

# **Influencia del catastro inmobiliario urbano en el sistema tributario de las haciendas locales. Evaluación, cuantificación y control de errores**

**JESUS L. MARTÍ GAVILÁ**

**EDITORIAL  
UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA**

Universitat Politècnica de València

Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría



TESIS DOCTORAL

INFLUENCIA DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO EN EL SISTEMA  
TRIBUTARIO DE LAS HACIENDAS LOCALES. EVALUACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y  
CONTROL DE ERRORES.

VALENCIA, 2013

Autor: Jesús L. Martí Gavilá

Directora: Eloína Coll Aliaga

*Colección Tesis Doctorales*

© Jesús L. Martí Gavilá

© 2014, de la presente edición: Editorial Universitat Politècnica de València  
Telf.: 963 877 012 / [www.lalibreria.upv.es](http://www.lalibreria.upv.es)

ISBN: 978-84-9048-213-1 (versión CD)

Queda prohibida la reproducción, distribución, comercialización, transformación, y en general, cualquier otra forma de explotación, por cualquier procedimiento, de todo o parte de los contenidos de esta obra sin autorización expresa y por escrito de sus autores.

A Bea, a mis hijos Jesús y Mireia y  
a mis padres.



## *Agradecimientos*

En primer lugar, quiero expresar mi más especial agradecimiento a mi directora de Tesis, Eloína Coll por su dedicación, ayuda y consejos en la realización de este trabajo, sin su ánimo no hubiera sido posible esto. Asimismo quiero agradecer la colaboración del profesor y compañero del Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría, Javier Estornell por su ayuda y recomendaciones.

Gracias a las personas del Ayuntamiento de Gandia, Gerencia Territorial del Catastro Valencia y otras entidades que en algún momento me han ayudado en este viaje; especialmente a Antonio Enguix y Salvador Millet por su apoyo y amistad durante los 15 años de colaboración con el Ayuntamiento de Gandia.



## *Resumen*

El creciente interés de las administraciones públicas locales en utilizar un identificador común georreferenciado para la interrelación de los expedientes administrativos interdepartamentales y la utilización de unos valores actualizados y fiables para el cálculo de la base imponible de sus diferentes impuestos, ha generado por parte de la Dirección General Del Catastro la implantación de una serie de protocolos o procesos, de cara a una actualización eficaz e inmediata de la información catastral de Bienes Inmuebles.

El objetivo de esta investigación es la evaluación y cuantificación de la influencia que esta información catastral genera en las administraciones locales para asignar los valores base en la liquidación de tributos, la identificación georreferenciada de los inmuebles y actualización de los diferentes bienes inmuebles que componen un municipio. Se establece una metodología para el estudio de los errores en los datos, tanto los producidos por el técnico al asignar los parámetros subjetivos de la valoración, como los producidos por una desactualización de valores y desfase en el mantenimiento y control de las altas, bajas y modificación de los inmuebles. Se plantean 3 objetivos:

1º Para el control y verificación de los errores por omisión se han desarrollado unas metodologías de estudio basado en software gratuito y teledetección disponibles para cualquier municipio del estado español.

2º Se ha estudiado el desfase entre los valores catastrales y el precio de mercado de los inmuebles, los errores subjetivos en la valoración, asignación de categoría y tipo de reforma, los errores de actualización y mantenimiento, omisión de inmuebles, cambios de uso y errores de superficie, en la base de datos catastral de bienes inmuebles y obtener así unos valores para analizar como afectan estos sobre las arcas de la administración local a través de: Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y Tasa de basura.

3º Se han diseñado unos protocolos de actuación a establecer entre los diferentes organismos de gestión de los impuestos para agilizar al máximo la actualización de los datos catastrales de los bienes inmuebles de un municipio y conseguir así un padrón actualizado, real y fiable.

Los resultados muestran la importancia de los errores estudiados en la base de datos del catastro inmobiliario y como estos influyen directamente en los impuestos de gestionados por las haciendas locales. También concluye la importancia de una coordinación correcta entre los diferentes entes que gestionan los tributos y del técnico catastral al introducir los parámetros de valoración de los inmuebles.





## *Resum*

El creixent interès de les administracions públiques locals a utilitzar un identificador comú georreferenciat per a la interrelació dels expedients administratius interdepartamentals i la utilització d'uns valors actualitzats i fiables per al càlcul de la base imposable dels seus diferents impostos, ha generat per part de la Direcció General Del Cadastre la implantació d'una sèrie de protocols o processos, de cara a una actualització eficaç i immediata de la informació cadastral de Béns Immobles.

L'objectiu d'esta investigació és l'avaluació i quantificació de la influència que esta informació cadastral genera en les administracions locals per a assignar els valors base en la liquidació de tributs, la identificació georreferenciada dels immobles i actualització dels diferents béns immobles que componen un municipi. S'estableix una metodologia per a l'estudi dels errors en les dades, tant els produïts pel tècnic a l'assignar els paràmetres subjectius de la valoració, com els produïts per una desactualització de valors i desfasament en el manteniment i control de les altes, baixes i modificació dels immobles. Es plantegen 3 objectius:

1º Per al control i verificació dels errors per omissió s'han desenrotllat unes metodologies d'estudi basat en programari gratuït i teledetecció disponibles per a qualsevol municipi de l'estat espanyol.

2º S'ha estudiat el desfasament entre els valors cadastrals i el preu de mercat dels immobles, els errors subjectius en la valoració, assignació de categoria i tipus de reforma, els errors d'actualització i manteniment, omissió d'immobles, canvis d'ús i errors de superfície, en la base de dades cadastrals de béns immobles i obtindre així uns valors per a analitzar com afecten estos sobre les arques de l'administració local a través de: Impost sobre Béns Immobles, Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana, Impost sobre Construccions, Instal·lacions i Obres i Taxa de fem.

3º S'han dissenyat uns protocols d'actuació a establir entre els diferents organismes de gestió dels impostos per a agilitzar al màxim l'actualització de les dades cadastrals dels béns immobles d'un municipi i aconseguir així un padró actualitzat, real i fiable.

Els resultats mostren la importància dels errors estudiats en la base de dades del cadastre immobiliari i com estos influïxen directament en els impostos de gestió per part de les hisendes locals. També conclou la importància d'una coordinació correcta entre els diferents ens que gestionen els tributs i del tècnic cadastral a l'introduir els paràmetres de valoració dels immobles.



## *Abstract*

The growing interest of local government to use a common and geospatial identifier to relate interdepartmental administrative records and the use of reliable base values for calculating various taxes has generated the necessity of implementing a set of protocols carried out by the Dirección General del Catastro de España to update in an efficient way the cadastral information of the real estate.

The objective of this research is the assessment and quantification of errors related to cadastral information that affect to the base values for calculating local taxes, georeferenced identification of the properties and to have updated database of the real estate of a municipality. This study also provides a methodology to analyze the errors related to the selection of parameters for the valuation, outdated values and those generated by the lack of maintenance and control of the property database. To do this three objectives are defined:

1. Develop a methodology to control omission errors based on remote sensing and free access software available for any municipality of Spain.
2. Analyze the differences between cadastral values and market price of the properties, subjective errors in their valuation, category and remodeling class selection, omission of properties, change in their uses and area errors to obtain real values to calculate local taxes.
3. Design of new protocols to be followed by the different local entities in charge of the tax management to update the cadastral data of the real estate of a municipality.

The results show the influence of the studied errors in the cadastral database and in the local taxes and the repercussions for the incomes of local entities. This study also reveals the importance of a suitable coordination between the entities that manage local taxes and the right selection of the parameters to value the real estate of a municipality.



