en los diagnósticos de corres-

pondencia con la realidad inmobiliaria realizados en los años precedentes, garantizando un nivel de precisión óptimo de la información catastral.

2. La incorporación en las bases de datos catastrales de la información con trascendencia catastral relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que el Ministerio competente tiene conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común (PAC), que permite actualizar las descripciones catastrales año a año, con gran eficiencia y garantía de resultados.

La vinculación de todos los factores anteriores con el segmento del mercado inmobiliario cuyas compraventas se realizan de forma efectiva en escritura pública y, en su caso, se inscriben en el Registro de la Propiedad, permite realizar los análisis técnicos que conducen, con la necesaria e imprescindible objetividad, la estimación de los valores de referencia de mercado de todos y cada uno de los inmuebles catastrados.

Para la determinación de los valores de referencia de mercado de los inmuebles, la Dirección General del Catastro elabora un mapa de valores de todo el territorio, compuesto de zonas homogéneas a las que asigna módulos de valor de los productos inmobiliarios más representativos en cada una de ellas

A partir de la observación y análisis del mercado inmobiliario, la Dirección General del Catastro delimita ámbitos territoriales

de comportamiento homogéneo, que se corresponden de forma directa con lo que serán las zonas de valoración.

La zonificación es un método de análisis y modelización de mercado de probada y contrastada eficacia, reflejado en la práctica totalidad de la literatura especializada, y que la Dirección General del Catastro viene empleando en el ejercicio de sus competencias desde hace más de una década. Este método ofrece de manera natural una visualización de los resultados muy empleada por gran cantidad de agentes e intermediarios, especializados y casuales, en las relaciones que mantienen con los ciudadanos en el tráfico inmobiliario, por lo que es de fácil entendimiento y asimilación por su parte. Por lo tanto, su uso, además de estar avalado desde el punto de vista técnico para la realización de los análisis del mercado inmobiliario, simplifica y universaliza notablemente la comprensión de los parámetros valorativos, en un ejemplo de transparencia y cercanía al usuario de la información final.

Estos ámbitos pueden definirse, en definitiva, como entornos geográficos en los que un mismo producto inmobiliario tiene el mismo valor, con independencia de su ubicación física concreta. Trascienden los límites administrativos y naturales que puedan existir justificándose en su aparente coincidencia de los parámetros de centralidad (cercanía física al punto que coincide con el centro de gravedad del territorio analizado) y calidad ambiental (conjunto de propiedades inherentes al entorno que le aportan características independientes de su localización).

Esta definición de la zonificación, que puede resultar compleja, es en la práctica muy sencilla y natural de entender y asimilar, empleando un ejemplo: la cercanía física a la plaza de Cibeles de Madrid delimita un entorno homogéneo, en el que una vivienda de las mismas características adoptaría el mismo valor esencialmente

conferido por lo estratégico de su situación, mientras que un chalet de lujo de las afueras de la capital tendría el mismo valor en toda una urbanización de determinada calidad ambiental que con independencia de su localización geográfica concreta, aportaría un valor inherente a todo su contenido.

La inferencia de la zonificación es objetiva y relativamente sencilla mediante el uso de herramientas de análisis y tratamiento estadístico especializado, que aplicadas a la gran cantidad de información que ofrece la base de datos catastral, ofrecen resultados de inmediata aplicación e incuestionable validez.

No obstante lo anterior, la garantía técnica en la realización de los trabajos técnicos de zonificación se fundamenta en la gran cantidad de información sobre las características físicas de los inmuebles que dispone el Catastro y en el conocimiento especializado que el personal técnico de la Dirección General del Catastro obtiene a través de la implantación territorial de las Gerencias del Catastro y su cercanía a la materialización espacial de las transacciones inmobiliarias. Esto les permite definir con precisión los límites concretos entre estos ámbitos mejorando los resultados automatizados, y contrastarlos en los órganos interadministrativos de relación con las administraciones local y autonómica.

En cada uno de estos ámbitos territoriales homogéneos se define un **producto inmobiliario representativo** de cada uso o cultivo, que es aquel cuyas características tienen la capacidad de resumir las del mayor número posible de inmuebles contenidos en el mismo ámbito territorial, y que, como norma general, se presenta en el mercado de forma natural.

Los módulos correspondientes a estos productos representativos deben, lógicamente, diversificarse, para la estimación del valor de referencia de mercado de todos y cada uno de los inmuebles, en función de sus características individuales obrantes

como datos en el Catastro Inmobiliario, y con arreglo a criterios objetivos.

