

La información catastral en la Tasación Inmobiliaria

Carlos Doménech Berenguer

Director Área Técnica de Sociedad de Tasación, S.A.

La Tasación Inmobiliaria es más que un valor

La tasación inmobiliaria es un dictamen técnico cuya finalidad más conocida es la de asignar un valor a un inmueble. No obstante, esta característica tan sencilla como genérica tiene muchos matices que se han de conocer e interpretar para saber su verdadero alcance.

En un primer análisis superficial podemos pensar que tasar un inmueble es asignarle un valor en base a criterios económicos como son el coste o las inversiones necesarias a desembolsar para su realización o reproducción, el coste de oportunidad actual necesario para adquirir un bien similar, el valor equivalente a la anticipación de las rentas que podrá generar en base a una actividad económica, etc.

Todo ello es cierto y quizás sería suficiente en un ámbito teórico o abstracto, pero en el mundo real es un análisis incompleto y

con un nivel de incertidumbre que según el caso puedes ser relevante para la determinación de un valor. Una propiedad inmobiliaria es un bien real, tangible, existente sobre soporte físico e inmerso en una realidad no virtual. Ello implica tener otros bienes colindantes que lo delimitan y condicionan, estar sometido a un desgaste físico derivado del uso y del paso del tiempo que van reduciendo su atractivo y funcionalidad, estar sujeto en cada momento al ordenamiento jurídico de la sociedad y verse afectado por la evolución y oscilaciones de la actividad socio-económica de su entorno.

Estas características de naturaleza interna y externa del inmueble definen su realidad y condiciona y/o matizan las conclusiones de la tasación. Su conocimiento es imprescindible y requiere un análisis detallado y personalizado que implica distintos niveles de detalle en base a la finalidad para la que se emite el informe.

La tasación ha de transmitir una información clara, que normalmente ha de ser-

vir de soporte a la toma de una decisión de tipo económico y muchas de ellas tienen implicaciones en los intereses de las personas, por lo que la sociedad civil las regula mediante legislaciones específicas que intentan definir una mayor transparencia y salvaguardar derechos.

En cualquier caso y para cualquier finalidad, la tasación además de asignar el valor del inmueble ha de definir el escenario para el que se ha establecido, sin cuya definición la información sería incompleta y dejaría de ser útil.

Por todo ello, se ha de considerar que la tasación es mucho más que un procedimiento o una técnica valorativa, la tasación además ha de analizar las características de la realidad física y legal del inmueble que limitan o potencian su valor.

La identificación en la tasación

Salvo algunas finalidades singulares, entre los factores básicos que estudia la tasación inmobiliaria son de vital importancia el conocimiento de la realidad física del inmueble y su correspondencia con su situación legal-administrativa.

- *La identificación física*

El correcto conocimiento de la realidad física del inmueble implica el análisis de su localización, su extensión y su estado actual.

El primer lugar se analiza la localización, o vinculación entre la realidad física del inmueble y una referencia territorial que puede ser una dirección postal o de otra naturaleza, o las coordenadas geográficas. Esta información se obtiene mediante la visita al inmueble y con documentación y cartografía auxiliar.

En segundo lugar se estudia la identificación del inmueble para conocer su

extensión y sus límites. Esta información se obtiene durante la visita y mediante la medición del inmueble y con documentación y cartografía auxiliar. En tercer lugar la antigüedad real y aparente de la edificación, así como su estado de conservación, mejoras realizadas, desgastes sufridos, depreciación y vida útil restante. Esta información se obtiene durante la visita y con documentación auxiliar.

- *La correspondencia física-jurídica-catastral*

Otros de los factores básicos que estudia la tasación son las correspondencias entre la realidad física y la realidad legal / jurídica que son las que sirven para dar un amparo legal a los derechos sobre la realidad física, derechos o valores del inmueble que ostenta el propietario frente a terceras personas. El análisis de estas correspondencias es imprescindible en todas aquellas tasaciones emitidas para finalidades administrativas o financieras. En este estudio se realizan las siguientes comprobaciones:

Correspondencia Física-Registral mediante la cual se comprueba el grado de coincidencia entre la realidad física del inmueble y la descripción literal que figura en la documentación legal (escritura de propiedad, nota simple, certificado registral, etc.) Esta comprobación se realiza durante la visita al inmueble comparando la realidad física con la descripción de la documentación. Esta comprobación permite establecer una relación unívoca entre la realidad física y un único número de finca inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Este número es la referencia sobre la que se estructura toda la historia del inmueble y en especial la de sus derechos legales y económicos.