# ÍNDICE

1. Introducción.	3
2. Objetivos.	11
3. Análisis del escenario y marco de referencia.	15
3.1 Introducción.	17
3.2 Catastro en España. Conceptos generales.	24
3.2.1 El Catastro y los Impuestos.	27
3.2.2 El Catastro y otras aplicaciones.	31
3.3 Sede electrónica del Catastro.	34
3.4 Escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral. Dirección General del Catastro y Administración Local.	37
3.4.1 Convenios de colaboración.	37
3.4.2 Escenarios de colaboración.	40
3.5 Declaraciones sobre alteraciones físicas y jurídicas en el catastro.	44
3.6 Inspección catastral.	57
3.6.1 Gestión de expedientes de Inspección.	65
3.6.2 Tramitación de expedientes.	66
3.6.3 Flujo proceso de grabación	69
3.7 Referencia catastral.	71
3.7.1 Referencia de parcela.	73
3.7.2 Referencia de plano.	74
3.8 Legislación. Conceptos generales.	79
3.9 Tributos de la Administración Local. Normas generales.	88
3.9.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	89
3.9.1.1 Base imponible y base liquidable.	97
3.9.1.2 Cuota Íntegra y líquida.	103
3.9.2 Impuesto sobre el Incremento de valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	106
3.9.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	109
3.9.4 Tasa de recogida de Basura.	111

4. El Valor catastral. Valoración catastral urbana.	115
4.1 Valor catastral.	118
4.2 Ponencia de valores.	123
4.2.1 Elaboración de ponencias.	125
4.3 Valoración catastral.	135
4.3.1 Valor del inmueble urbano.	138
4.3.1.1 Valor del suelo.	138
4.3.1.1.1 Coeficientes correctores del suelo.	138
4.3.1.2 Valor de la construcción.	144
4.3.1.2.1 Aspectos generales.	146
4.3.1.2.2 Coeficientes correctores de la construcción.	152
4.3.1.3 Valor del Inmueble	155
4.3.1.3.1 Coeficientes correctores conjuntos.	155
4.3.2 Vuelo.	157
4.3.3 Formulación.	158
4.3.4 Parcelas Infraedificadas. Valoraciones 2009	162
4.4 Supuestos prácticos de valoración.	165
4.4.1 Suelo.	165
4.4.2 Vivienda unifamiliar en manzana cerrada.	168
4.4.3 Vivienda unifamiliar en edificación aislada.	172
4.4.4 Copropiedad manzana cerrada.	177
4.4.5 Vivienda unifamiliar en manzana cerrada con vuelo.	184
4.4.6 Vivienda unifamiliar en edificación abierta con vuelo.	186
4.4.7 Copropiedad manzana cerrada con vuelo.	188
4.4.8 Valoración ponencias 2009 y posterior.	191
5. Materiales.	192
5.1 Software.	195
5.1.1 Servicio de aplicaciones de gestión catastral.	195
5.1.2 Sauce.	196
5.1.3 SIGECA.	200
5.1.4 SIGCA 2 y 3.	203

5.1.5 Herramientas de validación y conversión	204
5.1.6 LocalGis	205
5.2. Información disponible.	209
5.2.1 Información Alfanumérica.	209
5.2.1.1 FIN06.	210
5.2.1.2 VARPAD.	240
5.2.1.3 Formato PADRON.	241
5.2.1.4 Formato DOC.	242
5.2.2 Información gráfica.	242
5.2.2.1 FICC.	244
5.2.2.2 DXF / DGN.	249
5.2.2.3 SHP.	250
5.2.2.4 FXCC.	255
5.2.2.5 Ortofoto y fotografía aérea.	259
5.2.2.6 Lidar.	260
5.2.3 Servicios WEB	263
5.2.3.1 Colegio de arquitectos.	263
5.2.3.2 Google maps. Google Earth.	264
5.2.3.3 Bing Maps.	266
5.2.3.4 Goolzoom. GoolSig.	267
5.2.3.5 BlomUrbex.	269
6. Métodos.	271
6.1 Métodos de evaluación errores en base de datos catastral.	273
6.1.1 Método validación referencia catastral.	274
6.1.2 Métodos analíticos de mercado, desactualización de valores.	277
6.1.2.1 Introducción. Análisis inicial.	277
6.1.2.2 Indicadores oficiales de actualización.	281
6.1.2.3 Comparación de ponencias.	282
6.1.2.3.1 Año efecto ponencia de valores.	283
6.1.2.3.2 Modificación jerarquía MBC-MBR.	284
6.1.2.4 Mercado Inmobiliario y tasación.	287



6.1.2.5 Valoración otras administraciones.	
Generalitat Valenciana.	289
6.1.3 Error tipología de usos.	295
6.1.4 Error de superficie.	298
6.1.5 Error omisión de inmuebles .	299
6.1.6 Error de Antigüedad.	300
6.1.7 Error categoría constructiva.	304
6.2 Análisis influencia tributos locales.	305
6.2.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	305
6.2.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	306
6.2.3 Impuesto de construcciones, instalaciones y obras.	307
6.2.4 Tasa por recogida de basura.	308
7. Resultados y discusión.	311
7.1 Referencia catastral.	313
7.2 Desactualización de valores.	315
7.2.1 Resultados y conclusiones.	315
7.2.1.1 Análisis inicial	315
7.2.1.2 Indicadores oficiales de actualización.	318
7.2.1.3 Comparación de ponencias.	319
7.2.1.3.1 Año aprobación ponencia.	319
7.2.1.3.2 Modificación jerarquía MBC-MBR.	321
7.2.1.4 Mercado Inmobiliario y Tasación.	324
7.2.1.5 Valoración otras administraciones.	
Generalitat Valenciana.	327
7.2.2 Influencia sobre los impuestos.	331
7.2.2.1 Análisis inicial	332
7.2.2.2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles	334
7.2.2.3 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	336
7.2.2.4 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	337

7.3 Tipología de Usos.	339
7.3.1 Influencia en los impuestos.	340
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	340
7.3.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	341
7.3.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	342
7.3.1.5 Tasa por recogida de basura.	342
7.4 Superficie.	343
7.4.1 Influencia en los impuestos.	344
7.4.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	344
7.4.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	345
7.4.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	345
7.4.1.5 Tasa por recogida de basura.	346
7.5 Omisión de Inmuebles.	347
7.5.1 Influencia en los impuestos.	347
7.5.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	348
7.5.1.2 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	349
7.5.1.3 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	349
7.5.1.5 Tasa por recogida de basura.	349
7.6 Antigüedad.	350
7.3.1 Influencia en los impuestos.	352
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	352
7.3.1.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	355
7.7 Categoría Constructiva.	356
7.3.1 Influencia en los impuestos.	357
7.3.1.1 Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	357

7.3.1.2 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	358
8. Diseño protocolo de actuación y control de errores.	361
8.1 Coordinación Catastro - Urbanismo.	361
8.2 Coordinación Catastro - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	369
8.3 Control de errores. Cruce de datos.	372
8.3.1 Cartografía Catastral - FIN06.	372
8.3.2 Cartografía Catastral - Ortofotos.	376
8.3.3 Cartografía Catastral - Datos Lidar.	377
8.3.4 DETECAR.	381
8.4 Diseño y estructura de menús de coordinación.	382
8.4.1 Inspección catastral.	382
8.3.2 Coordinación Catastro - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	394
8.3.3 Coordinación Catastro / Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.	401
9. Conclusiones.	411
9.1 Conclusiones.	413
9.2 Líneas futuras de investigación.	420
10. Bibliografía y Nomenclatura.	421