Régimen transitorio en la determinación de los valores de referencia de mercado

En tanto no se disponga de una normativa técnica propia de valoración de referencia de mercado, los módulos de valor aplicables se desprenden de informes anuales del mercado inmobiliario.

Estos informes anuales del mercado inmobiliario son una práctica histórica habitual de la Dirección General del Catastro en el ejercicio de sus competencias, que de acuerdo con lo señalado en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, y la que desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda, tiene a su cargo la planificación, dirección, coordinación, control y ejecución de la gestión del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

La regulación básica de los informes anuales del mercado inmobiliario está contenida en el capítulo I del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria en cada Comunidad Autónoma, en las que se integran representantes del Ministerio de Hacienda, de la respectiva Comunidad, y de las entidades locales del ámbito correspondiente, tienen como función, entre otras, recibir el informe anual sobre el mercado inmobiliario realizado por su Ponente, técnico de la Dirección General del Catastro, a partir de la coordinación de los estudios sectoriales del mercado inmobiliario y del seguimiento la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y sus modificaciones, y elevarlo a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria para

su conocimiento. Esta Comisión, integrada por representantes de la Administración General del Estado o de sus organismos y entidades dependientes y de las Administraciones Autonómica y Local, cierra todo un mecanismo garantista en la aprobación de los informes anuales del mercado inmobiliario, dotando al proceso de la máxima transparencia y participación de las Administraciones involucradas en el tráfico jurídico-fiscal-inmobiliario de su respectivos ámbitos.

En estos informes, que se realizan anualmente, se refleja la totalidad del mercado inmobiliario de su ámbito temporal, esto es, se listan la totalidad de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos objeto de análisis, y se concluyen los módulos de valoración previstos legalmente para la determinación de los valores de referencia de mercado de todos los inmuebles, siendo posible extraer un resumen metodológico explicativo del análisis realizado.

Por objetividad y transparencia, la conclusión de los módulos de valoración de cada producto inmobiliario representativo en cada entorno se corresponde, siempre que lo permite, con un número suficiente de compraventas producidas, en el entorno de igualdad o máxima cercanía a los valores medianos de las transmisiones de inmuebles producidas en el mismo ámbito, de manera que permiten reproducir el comportamiento del mercado inmobiliario, esto es, modelizarlo, con plena objetividad.

En definitiva, los módulos de valoración son los valores medios que se observan en el mercado para los inmuebles tipológicamente más comunes en cada ámbito y para cada uso o cultivo y, por lo tanto, son un reflejo directo del mercado inmobiliario, y en garantía de la transparencia que debe operar en su determinación, se publican con periodicidad mínima anual en la Sede Electrónica del Catastro.

Por otro lado, el empleo de la totalidad del mercado de inmuebles dota a estos

módulos del máximo grado de robustez y motivación posible, pues permite reflejar las sinergias y relaciones que se producen entre los distintos segmentos territoriales del mercado, y garantizar la extrapolación de resultados cuando no es posible concluir los módulos de valoración de forma directa por inexistencia de mercado representativo.

En cuanto a los criterios objetivos transitorios, aplicables para la determinación de los valores de referencia de mercado de cada inmueble, para bienes inmuebles urbanos y construcciones ubicadas en suelo rústico son de aplicación las normas vigentes para el cálculo de valores catastrales. En el caso de suelo rústico no ocupado por construcciones, los módulos de valor de cada cultivo se corrigen por factores objetivos de localización, agronómicos y socioeconómicos, justificados en el informe del mercado inmobiliario de cada año.

En lo que se refiere a los inmuebles urbanos, puede afirmarse que las normas y método de cálculo aplicado en la valoración catastral es eficaz para valorar los bienes inmuebles de forma objetiva y universal, respondiendo a la situación de mercado correspondiente a la fecha de determinación de los módulos de aplicación. Para la aplicación de estas normas, es preciso destilar el valor de suelo correspondiente a partir de los módulos de valoración de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial por aplicación del método residual estático, y reproducir el valor de las construcciones por aplicación del método de reposición, singularizando las características constructivas de cada inmueble conforme a lo previsto reglamentariamente.

En materia de inmuebles rústicos y en carencia de una normativa técnica que arroje resultados apropiados, son de aplicación transitoria, con el objeto de particularizar la valoración de referencia de mercado de cada inmueble, los factores correctores que prevea el respectivo informe del mercado inmobiliario.