Correspondencia Física-Catastral mediante la cual se comprueba el grado de coincidencia entre la realidad física del inmueble y la descripción que figura en la documentación del Catastro. Esta comprobación se realiza, una vez conocida la realidad física, consultando la documentación relativa a la localización del inmueble que figura en el Catastro. Esta comprobación permite establecer una relación unívoca entre la realidad física y un único código, denominado “referencia Catastral” asignado por el Catastro. Este código es la referencia oficial que sirve para identificar el inmueble frente a la Administración y en distintas actividades económicas-administrativas.

Otra utilidad de los datos descriptivos del Catastro es que permite comprobar las principales características de los inmuebles empleados como testigos comparables en la información de mercado de las tasaciones. La utilización por parte del Catastro de los mismos criterios técnicos de medición para todos los inmuebles contribuye a la mayor transparencia y coherencia de la información sobre las superficies consideradas.

Correspondencia Registral-Catastral mediante la cual se comprueba el grado de coincidencia entre la descripción del inmueble que figura en la documentación registral con los datos y la representación cartográfica del Catastro. En el caso de discrepancias se adoptará una u otra en base a las situaciones específicas del inmueble y a la finalidad para la que se realiza la tasación.

La consignación de la referencia catastral en el Registro de la Propiedad establece oficialmente la correspondencia registral-catastral y facilita la identificación física del inmueble fren-

te a terceros, mejorando así la seguridad de las operaciones inmobiliarias y evitando posibles fraudes.

El RD 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprobó el Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario representó una importante mejora de la conexión entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario, al establece que la referencia catastral debía constar obligatoriamente en los diferentes documentos relativos a bienes inmuebles así como en el Registro de la Propiedad.

Esta disposición se desarrolla obligando a quienes soliciten la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles ante el Registro de la Propiedad a aportar la referencia catastral. Lo mismo sucede ante los notarios, en el caso de los documentos notariales en los que conste alguna operación sobre un inmueble.

Las posibles disfunciones entre las correspondencias física-jurídica-catastral implicará que en la redacción de la tasación adoptemos un posicionamiento basado en aquella de las realidades que parezca mas apropiada. En los supuestos en que haya una cierta divergencia entre la realidad física y la jurídica y/o catastral se tendrán que iniciar procesos administrativos y/o jurídicos con el fin de adecuar la realidad documentar a la realidad física con el fin de proteger los derechos de las partes.

La orden ECO 805/2003 y el Catastro

Una parte muy importante de las tasaciones inmobiliarias se emiten para finalidades financieras, ya sea para la concesión de un préstamo hipotecario, la determinación

del patrimonio inmobiliarios de las instituciones de inversión colectiva, los fondos de inversión, las reservas técnicas de compañías de seguros, etc. Todas estos tipos de tasaciones están sujetos al cumplimiento del contenido de la orden “ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”.

Esta orden fue modificada posteriormente por la EHA 3011/2007, de 4 de octubre, con el fin de potenciar la utilización de la información del Catastro y de este modo optimizar el proceso de correspondencia física-catastral ya descrito anteriormente.

Las modificaciones introducidas fueron las siguientes:

- Se otorgó una mayor importancia a la superficie catastral al incluirla en el análisis necesario para determinar la superficie del inmueble. La modificación se recoge en el artículo 5 (1).

- Se incluyó entre la documentación a estudiar la información catastral descriptiva y gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro. La modificación se recoge en el artículo 8 (2).
- Se añadió como una comprobación mas la correspondencia físico-registral. En caso de existir discrepancias se tendrán que indicar mediante una advertencia general. La modificación se recoge en el artículo 11 (3).
- En el informe en el capítulo de “Identificación y Localización” se incluyó la referencia catastral. La modificación se recoge en el artículo 67 (4).
- En la tasación de edificios, terrenos de carácter urbano o fincas rústicas se incluyó la superficie catastral del

(1) Artículo 5. Superficie utilizable o computable

1. Para calcular el valor de un edificio o de un elemento de un edificio se utilizará siempre la superficie comprobada por el tasador. Además se deberán tener en cuenta las especificaciones siguientes:

a) Cuando no sea posible comprobar la superficie o elemento de edificio, se utilizará su superficie registral o catastral, si existe, la menor de las dos.

b) En el caso de elementos de edificios en los que se haya podido comprobar la superficie útil o la construida sin partes comunes, podrá también utilizarse la superficie registral con partes comunes o la superficie catastral con partes comunes, la menor de las dos, aun cuando dichas superficies con partes comunes no hayan podido ser comprobadas, siempre que exista una dificultad operativa especial para la comprobación debidamente justificada por el tasador, no exista duda razonable sobre la naturaleza de dichas superficies registral o catastral y la relación entre éstas y la superficie comprobada sea razonable a juicio del tasador.

c) Cuando la superficie comprobada sea un 10% superior a la registral y a la catastral o cuando se trate de un edificio que carezca de declaración de obra nueva inscrita en el registro de la propiedad, su adopción requerirá que se verifique su adecuación a la normativa urbanística aplicable.