## ÍNDICE DE TABLAS

Número de Tabla	Descripción	Página
Tabla i	Variación experimentada en el municipio de Gandia en el periodo 1997 - 2012.	10
Tabla 1	Evolución de los Impuestos directos e indirectos en miles de Euros. Municipio de Gandia.	89
Tabla 2	Cálculo de la base liquidable, ejemplo 1.	100
Tabla 3	Cálculo de la base liquidable, ejemplo 2.	101
Tabla 4	Cálculo de la base liquidable, ejemplo 3.	101
Tabla 5	Cálculo de la base liquidable, ejemplo 4.	102
Tabla 6	Cálculo de la base liquidable, ejemplo 5.	103
Tabla 7	Porcentaje y tipos de Gravamen IIVTNU.	107
Tabla 8	Datos de transmisión IIVTNU.	108
Tabla 9	Determinación de la cuota IIVTNU.	108
Tabla 10	Cálculo cuota ICIO.	110
Tabla 11	Cálculo de valores de suelo.	164
Tabla 12	Resultados comparativos ambos métodos de valoración.	192
Tabla 13	Año actualización de las ponencias analizadas.	279
Tabla 14	Valores oficiales coeficientes de actualización catastral 1998-2012.	281
Tabla 15	Valores Modulo Básico de Construcción oficiales 1993-2012.	282
Tabla 16	Valores Módulo Básico de Repercusión de Suelo oficiales 1993-2012.	283
Tabla 17	Jerarquías de MBC y MBR de los municipios comparados.	284
Tabla 18	Cuadro marco de valores oficiales de MBC y MBR y valores por municipios en estudio.	287
Tabla 19	Coefficientes multiplicadores por tipologías constructivas para el caso de estudio.	296

Tabla 20	Errores admisibles en superficie en m <sup>2</sup> según DGC.	298
Tabla 21	Valores MBC por tipologías de estudio.	302
Tabla 22	Datos base para el cálculo IIVTNU.	306
Tabla 23	Comparación de referencias de referencias catastrales en los sistemas de referencia ED50 y ETRS89.	313
Tabla 24	Año de ponencia, valor de construcción, valor de suelo y valor catastral de las ponencias de estudio año 2011, valores en miles de €.	315
Tabla 25	Año de ponencia, número bienes inmuebles, valor catastral y valor catastral medio de las ponencias de estudio año 2011, valores en miles de €.	316
Tabla 26	Incremento en % de los MBC y MBR respecto al 2012.	320
Tabla 27	MBR y MBC de las jerarquías 2 y 4 periodo 1993-2012.	320
Tabla 28	Incrementos entre el mercado inmobiliario y Ponencias de valores en la actualidad.	326
Tabla 29	Año de ponencia y coeficientes K para los municipios en estudio año 2011	327
Tabla 30	Valor medio y valor total, catastral y valor calculado en función de K de Gandia y Mislata. Valores en euros	327
Tabla 31	Valores e incrementos del MBC , DGC y GVA para el año 2011.	329
Tabla 32	Comparativa de valor catastral total según DGC y GVA para los municipios de Gandia y Mislata. Valores en miles de €.	330
Tabla 33	Incrementos obtenidos para el municipio de Gandia por los diferentes métodos analizados.	331
Tabla 34	Previsión incremento IBI municipio de Miramar, periodo 2007-2016. Miles de euros	333
Tabla 35	Previsión incremento IBI municipio de Gandia, periodo 2007-2016, Miles de euros.	333
Tabla 36	Simulación base liquidable municipio de Gandia, periodo 2012 - 2021. Miles de Euros.	334
Tabla 37	Simulación base imponible sin modificación 2012 - 2021	335
Tabla 38	Comparación cuotas sobre ponencia con modificación y sin modificación, diferencia e incremento entre ambas. Miles de euros.	335
Tabla 39	Variación cuota IBI en función del tipo impositivo establecido.	336
Tabla 40	Ejemplo de aplicación IIVTNU inmueble con un valor inicial 10.000 € en 1997	337

Tabla 41	Comparativa cuota ICIO.	337
Tabla 42	Comparativa de incrementos del valor catastral de suelo y construcción por usos.	339
Tabla 43	Comparativa de cuota IBI de mismo inmueble según uso establecido.	341
Tabla 44	Ingresos obtenidos por reclamación años anteriores no prescritos de deuda en IBI.	341
Tabla 45	Cuota del IIVTNU en función del uso establecido.	342
Tabla 46	Valores catastrales año 2012 por tipología / m <sup>2</sup> .	343
Tabla 47	Valores catastrales considerando errores máximos según topologías y características medias.	344
Tabla 48	Cuota I.B.I por tipología / m <sup>2</sup> .	344
Tabla 49	Cuota IBI considerando errores máximos según topología y características medias.	344
Tabla 50	Cuota IIVTNU por tipología / m <sup>2</sup> .	345
Tabla 51	Cuota IIVTNU considerando errores máximos según topología y características medias.	345
Tabla 52	Cuota ICIO por tipología / m <sup>2</sup> .	345
Tabla 53	Cuota ICIO considerando errores máximos según topología y características medias.	345
Tabla 54	Valor catastral viviendas unifamiliares.	347
Tabla 55	Valores catastrales por tipología / m <sup>2</sup> .	347
Tabla 56	Valores catastrales según topología y características medias.	347
Tabla 57	Valores medios inmuebles en España por tipología.	347
Tabla 58	Cuota IBI viviendas unifamiliares.	348
Tabla 59	Cuota IBI viviendas colectivas por tipología.	348
Tabla 60	Cuota IBI media nacional por tipología.	348
Tabla 61	Cuota IIVTNU viviendas unifamiliares.	349
Tabla 62	Cuota IIVTNU viviendas colectivas por tipología.	349

Tabla 63	Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 1.2.2 €/m <sup>2</sup> .	350
Tabla 64	Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 4.1.1 €/m <sup>2</sup> .	350
Tabla 65	Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 2.1.1 €/m <sup>2</sup> .	350
Tabla 66	Coefficientes y valores en función del tipo de reforma.	351
Tabla 67	Incrementos en Valor de construcción en función del tipo de reforma.	351
Tabla 68	Resultados obtenidos para uso vivienda años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m <sup>2</sup> .	353
Tabla 69	Resultados obtenidos para uso comercial años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m <sup>2</sup> .	353
Tabla 70	Resultados obtenidos para uso industrial años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m <sup>2</sup> .	353
Tabla 71	Incrementos y variación del valor catastral en función de la antigüedad del inmueble, periodo 1920-2010.	354
Tabla 72	Incrementos de cuota IBI en función del tipo de reforma establecida.	354
Tabla 73	Variación de cuota IBI en función del tipo de reforma establecida.	355
Tabla 74	Coefficientes tipologías constructivas, categoría 3, 4 y 5.	356
Tabla 75	Valor de construcción €/m <sup>2</sup> categorías 3, 4 y 5 con usos comercial, hotelero y vivienda. Incrementos comparativos categoría 4.	356
Tabla 76	Valores catastrales €/m <sup>2</sup> por categoría y uso.	356
Tabla 77	Valores catastrales por categorías y usos para los productos homogenizado.	357
Tabla 78	Cuotas IBI por categorías y usos en €/m <sup>2</sup> .	357
Tabla 79	Cuotas IBI y variaciones respecto a categoría 4 por categorías y usos para productos homogenizados.	357
Tabla 80	Base imponible ICIO por categorías y usos para los productos homogenizado.	358
Tabla 81	Cuotas ICIO y variaciones respecto a categoría 4 por categorías y usos para productos homogenizados.	358

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Número de Ilustración	Descripción	Página
Ilustración 1	Resultado de búsqueda en Google.	17
Ilustración 2	Diario Levante. La subida del IBI en la Safor.	19
Ilustración 3	Organigrama de la DGC. Fuente: <a href="http://www.catastro.meh.es/esp/organigrama.asp">Http://www.catastro.meh.es/esp/organigrama.asp</a> 10 febrero 2012.	25
Ilustración 4	Estructura del SIC. Fuente: Luis Arijón Álvarez Subdirector General de valoración e inspección.	27
Ilustración 5	Certificado catastral telemático.	34
Ilustración 6	Lista de servicios usuario registrado administración.	36
Ilustración 7	Esquema de colaboración.	40
Ilustración 8	Esquema de sistema acoplados o interconectados.	43
Ilustración 9	Modelo de declaración 901 N.	48
Ilustración 10	Modelo de declaración 902 N.	51
Ilustración 11	Modelo de declaración 903 N.	54
Ilustración 12	Modelo de declaración 904 N.	56
Ilustración 13	Hoja de control proceso tramitación.	67
Ilustración 14	Diagrama de flujo proceso de grabación expediente de inspección.	70
Ilustración 15	Estructura referencia catastral urbana.	73
Ilustración 16	Cuadrícula Hectokilométrica.	74
Ilustración 17	Ejemplo de cálculo referencia 1/500.	76
Ilustración 18	Ejemplo de cálculo referencia 1/1.000.	77
Ilustración 19	Ejemplo de cálculo referencia 1/5.000.	78
Ilustración 20	Liquidación presupuesto 2010, en miles de Euros.	88