Un Valor de Referencia para el Catastro Rústico

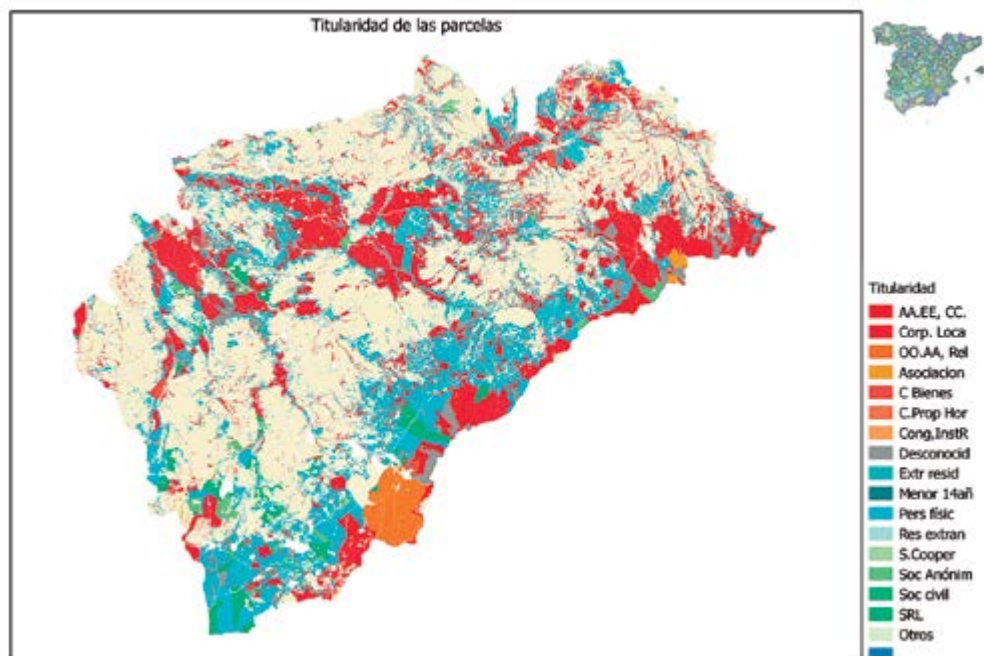
Tal y como ya se ha dicho, dentro del proyecto del Catastro de disponer de un valor de referencia de mercado, se incluyen los inmuebles rústicos diferenciándose, dentro de la redacción dada en la ley, la valoración del suelo rústico no ocupado por construcciones.

Abordar la tarea de la valoración agraria ha sido un reto a lo largo de la historia motivado por la necesidad mercantil y fiscal, de manera especial en países como el nuestro en el que hasta hace menos de 70 años la actividad agraria era el principal sector de la economía. Las tradicionales características intrínsecas al mercado agrario (falta de transparencia, escasez de documentación jurídica, su carácter local, etc.) han supuesto obstáculos en muchas ocasiones insalvables para su análisis, dando lugar a la situación actual donde no existen estudios de mercado a nivel nacional donde acudir para disponer de un mínimo de información sobre el mercado inmobiliario rústico.

En este momento de su historia, el Catastro, se encuentra en disposición de ofrecer un valor de referencia en los términos que se recogen en la ley, gracias a las características que le son propias desde su origen y que conforman los tres pilares sobre los que se sostiene, ya tratados en este artículo: la base de datos del Catastro, la información sobre el mercado inmobiliario y la metodología de valoración.

La base de datos del Catastro constituye el verdadero patrimonio. Una descripción correcta y completa de todos los inmuebles permite tener el conocimiento del “universo” inmobiliario actualizado. La explotación de esta información universal actualizada hace posible establecer los productos inmobiliarios tipo en el caso de inmuebles urbanos, y definir las características del potencial mercado inmobiliario rústico, como la localización de los distintos cultivos, la

Figura 1
 Mapa de titularidad de parcelas forestales de la provincia de Segovia



distribución de superficies, o la naturaleza de la titularidad de los mismos.

Esta base de datos se configura, por tanto, como gran infraestructura de información sobre el territorio al servicio de la sociedad, tal y como dispone el preámbulo del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El catastro ubica, “geolocaliza”, los inmuebles, sus características, y también su actividad inmobiliaria, toda alteración física que se produce sobre su configuración, los cambios de aprovechamiento, el titular de esos inmuebles, etc.

El dato catastral tiene un valor añadido, su mantenimiento: se incorporan al año más de 3 millones de alteraciones. En el mantenimiento catastral rústico, es necesario hacer un paréntesis, aunque sea míni-

mo, que pone de manifiesto el potencial de la base de datos necesario para afrontar la valoración. En la reforma *introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario*, se incorporó en dicho texto refundido, un nuevo supuesto de comunicaciones: la información con trascendencia catastral que debe remitir el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, relativa a los cambios de los cultivos o aprovechamientos de los bienes inmuebles rústicos, de la que tenga conocimiento con motivo de las solicitudes de ayudas de la Política Agrícola Común.