(2) Artículo 8. Documentación Necesaria: Para realizar el cálculo del valor de tasación, se deberá haber dispuesto previamente de todos aquellos documentos que sean necesarios para una identificación completa del objeto de la valoración, teniendo en cuenta el tipo de bien, la finalidad de aquélla, el estado de ocupación y construcción de aquél y el método de valoración utilizado.

...Entre los documentos a los que se refiere el párrafo primero y, siempre que se haya aportado el número de referencia catastral de acuerdo con lo señalado en el artículo 67.c), se incluirá impresión de la consulta telemática de los datos catastrales del inmueble obtenida dentro de los tres meses anteriores a la fecha de valoración.

(3) Artículo 11. Advertencia General. A los efectos de esta Orden se considerará que existe un supuesto de advertencia, siempre que se tenga duda sobre alguno de los datos utilizados en el cálculo de los valores técnicos del objeto de la valoración, y como mínimo, en los supuestos que se indican a continuación:

a) Cuando existan discrepancias entre la realidad física del inmueble y sus descripciones registral o catastral que no induzcan a dudar sobre su identificación o características y que no influyan previsiblemente sobre los valores calculados.

(4) Artículo 67. Identificación y Localización (informe de tasación).

c) Los datos correspondientes a la localización del inmueble objeto de valoración, así como los de su identificación registral y la referencia catastral.

- terreno. La modificación se recoge en el artículo 70 (5).
- En los anexos gráficos al informe se incluyó el documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8. La modificación se recoge en el artículo 78 (6).
 - En los anexos no gráficos al informe se ha de incluyó el documento utilizado para la identificación catastral. La modificación se recoge en el artículo 78.

La información catastral

Como hemos podido concluir de los comentarios anteriores la mejor fuente de información de la realidad inmobiliaria es

(5) Artículo 70. Descripción y superficie del terreno. (informe de tasación).

1. Cuando el objeto de valoración sea un edificio o un terreno de carácter urbano, en este apartado del informe se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.

3. Cuando el objeto de valoración sea una finca rústica se indicará:

a) La superficie del terreno comprobada por el tasador, detallando el tipo de comprobaciones realizadas, la superficie catastral y la que figure en la documentación registral utilizada.

(6) Artículo 78. Documentación anexa al informe de tasación.

1. En este apartado se incluirá al menos la siguiente documentación gráfica:

a) Documento con la información catastral gráfica del inmueble obtenido directamente a través de la oficina virtual del Catastro, siempre que refleje la realidad material de aquél, en los casos establecidos en el apartado 1 del artículo 8.

2. También se incluirá al menos la siguiente documentación no gráfica:

a) Documento utilizado para la identificación registral y catastral

el Catastro, tanto por su carácter institucional como por el volumen de la información que dispone. El Catastro pone a disposición de la Sociedad de forma gratuita sus datos a dos niveles: el público y el restringido.

La información con carácter público corresponde a las características descriptivas del inmueble como son la localización, identificación, extensión, antigüedad. Tiene acceso a la misma cualquier persona y los datos los puede consultar de forma presencial en las oficinas del Catastro o a través de Internet en la Oficina Virtual del Catastro (OVC).

La información con carácter restringido corresponde a datos de titularidad del inmueble, así como de fiscalidad entre los que cabe destacar el valor catastral y los valores del suelo y, en su caso, de la construcción. El acceso a esta información está limitado básicamente a los interesados directamente en el inmueble así como a las Administraciones y ciertos colectivos profesionales como notarios y registradores que necesitan dicha información para el desarrollo de su trabajo.

Contenido de la información catastral pública

El Catastro dispone de información en formato de texto y gráfico que son complementarios. Esta información se puede obtener mediante solicitud a la Oficina Virtual de Catastro. La consulta se puede realizar a partir de la referencia catastral del inmueble o mediante su dirección postal, por este segundo procedimiento si el edificio está en régimen de división horizontal se facilitan el listado de todas las unidades que lo componen para efectuar una segunda consulta sobre el elemento escogido. Los datos facilitados son de carácter informativo sobre la localización del inmueble, su extensión y en el caso de construcciones el año de construcción.