Ilustración 21	Tabla comparativa de impuestos y tasas en las principales ciudades de la Comunitat Valenciana.	89
Ilustración 22	Presión Fiscal.	90
Ilustración 23	Incrementos porcentuales tipo impositivo.	104
Ilustración 24	Tarifas recogida de basura Ayuntamiento de Gandia. Año 2012.	113
Ilustración 25	Valor catastral.	117
Ilustración 26	Fragmento de la ponencia de Gandia año 1997, calle / tramo.	124
Ilustración 27	Fragmento de la ponencia de Miramar año 2006, zonas de valor.	124
Ilustración 28	Cuadro de jerarquía de valores de repercusión 2012.	125
Ilustración 29	Plano de limitación de zonas de valor.	130
Ilustración 30	Ponencia en formato digital año 2007.	134
Ilustración 31	Ejemplo de hoja para toma de parámetros necesarios para la valoración de los inmuebles.	137
Ilustración 32	Croquis solar ejemplo solín.	141
Ilustración 33	Cuadro base para la asignación de categorías constructivas uso residencial.	147
Ilustración 34	Ficha ejemplo de tipología constructiva 1122.	147
Ilustración 35	Cuadro de tipologías constructivas.	148
Ilustración 36	Cuadro de coordinación.	150
Ilustración 37	Cuadro de coordinación.	151
Ilustración 38	Cuadro de coeficientes de corrección por antigüedad.	153
Ilustración 39	Fragmento Ponencia que establece la forma de cálculo.	158
Ilustración 40	Ejemplos de inmuebles parcelas infraedificadas.	163
Ilustración 41	Ubicación de la parcela.	166
Ilustración 42	Ponencia de valores.	166

Ilustración 43	Croquis FXCC del solar.	166
Ilustración 44	Ejemplo valoración suelo.	167
Ilustración 45	Planta General y Planta Baja.	168
Ilustración 46	Planta primera.	169
Ilustración 47	Ponencia de valores.	169
Ilustración 48	Ponencia de valores.	170
Ilustración 49	Cuadro tipologías constructivas.	170
Ilustración 50	Ejemplo valoración vivienda unifamiliar en manzana cerrada.	171
Ilustración 51	Planta General.	172
Ilustración 52	Planta Baja.	173
Ilustración 53	Planta Primera.	173
Ilustración 54	Planta Segunda.	174
Ilustración 55	Ejemplo valoración vivienda unifamiliar aislada.	176
Ilustración 56	Planta Baja y Planta Primera-Segunda	178
Ilustración 57	Planta Tercera y Planta Cuarta	178
Ilustración 58	Ejemplo valoración vivienda copropiedad.	182
Ilustración 59	Hoja de valoración vivienda unifamiliar manzana cerrada con vuelo.	185
Ilustración 60	Hoja de valoración vivienda unifamiliar aislada con vuelo.	187
Ilustración 61	Hoja de cálculo valoración copropiedad horizontal con vuelo.	189
Ilustración 62	Hoja de cálculo valoración unifamiliar mediante método anterior a 2009.	191
Ilustración 63	Hoja de cálculo valoración unifamiliar mediante método posterior a 2009.	192
Ilustración 64	Funcionamiento CITRIX.	196
Ilustración 65	Interface del programa Sauce.	197

Ilustración 66	Asistente de SAUCE.	198
Ilustración 67	Hoja de valoración de finca Sauce.	199
Ilustración 68	Interface SIGECA 8.	201
Ilustración 69	Interface SIGCA 3.	203
Ilustración 70	Herramienta de conversión plano-XML.	204
Ilustración 71	FirstObject editor XML.	204
Ilustración 72	Herramienta de validación e informe HTML.	205
Ilustración 73	LocalGis de Molina de Segura.	205
Ilustración 74	Estructura formato XML del FIN06 de entrada.	209
Ilustración 75	Fragmento de FIN06 con longitud 1.000.	211
Ilustración 76	Resumen de fichero DOC.	241
Ilustración 77	Fragmento fichero DOC.	242
Ilustración 78	Ejemplo de codificación TTGGSS.	246
Ilustración 79	Fragmento fichero de entidades puntuales.	249
Ilustración 80	Fragmento formato DXF.	250
Ilustración 81	Estructura tabla de atributos Masa.shp.	252
Ilustración 82	Estructura tabla de atributos Parcela.shp.	253
Ilustración 83	Estructura tabla de atributos Constru.shp.	254
Ilustración 84	Fragmento formato SHP.	254
Ilustración 85	Parte gráfica (DXF) y Alfanumérica de un FXCC.	255
Ilustración 86	Croquis Catastral .Planta General.	257
Ilustración 87	Croquis catastral. Planta significativa.	258
Ilustración 88	Representación en 3D de FXCC, formato KML de Google Earth.	258
Ilustración 89	Representación de la curva espectral de la vegetación sana.	262

Ilustración 90	Diagrama de flujo para la obtención de los edificios.	262
Ilustración 91	Consulta Colegio Oficial de Arquitectos <a href="https://www.ctav.es/ofiu/seguridad/seguridad_catastro.asp?ruta=/ofiu/catastro/catastro_consulta.asp">https://www.ctav.es/ofiu/seguridad/seguridad_catastro.asp?ruta=/ofiu/catastro/catastro_consulta.asp</a> .	263
Ilustración 92	Imagen de <i>StreetViewer</i> .	264
Ilustración 93	Croquis catastral 3D en Google Earth.	265
Ilustración 94	Visión 45° de Google Maps.	265
Ilustración 95	Interface de Bing Maps.	266
Ilustración 96	Imágenes en 45° inmueble en diferentes orientaciones de Bing Maps.	266
Ilustración 97	Captura interface Goolzoom.	267
Ilustración 98	Captura GoolGis municipio de Alcalá de Henares.	269
Ilustración 99	Captura de BlomUrbex Demo.	270
Ilustración 100	Diferentes sistemas de referencia de coordenadas disponibles en el municipio de Gandía.	275
Ilustración 101	Antigüedad ponencias en España.	279
Ilustración 102	Valores de repercusión ponencias 2008 y ponencias 2012.	286
Ilustración 103	Página web de la GVA para el cálculo del valor de referencia de bienes urbanos.	291
Ilustración 104	Página web de Extremadura para el cálculo del valor de referencia de bienes urbanos.	292
Ilustración 105	Parte listado coeficientes multiplicadores del valor catastral (K) para la Provincia de Valencia.	292
Ilustración 106	Índices multiplicadores para la actualización de los módulos básicos o valores de suelo de la GVA.	294
Ilustración 107	Índices multiplicadores para la actualización de los módulos básicos de construcción de la GVA.	294
Ilustración 108	Parte de la relación de polígonos de la ponencia de valores del municipio de Tavernes de la Valldigna.	296
Ilustración 109	Valores por repercusión por zonas de valor del municipio de Tavernes de la Valldigna.	297