Dicho de otra forma: cuando un agricultor solicita una ayuda de la PAC, está

declarando al Catastro el aprovechamiento de su parcela. Esto, en cifras, supone que el catastro recibe todos los años información sobre 15 millones de solicitudes de ayuda, que afectan a 10 millones de parcelas, sobre unos 28 millones de hectáreas.

Gracias a la estrecha colaboración con el FEGA, el Catastro cuenta con más de la mitad de la superficie rústica con los datos de cultivo actualizados cada año; información imprescindible para la valoración.

El segundo pilar para construir el valor de referencia, es el conocimiento del mercado inmobiliario. Como ya se ha señalado, gracias a la información recibida de fedatarios públicos durante los últimos 20 años, el Catastro dispone de los datos de todas las transmisiones de mercado realizadas. Eso, en inmuebles rústicos, supone más de 1 millón de testigos de mercado (de los cuales, aproximadamente 100.000 son compraventas) en 3 años, que es el periodo de captura de información que se ha establecido para confeccionar los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR).

Y, finalmente, como tercer pilar, es necesario hacer referencia a la metodología de valoración. En el caso del valor catastral de los inmuebles rústicos, el método actual de valoración utilizado es la capitalización de rentas. Esta metodología no se adapta a las necesidades y características del valor referencia por diversas circunstancias, ya sean técnicas, como la desactualización de las rentas, ingresos y gastos necesarios para el cálculo, como las propias del sector, pues transcurridos más de 30 años desde la última actualización de las cuentas analíticas empleadas en la valoración catastral, las técnicas agrarias y los sistemas de cultivo han evolucionado y la aportación de la tierra al proceso económico ha variado considerablemente.

Por todo ello, para la obtención de un valor de referencia al mercado rústico, se ha optado por utilizar métodos econométricos,

empleando como variables explicativas, características propias del inmueble y de su entorno:

- El mercado producido en el municipio o grupo de municipios que conforman los ámbitos territoriales homogéneos de valoración como medida de localización socioeconómica.
- Los valores agroclimáticos de la parcela, estimados a partir de indicadores como el Índice de Potencialidad Agrícola de Turc, el Índice de Barbecho, el Rendimiento en Materia Seca, la pendiente o la altitud.
- La localización dentro del entorno inmediato, midiendo la distancia al núcleo urbano más próximo.
- La estimación de la demanda potencial de mercado para cada municipio.

Los elementos con los que cuenta actualmente la Dirección General del Catastro para dar cumplimiento en una primera fase transitoria tal y como se recoge en la ley, son los IAMIR, que vienen realizándose desde el año 2014, los módulos de valor para cada cultivo, y un modelo econométrico para la individualización del valor de referencia de mercado de cada inmueble.

El informe de mercado incluye la metodología empleada para la obtención de los módulos de valor.

Para su determinación, es necesario la elaboración de un mapa de zonas de valor; ámbitos territoriales homogéneos de valoración que delimitan zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios de una misma Gerencia Regional del Catastro que presentan una similitud en los valores unitarios de las compraventas que tienen lugar en el mercado agrario de dichas zonas.

Los IAMIR conocerán toda la información de mercado disponible que permita justificar los módulos de valor. Ello conlle-

Figuras 2 y 3
Mapas de delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos (ATH) de la Gerencia Regional de Andalucía

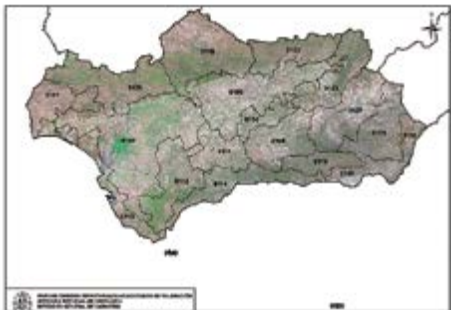
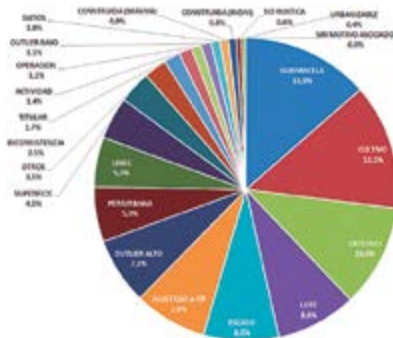


Gráfico 1
Porcentaje de testigos iniciales de compraventa descalificados de acuerdo a cada criterio



Por último, se establecen las pautas para el cálculo del módulo de valor por municipio y para cada cultivo con el objeto de obtener un valor objetivo y fundamentado.