Entre otros datos, se incluyen para inmuebles urbanos:

- La referencia catastral del inmueble.

- La provincia.
- El municipio.
- La situación (escalera, planta, puerta).
- La superficie construida del inmueble y, en su caso, en edificios en régimen de división horizontal, la superficie de la finca a que pertenece el inmueble (m²).
- El uso.
- El año de construcción.
- En edificios en régimen de División Horizontal el coeficiente de participación del inmueble.

Entre otros datos, se incluyen para inmuebles rústicos:

- La referencia catastral.
- La provincia.
- El municipio.
- El paraje.
- El polígono.
- La parcela.
- La superficie.
- El desglose de subparcelas: subparcela, cultivo, intensidad productiva, superficie.

Entre los datos que aparecen representados en la información gráfica de la cartografía catastral, constan:

- El polígono o manzana según corresponda.
- La parcela urbana o rústica según corresponda.
- Las construcciones o subparcelas según corresponda.
- El número de policía.
- Se distinguen según diferentes códigos de colores, las construcciones S/R y B/R, los solares y patios, los jardines y zonas deportivas, las piscinas y estanques y las fincas rústicas.

Contenido de la información catastral restringida

La información con carácter restringido corresponde a datos de titularidad del

inmueble, así como de fiscalidad entre los que cabe destacar el valor catastral y los valores del suelo y, en su caso, de la construcción. En la redacción de las tasaciones esta información suele tener normalmente una menor utilización que la información pública ya que el tasador no tiene acceso a ella. A su vez, los datos que facilita son datos económicos de utilidad principalmente fiscal realizados con una metodología distinta y no aplicable para otras finalidades.

La aplicación de la información catastral en la tasación

En las tasaciones, la información descriptiva y gráfica del Catastro cumple varias finalidades como son completar la identificación del inmueble, realizar la correspondencia física-registral y para cierto tipo de tasaciones cumplir los requisitos formales y de contenido establecidos en la respectiva formativa de aplicación.

La importancia tanto de la identificación física como la de la correspondencia física-catastral así como la ayuda que proporciona la información del Catastro se ha desarrollado en capítulos anteriores. No obstante esa contribución se hace imprescindible para el caso de inmuebles en zonas urbanas no consolidadas o sin edificar y en el caso de las fincas rústicas. Muchas veces la definición de lindes entre estos tipos de fincas es difícil de realizar al haber desaparecido los hitos o límites físicos. En estos casos la identificación física no se puede realizar solo con la visita al inmueble, ni con los títulos de propiedad que suelen ser genéricos y el tasador recurre a la identificación catastral sobre la que fundamenta sus hipótesis de cálculo.

Con la creación de la Oficina Virtual del Catastro (OVC), se facilita al ciudadano la gestión de consulta de la información, proporcionándole los datos en directo y evitando desplazamiento y pérdida de tiempo. La creación de la OVC ha facilitado a los distintos agentes el cumplimiento del El RD 1/2004 de 5 de marzo, del Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario con el fin de mejorar la conexión entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

En el ámbito de la tasación, la facilidad de acceso y de gestión de la información que crea la OVC ha permitido a la Administración que mediante la EHA 3011/2007, de 4 de octubre haya realizado cambios en la orden “ECO 805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras”. Con este cambio normativo se incrementa la calidad de los informes de tasación al obligar a incluir en los mismos la información catastral descriptiva y gráfica del Catastro.

Última propuesta

Una vez expuesta la situación actual respecto las ventajas del aporte de la información del Catastro a la actividad de la tasación inmobiliaria cabría realizar una pequeña reflexión sobre la conveniencia de progresar en la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad inmobiliaria, sin entrar en los problemas de ésta.

Para la actividad del sector inmobiliario, sería muy beneficioso que la información sobre un inmueble, tanto en su realidad física como jurídica estuviese coordinada y accesible de forma unificada, sin tener que acudir a dos fuentes con datos a veces contradictorios con la realidad física observable.

En este sentido se desarrolló el SITNA (Sistema de Información Territorial de Navarra). Como información adicional es aconsejable la lectura del artículo de la web del Catastro “La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea” de D. Ignacio Durán Boo y Dña. Amalia Velasco Martín-Varés. n