Ilustración 110	Cuadro de coeficientes tipologías constructivas RD 1020/1993 uso comercial.	297
Ilustración 111	Antigüedad de las construcciones en unidades en territorio nacional. Diciembre 2012.	300
Ilustración 112	Valores coeficiente reductor H por antigüedad.	301
Ilustración 113	Parte cuadro de coeficientes tipologías constructivas RD 1020/1993.	305
Ilustración 114	Tarifas recogida de basura Ayuntamiento de Gandía, año 2012	308
Ilustración 115	Ejemplo ubicación referencia catastral municipio de Madrid, Sistema ETRS89.	313
Ilustración 116	Ejemplo ubicación referencia catastral municipio de Tavernes de la Valldigna, Sistema ED50.	314
Ilustración 117	Hoja de cálculo valor catastral 2012 por tipologías.	339
Ilustración 118	Hoja de cálculo valor catastral 2012 por tipologías para 1 m <sup>2</sup> .	343
Ilustración 119	Diagrama de flujo entre Urbanismo y Gestión Catastral para el control del valor declarado en el ICIO.	367
Ilustración 120	Diagrama de flujo entre Urbanismo y Gestión Catastral para el control de modificaciones físicas en los inmuebles.	368
Ilustración 121	Diagrama de flujo entre IIVTNU ( Plusvalía) y Gestión Catastral para el control de titularidad y transmisión en los inmuebles.	371
Ilustración 122	Datos alfanuméricos y representación gráfica de las incidencias cruce FIN06 y Cartografía.	373
Ilustración 123	Representación gráfica resultados filtro: AnoConstru < 1900.	374
Ilustración 124	Tabla de atributos Constru.shp.	374
Ilustración 125	Información gráfica y alfanumérica de un inmueble ejemplo.	375
Ilustración 126	Resultado de la superposición de la cartografía catastral - Ortofotos en GVSIG.	376
Ilustración 127	Cruce LiDAR - Catastro resultado negativo.	378
Ilustración 128	Cruce LiDAR- Catastro resultado aplicación del filtro Dif_lid_ca > 2.	379
Ilustración 129	Diagrama de flujo cruce Cartografía Catastral y datos LiDAR para el control de modificaciones físicas en inmuebles.	380

Ilustración 130	Capa SHP y Tabla alfanumérica de discrepancias DETECAR.	381
Ilustración 131	Códigos DETECAR para la comunicación de incidencias.	381
Ilustración 132	Menú Inspección Catastral, pestaña consulta.	383
Ilustración 133	Menú Inspección Catastral, pestaña composición.	386
Ilustración 134	Menú Inspección Catastral, pestaña modificación.	392
Ilustración 135	Menú coordinación Gestión catastral / IIVTNU. Pestaña Cruce IIVTNU-Catastro.	394
Ilustración 136	Menú coordinación Gestión catastral / IIVTNU, pestaña búsqueda.	397
Ilustración 137	Menú coordinación Gestión catastral / ICIO. Pestaña CATASTRO.	401
Ilustración 138	Menú coordinación Gestión catastral / ICIO. Pestaña CATASTRO.	407



## ÍNDICE DE GRÁFICAS

Número de Gráfica	Descripción	Página
Gráfica 1	Comparativa del valor catastral de suelo de la tabla 15.	165
Gráfica 2	Comparativa padrón catastral por municipios de estudio año 2011.	317
Gráfica 3	Repercusión del suelo y construcción en el valor catastral por municipios de estudio.	317
Gráfica 4	Comparativa de los coeficientes utilizados por la LGPE, Ministerio de Fomento y Módulo M.	319
Gráfica 5	Comparativas de la evolución del MBC y MBR, periodo 1993 - 2012.	320
Gráfica 6	Comparativa de MB, Mercado inmobiliario y Valor catastral actual en los municipios de Cullera y Gandia, periodo 1996-2012.	324
Gráfica 7	Comparativa de MB, mercado inmobiliario y valor catastral actual en los municipios de Benicassim y Mislata, periodo 2007-2012.	325
Gráfica 8	Comparativa de MB, mercado inmobiliario y valor catastral actual en los municipios de Getafe y Alcorcón, periodo 2009-2012.	325
Gráfica 9	Comparativa de coeficientes actualizadores del MB de suelo 1997 y 2008 utilizados por la DGC y GVA, periodo 1998-2011.	328
Gráfica 10	Comparativa de coeficientes actualizadores del MBC3 y MBC2 utilizados por la DGC y GVA, periodo 1998-2011.	329
Gráfica 12	Comparativa de incrementos en el valor catastral por diferentes usos.	340





*Influencia del Catastro inmobiliario urbano en el  
sistema tributario de las haciendas locales.  
Evaluación, cuantificación y control de errores.*





# 1. Introducción

---



## 1. INTRODUCCIÓN

El catastro inmobiliario español es un registro administrativo cuya competencia de gestión está desarrollada por la Dirección General del Catastro (DGC) dependiente en la actualidad del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas para todo el territorio nacional excepto País vasco y Navarra.

El catastro español tiene un función fiscal y no jurídica como ocurre en otros países de la Comunidad Europea. Se basa en la valoración individualizada de los inmuebles, tanto rústicos como urbanos, del territorio común mediante una normativa de valoración y un cuadro marco de valores aprobados en el Real Decreto (RD) 1020/1993 (NTV).

Los requerimientos básicos del catastro que debe cumplir son mantener un inventario de bienes inmuebles y cuantificar la capacidad económica que deriva de su titularidad (Álvarez, 2011), cuyo objetivo final sea el conocimiento permanente y completo del inventario de la riqueza inmobiliaria del territorio común (Defensor del pueblo, 2011; Aragón, 2011)

La base de datos del Catastro es el mayor registro de información territorial, gráfica y alfanumérica, de los bienes inmuebles existentes en el territorio que existe. Proporciona información de los inmuebles reflejando sus características físicas (superficie, tipología, cultivo,...), tributaria (titularidad, domicilio fiscal...) y económica (Valor catastral, Valor de construcción,...). Estas características la convierten en una fuente de información, control y gestión del territorio, de políticas agrícolas, de infraestructuras y de urbanismo, así como un instrumento para la gestión y control de subvenciones y ayudas (Defensor del pueblo, 2012). También es importante su uso en otras políticas públicas y actividades económicas que surgen en el sector público y en el sector privado alrededor de la información geográfica en general y de la catastral en particular, existiendo una demanda importante de información que permite relacionar el territorio, la estructura de propiedad, las características de los inmuebles y las personas (Álvarez, 2010; Samperio, 2011)

Así podemos decir que las principales ventajas de esta base de datos es que permite situar los bienes inmuebles en el espacio asignándoles un código alfanumérico único e inequívoco y describirlos aportando las características físicas, jurídicas e económicas necesarias para su identificación.

Hay un interés por parte de las administraciones locales en utilizar un identificador común georreferenciado para la interrelación de los expedientes administrativos interdepartamentales. En este sentido hay estudios en los que se analiza la referencia catastral (Ibiza, 2008) como identificador único y

obligatorio pero no entra a valorar que sucede con la implantación del nuevo sistema de referencia ETRS89, que origina un desplazamiento lineal medio de 200 metros en las coordenadas, y cómo influye en la georreferenciación de la misma.

Uno de los problemas tradicionales de los tributos que recaen sobre la riqueza inmobiliaria es la dificultad de valorar los inmuebles y las operaciones inmobiliarias (Monchón, 2008). También es conocida la problemática en la administración local de la coordinación entre los diferentes impuestos ya que la gestión de los mismos es llevada por diferentes departamentos u organismos no existiendo entre ellos una fluidez de información.

Otro de los problemas actuales en el catastro y al igual que en otros sectores de la administración pública es la falta de personal. En la DGC el personal asignado no es suficiente para la labor a desarrollar, lo que origina un retraso en el mantenimiento de las bases de datos. En la gerencia territorial de Ceuta, por ejemplo, no se dispone de ninguna persona con formación técnica, estas labores se prestan por una persona que depende del ayuntamiento de Ceuta y presta sus servicios de forma compartida (Defensor del pueblo, 2012). Este hecho de compartir esfuerzos es muy frecuente ya que el 80% de los inmuebles urbanos del territorio común están en régimen de convenios de colaboración (Álvarez, 2011; estadísticas DGC, 2010) a través de las diferentes modalidades que existen en los escenarios de colaboración entre las administraciones y la DGC (Alonso, 2006; Serrano et al, 2010). Aun así, según estudios realizados, el catastro de forma general se puede concluir que funciona aceptablemente bien, aunque tiene la asignatura pendiente de darse a conocer, lo cual se está intentando solucionar mediante el plan estratégico de la DGC 2009-2013. (Defensor del pueblo, 2012; Capón, 2010; Dura, 2010).