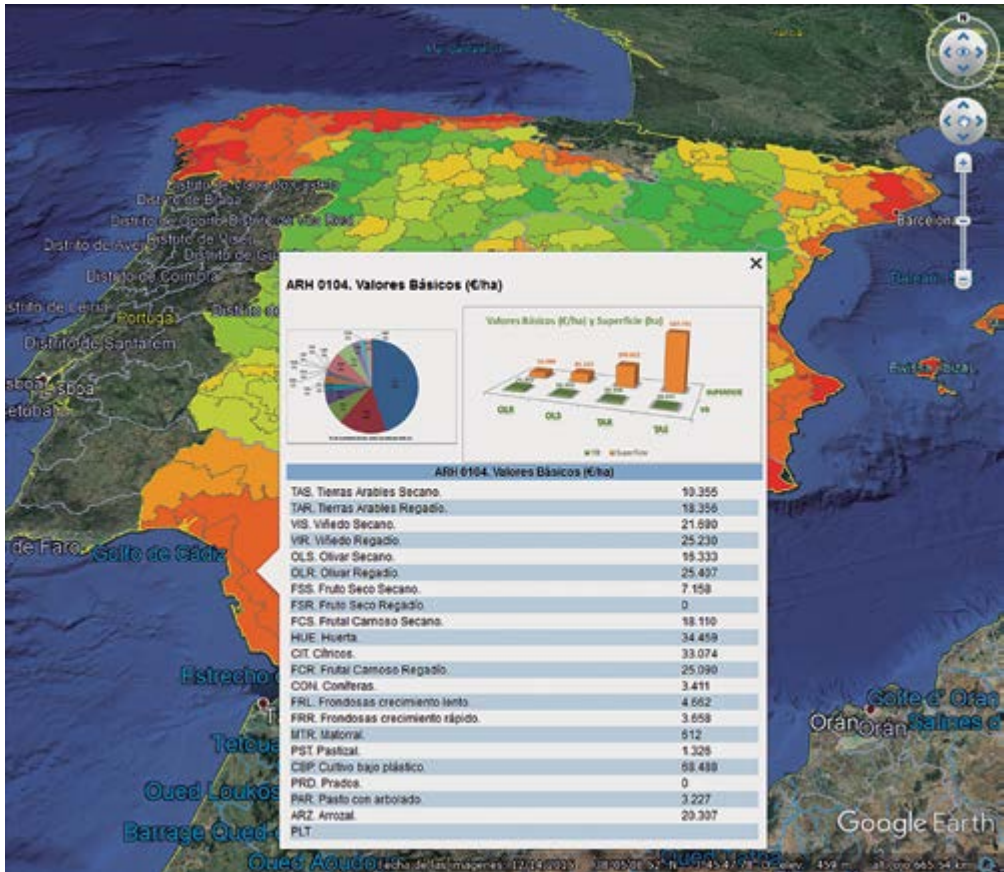
Conclusiones

La puesta a disposición de la sociedad, de forma permanentemente actualizada, del mapa de valores de referencia de mercado previsto en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario en el que se reflejan los módulos de valoración de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo, amplía de forma sustancial el catálogo de servicios de la Dirección General del Catastro, ofreciendo a todo quien lo precise, información veraz sobre el mercado inmobiliario.

La publicación del informe anual del mercado inmobiliario que sirve de base a los citados módulos los motiva y sustenta de forma transparente, y la aplicación de normas técnicas claras y precisas para la estimación individualizada del valor de re-

va un importante análisis y tratamiento de la información de mercado, calificando de forma objetiva aquellos testigos que deben formar parte del informe. Esto supone un filtrado, primero masivo y automático y a continuación uno manual, para descalificar las transacciones que no se corresponden con compraventas entre partes independientes, de parcelas rústicas sin construcción, en un mercado exclusivamente agrario. Este filtrado supone la descalificación de, aproximadamente, el 40 por 100 de los testigos iniciales de operaciones de compraventa.

Figura 4
Módulos de valor. Ejemplo de resultados IAMIR 2017



ferencia de mercado de todos los inmuebles garantiza su objetividad.

Su conocimiento permite, en todas las instancias de la fiscalidad inmobiliaria, el

servicio al artículo 31 de la Constitución Española, que determina el deber de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con la capacidad económica.