Los impuestos locales necesitan de la utilización de unos valores actualizados y fiables para el cálculo de la base imponible de los mismos. La principal base de estos impuestos es el valor catastral de los inmuebles, que se le supone unos principios de eficacia, eficiencia y objetividad en la valoración del mismo. Numerosos estudios tiene como base el catastro, el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y otros impuestos analizando la estructura material del hecho imponible y los elementos que intervienen en su confección (Monchón, 1999; Jabalera,2003; Miranda, 2004; Calvo,2007), sus exenciones (Bordallo, 2006) o llegando a aconsejar algunos una reforma entre el IBI y el valor catastral (Bericochea,2012) .

Cada impuesto adopta un número de identificación para de relacionar el mismo con el inmueble que lo grava, basados en el nº fijo, código de vía y numero de policía, parcelario, etc. Desde la aparición de los Sistemas de Información Geográfica (SIG), se necesita, utilizar un identificador común georreferenciado para la relación de los expedientes administrativos interdepartamentales. Para la definición del mismo se han adoptado múltiples opciones por parte de la administración utilizando diseños

propios o genéricos creados por empresas externas a las mismas, adoptándose finalmente la referencia catastral como identificador común.

Sabemos que la normativa que regula el catastro es muy dinámica como se comprueba en las diferentes reformas de las leyes catastrales. Así el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL) aprobado por Real Decreto Legislativo (RDL) 1/2004 de 5 de marzo, establece la obligación de que la referencia catastral, como identificador único de los bienes e inmuebles, conste en todos los documentos con transcendencia real. También el RD 417/2006 de 7 de abril, consagra el principio de conservación de la referencia catastral, por lo que no podrá modificarse sin causa regulada que lo justifique. Según los artículos 22 y 23 del TRLRHL el valor catastral viene definido a partir de datos de los inmuebles como son localización, superficie, tipología, antigüedad. En cuanto a los impuestos locales estos dependen de conformidad con lo dispuesto en el RD 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, donde se regula en sus diferentes artículos la base imponible de los impuestos. La base imponible del IBI viene definida en el artículo 65 como la constituida por el valor catastral de los Bienes inmuebles. En su artículo 107.2.a define la base imponible en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de naturaleza Urbana (IIVTNU) como el valor del suelo que tenga determinado en el momento del devengo a efectos del IBI. En el artículo 102.1, sobre Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), la base imponible está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. En este sentido hay algunos trabajos que analizan el sistema tributario español, sin ningún tipo de cuantificación, aspecto novedoso a desarrollar en esta tesis, haciendo hincapié en la normativa jurídica del impuesto (Jabalera, 2003; Sarasa, 2000) o bien en el catastro y su aplicación e influencia en otros impuestos municipales (Jabalera, 2003; Villaverde, 2005; Merino, 2003).

Si combatir el fraude ha sido siempre un objetivo prioritario de la administración, excepto en período de máximo boom inmobiliario donde se destinan todos los efectivos humanos y tecnológicos al alta de los inmuebles, en estos momentos resulta esencial retomar este objetivo, debido a la situación actual de crisis económica que repercute directamente en la financiación de las entidades locales por las restricciones del gobierno y el descenso de ingresos directos en la financiación de los municipios. Por este motivo es necesario un control de los errores y actualización de los impuestos. En la administración local estos impuestos suponen más del 50% de sus ingresos presupuestarios por lo que para una mejor gestión y control de los mismos se está procediendo a la concentración de la gestión de todos sus impuestos en un mismo departamento o mediante la creación de organismos autónomos. Para su correcto funcionamiento es necesario un control de los diferentes variaciones realizadas en un bien inmueble que influyan en su valoración por lo que se hace necesaria la adopción de un identificador único y una metodología puntual para relacionar los diferentes impuestos con información actualizada y fiable.



De esta manera se consigue agilizar su liquidación y a la vez facilitar al ciudadano una información pública fiable vía telemática consiguiendo con esto una modernización, eficacia y veracidad en la gestión de los impuestos. Hay que tener en cuenta el derecho del contribuyente o la administración a una comprobación de valores sin entrar a considerar que errores se pueden cometer y los cuales pueden ser causa de impugnación de la valoración (Fernández, 1997; Fuertes; 2005; Fuertes, 2005) así como del fraude tributario mediante la comprobación de los valores y la aplicación de coeficientes al valor de catastral para obtener el valor de comprobación desde un punto de vista teórico y no práctico. (Monchón, 2008)

También debido a la explosión de la llamada burbuja inmobiliaria, en el año 2008, se ha producido un efecto rebote en el valor de los inmuebles que repercuten directamente sobre el valor de los módulos básicos de valoración aplicados en las ponencias y a su vez en la base imponible de los impuestos lo que está generando el malestar de la ciudadanía con unos intereses y argumentos contrapuestos al de la administración y que alegan una sobrevaloración de sus inmuebles. También es común la crítica generada por el desfase de los valores habiéndose aplicado un incremento a partir de 1990 hasta la actualidad a través de los coeficientes publicados en la Ley de Presupuestos Generales del Estado (LPGE) del 57,19% aplicados de manera unitaria a todo el territorio nacional con independencia de las singularidades que pueden no encajar en la tendencia general que provoca un alejamiento de los principios de justicia tributaria (Defensor del pueblo, 2012; Álvarez, 2011). Por lo que el límite de la Relación de Mercado<sup>1</sup> (RM) establecido en el 50% del valor del mercado medio en la zona produce un resultado injusto y debería ser una limitación individual para cada inmueble (Defensor del pueblo, 2012). Todo esto junto con la actual situación a la baja del mercado debe obligar al gobierno a través de la LPGE a establecer unos coeficientes reductores que permitan la disminución de los valores revisados durante los años alcistas (Defensor del pueblo, 2012)

El catastro ha sido considerado siempre un tema “Tabú” desde alguno de los sectores de la sociedad debido principalmente por el desconocimiento general del mismo por parte de los ciudadanos. Son pocos los estudios que se han realizado acerca del mismo en comparación con otros temas y estos siempre han estado vinculados a estudios teóricos relacionados con base fiscal o unidos a temas tributarios, siendo los estudios o trabajos que abordan la base de datos y el proceso de grabación y valoración de los inmuebles escasos, debido a la complejidad del tema fundamentada principalmente por la NTV y algunas circulares distribuidas por la DGC. Esta escasa información, sobre todo práctica, ya que la información teórica es más abundante, ha originado que los estudios y trabajos publicados acerca de este tema se hayan realizado principalmente por técnicos de la propia DGC o por autores dedicados a la

---

<sup>1</sup> RM, relación de mercado. Coeficiente resultante del valor catastral respecto al valor de mercado.  $RM = v \text{ catastral} / V \text{ mercado}$

docencia o vinculados directamente a trabajos del catastro a través de empresas convenidas y dadas a conocer en mayor medida a través de publicaciones, principalmente la propia de la DGC, revista catastro o en entrevistas, conferencias y seminarios organizados para dar a conocer el mismo y sus normativas.

Hay estudios que aportan una visión sistemática y global del catastro sin complejidades y con aportaciones teóricas a la concepción del catastro, profundizando sobre su carácter, funcionamiento y efectos (Guimet, 2003; Puyal, 2004; Miranda, 2009). En otros estudios se pueden encontrar actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria (Falcón, 2007). También existen trabajos en los que se analiza el valor catastral desde un punto de vista normativo y legislativo referente a su influencia en el sistema tributario español sin llegar a cuantificar esa influencia (Saras, 2000; Varona 2003), la coordinación del catastro con otros fedatarios públicos como es el registro de la propiedad (Femenía, 2002; Miranda 2009) y comparando la normativa con otros territorio no pertenecientes al territorio común como la diputación foral de Guipúzcoa (Alcázar, 2010) u otras administraciones (Aberturas, 2012). Hay trabajos que van más allá y realizan una descripción de la base valorativa del catastro estudiando el proceso de valoración del mismo mediante una parte teórica y práctica del mismo (Aguado, 2002; Berné et al, 2004; Guimet, 2002; Martínez, 2003)

Se ha dejado para el final un tema debatido por expertos en la materia (Álvarez, 2011; Aragón 2011; Arijón, 2011; Defensor del pueblo, 2012) relacionado con la creación de un nuevo modelo valorativo. Existen este tipo de estudios en rústica (Meneses, 2000; Sánchez et al, 2001; Alcázar et al, 2004), pero hasta estos 2 últimos años no se había iniciado ninguna reflexión sobre el modelo de valoración. Hay que hacer referencia que en ningún caso en estos estudios se cuestiona la normativa de valoración ni su formulación ya que todos estos coinciden en sus trabajos en la adecuación de los valores respecto a la RM cuantificada por el Ministerio y que actualmente es el 0,5 para establecer el valor catastral, sino más bien se cuestionan el tema subjetivo de la valoración al aplicar las variables, coeficientes o parámetros de valoración así como la inadecuada actualización de los valores base utilizados para realizar la valoración a lo largo del tiempo lo que produce este desfase del valor catastral sobre el valor del producto inmobiliario.

Así, la validez de los resultados de valoración está directamente relacionada con la precisión de los datos estructurales de la base de datos catastral (superficie, localización, características constructivas) y la pérdida de eficacia de los mismo por la escala espacial y temporal de aplicación y los largos ciclos que transcurren entre las revisiones de valores (Aragón, 2011). De ahí la importancia de los numerosos trabajos sobre el mercado inmobiliario y su importancia de la evolución y observación para una adecuado mantenimiento de las bases de datos (Rodríguez, 1996; Cervelló, 2008; González-Carpio, 2011), los modelos de valoración automatizada en las que se utilizan técnicas matemáticas para la estimación del valor de mercado (Gallego, 2008) y la aplicación de las nuevas tecnologías para el mantenimiento de las

bases de datos como redes neuronales, precios hedónicos, inteligencia artificial, teledetección, ortofotos y LiDAR (Caridad et al, 2008; Gallego, 2004; Mondrón, 2010; Santos, 2005) y sobre la gestión de la misma por parte de la administración mediante SIG (Nogues et al, 2008; García, 2009; García, 2010) . En base a esto, es la importancia del mantenimiento continuado de las bases de datos tanto de sus datos estructurales (Defensor del pueblo,2012; Alvarez,2011) como de la actualización de los valores, no dependiendo estos únicamente de los coeficiente publicados por la LPGE (Defensor del pueblo, 2012; Monchón, 2008; Álvarez, 2011; Aragón, 2011) sino mediante el seguimiento continuado a través del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI) mediante la recogida de datos de fedatarios públicos (Álvarez, 2011; Aragón, 2011), siendo un avance importante en este sentido la Ley de Economía Sostenible donde se reforma la normativa catastral e introduce y refuerza el régimen de colaboración de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

También es una idea común y que se destaca en trabajos, la importancia de una adecuada coordinación de los diferentes impuestos para su correcto mantenimiento y así se obtienen unos parámetros fiables que se adecuan a la realidad del momento (Álvarez, 2011; Defensor del pueblo, 2012)

Sin embargo, pocas investigaciones se han centrado en la cuantificación de los errores de las diferentes parámetros utilizados. Aunque existen estudios en los que se analiza a nivel general la influencia del desfase de los valores a nivel nacional (Álvarez, 2011; Aragón 2011; Arijón, 2011), no se realiza en ninguno de ellos una cuantificación de los errores. En la mayoría se destaca su gran influencia en los impuestos municipales (Álvarez, 2011; Defensor del pueblo, 2012.) pero no se realiza su cuantificación y la influencia de los mismo en términos monetarios.

Teniendo en cuenta las insuficiencias que se han encontrado en los diferentes trabajos analizados basándose más en la parte cuantitativa que en la cualitativa del catastro, la novedad de este trabajo es la evaluación y cuantificación de los posibles errores que pueden repercutir en el valor catastral bien sea por una desactualización de los valores, por una errónea aplicación de coeficientes, por errores permisibles o por el no mantenimiento del padrón catastral. Se estudia cuál es su repercusión en los diferentes impuestos locales que utilizan este valor como base imponible de los mismos, ya sean directamente, IBI y IIVTNU o indirectamente, como comprobación de valor ICIO o establecimiento de tasas BASURA. También se hace un análisis y se sugiere una serie de protocolos de coordinación de los diferentes impuestos para la mejora de su actualización y gestión y tener así una mayor agilidad en la gestión y mantenimiento de los mismos. A este respecto, la presente tesis realiza un análisis de la normativa y software.

Según Álvarez (2011), para de realizar una revisión general de valores mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, debe tenerse en cuenta que, con carácter

general, el impacto normalmente será reducido, por lo que antes de abordar un procedimiento de valoración colectiva parece recomendable evaluar el resultado final, dados los costes del procedimiento y la probabilidad de que se tenga una percepción negativa en base a las expectativas creadas. En este aspecto esta tesis tiene un papel importante ya que se realiza una cuantificación de los diferentes errores generales que influyen en la base de datos catastral y su influencia directa o indirecta en el valor catastral y en los impuestos, lo que sirve de una primera evaluación de la valoración general que se recomienda.

Así en este trabajo, y en total acuerdo con las reflexiones planteadas anteriormente se pretende cuantificar monetariamente en valor y en porcentaje los diferentes errores que se pueden cometer en la calidad de los datos así como en el desfase de las ponencias no a nivel nacional sino desglosando el estudio en tres grupos de municipios cuyas ponencias han sido realizadas antes, durante y posterior a la crisis inmobiliaria.

La presente tesis se estructura en 3 partes claramente diferenciadas:

- o *Introducción:* Elementos base inicial del conocimiento.
- o *Cuantificación:* Desarrollo y cuantificación del estudio.
- o *Control:* Desarrollo y diseño de elementos de coordinación y control a partir del estudio realizado.

Siendo su estructura básica:

- o *Capítulo 1:* Introducción y estudio del arte de los diferentes componentes bibliográficos así como la justificación de la realización de esta tesis.
- o *Capítulo 2:* Objetivos de la tesis.
- o *Capítulo 3:* Está relacionado con un análisis inicial del escenario en cuanto a normativas, legislación, tributos y otros elementos para la comprensión de los diferentes materiales y métodos utilizados con posterioridad.
- o *Capítulo 4:* Análisis y descripción teórica y práctica del principal elemento base de esta tesis. Valor catastral y su normativa de valoración.
- o *Capítulo 5:* Enumeración y descripción de los materiales tanto de software, web e información gráfica y alfanumérica disponible y utilizada para la realización del estudio.
- o *Capítulo 6:* Descripción de los diferentes métodos de cálculo y análisis utilizados para la evaluación y cuantificación de los errores.
- o *Capítulo 7:* Enumeración y análisis de los diferentes resultados y la evaluación de los mismos con respecto a los impuestos.

- o *Capítulo 8:* Diferentes protocolos de coordinación entre los impuestos estudiados y el control de errores.
- o *Capítulo 9:* Exposición de la bibliografía, normativa y abreviaturas.

En resumen, se trata de establecer una metodología para el estudio, evaluación y cuantificado de los errores en los datos y la influencia que estos generan en las administraciones locales en la asignación de los valores base para la liquidación de los tributos.

Para el control y verificación de los errores por omisión en el alta, baja y omisión de inmuebles se han establecido unas técnicas de estudio con software libre, datos gratuitos y teledetección disponibles para cualquier municipio del estado español. También se ha realizado un estudio por diferentes métodos de la cuantificación del desfase de los valores catastrales de los inmuebles respecto al mercado actual. Adicionalmente, se ha realizado una evaluación de los diferentes errores en la base de datos catastral de bienes inmuebles como son los subjetivos, de actualización de valores, omisión de inmuebles y errores de superficies, para cuantificar su repercusión en la administración local a través de las diferentes bases imponibles de los impuestos que gestiona.

Finalmente en este estudio se han diseñado unos protocolos de actuación a seguir entre los diferentes departamentos para intentar agilizar al máximo la actualización de los datos catastrales de los bienes inmuebles de un municipio y conseguir así un padrón de bienes inmuebles actualizado, real y fiable.

El ámbito de aplicación de esta tesis establece un periodo de 15 años comprendido entre los años 1997 y 2012 para diversos inmuebles de características medias por la importancia de establecer un producto homogeneizado en el estudio y poder realizar una comparación. El inmueble base sobre el que se han analizado los valores de desfase es un inmueble de 100 m<sup>2</sup>, uso residencial manzana cerrada, de categoría media y de nueva construcción (Aragón, 2011; Arijón, 2011), aunque se ha optado por utilizar una superficie de 96 m<sup>2</sup> superficie media de las viviendas residenciales en España (INE, 2011). Los municipios estudiados son mayoritariamente de la provincia de Valencia y en singular el de Gandia, adoptado por las características de su ponencia y el crecimiento experimentado en el periodo de estudio como se puede observar en la tabla i.

	1997	2012	Incrementos	%
<b>Numero de parcelas Urbanas</b>	9.455,00	10.046,00	591,00	6,25%
<b>Numero de unidades urbanas.</b>	60.765,00	87.657,00	26.892,00	44,26%
<b>Base imponible del IBI</b>	1.495.295.700 €	2.834.192.780 €	1.338.897.080 €	89,54%
<b>Cuota IBI</b>	9.777.481 €	23.971.537 €	14.194.056 €	145,17%

Tabla i: Variación experimentada en el municipio de Gandia en el periodo 1997-2012.



## 2. Objetivos



## 2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO

Los objetivos principales de esta investigación son:

1º Analizar la influencia de los errores existentes en las bases de información catastral urbana, tanto los admisibles y subjetivos como los producidos por una desactualización y falta de mantenimiento de las mismas sobre los impuestos gestionados por la administración local.

2º Diseñar una metodología o protocolo de trabajo para un mantenimiento, control y gestión más eficaz de los mismos.

Enumerando los objetivos son:

- o La referencia catastral como identificador único y georreferenciado. Adaptación al nuevo sistema de referencia.
- o Estudiar los formatos de las diferentes bases de datos. Obtención de campos de información para interrelacionar las diferentes bases.
- o Cuantificar y evaluar los posibles errores en las bases de datos debido a errores cometidos o por una desactualización de los datos. Establecer una metodología de cálculo de los diferentes errores para la posterior aplicación individualizada por parte de interesados.
- o Establecer un protocolo de cruce entre las diferentes bases de datos de los tributos para establecer las discrepancias entre ellas.
- o Definir los recursos gratuitos (Ortofotos, SIG, Gestor Bases de Datos, Servidores de mapas, etc.) necesarios en el diseño del protocolo de actuación y control de errores.
- o Diseñar una metodología de trabajo para obtener una correcta coordinación entre el Catastro y entes de la administración local que gestionan los tributos y conseguir así un mantenimiento de las bases de datos que minimice los errores u omisiones que repercuten en los tributos locales.

El estudio se centrará principalmente en la población de Gandía (Valencia) aunque se cotejaran los mismos con diferentes poblaciones del territorio español durante un periodo de 15 años. (1997-2012)







### 3. Análisis del escenario y marco de referencia.



### 3. ANÁLISIS DEL ESCENARIO Y MARCO DE REFERENCIA

#### 3.1 INTRODUCCIÓN

En los últimos años hemos pasado de tener un aumento del precio de la vivienda en España a un desplome del mismo asociado a la crisis económica que indirectamente ha afectado a la economía de las administraciones públicas y de los ciudadanos.

Simplemente con una ojeada a cualquiera de los diarios que se publican en España o con una simple búsqueda de noticias en un buscador de Internet, en la ilustración 1 se aprecian 27.700 resultados a una consulta sobre "REVISION CATASTRAL IBI" el día 19/10/2012, se puede apreciar que continuamente se están produciendo alusiones al catastro, a la revisión catastral, el IBI y el valor catastral.

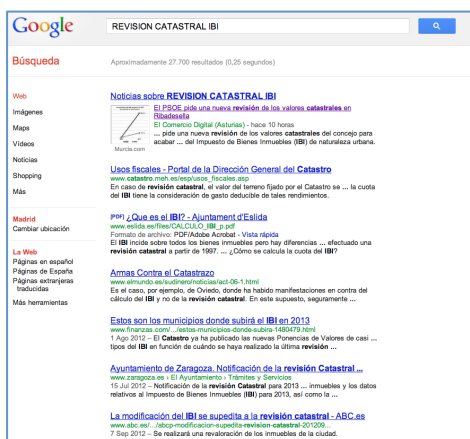


Ilustración 1: Resultado de búsqueda en Google.

Debido a la inesperada y fuerte crisis económica que azota a nuestro país, en gran parte por causa del "boom inmobiliario", las administraciones locales y los contribuyentes están realizando una reivindicación constante de lo que antes no se le daba mayor importancia en tiempos de bonanza económica. Las administraciones no prestaban atención a los padrones catastrales de su municipio, al desfase de los valores de mercado, control del mismo, etc. y los ciudadanos no prestaban interés alguno por el valor catastral y el IBI, todo se daba por bueno.

Desde el inicio de la crisis a finales del 2007, las administraciones están haciendo todo lo posible para evitar la pérdida de los ingresos principalmente a través de sus impuestos directos e indirectos como son IBI, IIVTNU e ICIO. Los ciudadanos más concienciados se han dado cuenta de la importancia del valor catastral y la influencia en los impuestos lo que está originando numerosas quejas ante la administración, principalmente debido al desfase de las ponencias que se realizaron en los años de máximo crecimiento inmobiliario.

Este aumento de las quejas de la ciudadanía viene originado por un mayor acceso a la información mediante medios electrónicos y la diversidad informativa. A continuación se van a enumerar

noticias de las muchas que han aparecido en estos últimos tiempos, en las que se refleja claramente la situación actual del catastro en España a los ojos de los ciudadanos y la administración local y las diferentes posturas de ambos ante estas. Estas noticias a nivel nacional, autonómico, provincial o local nos dan una visión o un reflejo fiel de la situación del catastro en España e indirectamente a los impuestos.

## Noticias

- "Los efectos de la crisis en Gandia. la crisis ha provocado una caída del precio del metro cuadrado tanto de la vivienda libre como de la segunda mano". *Gente Dossier*, 22/05/2009.
- "El precio de la vivienda se desploma en Gandia y regresa a índices de 2005. El metro cuadrado cuesta 365€ menos de lo que valía hace poco más de un año". *Levante-emv*, 8/12/2009.
- Hacienda revisa el valor catastral de los inmuebles en 22 municipios valencianos. La actualización comportará un encarecimiento del IBI para la mayoría de los vecinos afectados y una fuente extra de ingresos para sus ayuntamientos. *Levante-emv.com*, 23/09/2010.
- "Pego devolverá a sus vecinos al menos tres millones de euros de IBI tras anularse el "catastrazo". El alcalde culpa a la Dirección General del Catastro del cobro indebido de impuestos y del quebranto económico que ahora sufrirá el ayuntamiento". *Levante-emv.com*, 07/10/2010.
- "Los alcaldes posponen la revisión del catastro por las elecciones. Terrassa asegura que no ha pedido a Hacienda que ponga al día el valor de sus inmuebles en el 2011. Más de la mitad de los municipios no ponen al día los valores del IBI desde hace más de 10 años". *El periodico.com*, 31/10/ 2010.
- "El Catastro comienza a revisar a la baja el valor de pisos y casas de la Safor. El Gobierno abre el proceso al aceptar la propuesta del Ayuntamiento de Miramar. Los propietarios pagarían menos impuestos". *Levante-emv*, 05/03/2011
- "RUS impulsa un plan para que miles de casa ilegales paguen el IBI a los ayuntamientos. La firma pública Imelsa hace una radiografía aérea del territorio y firma un convenio con Catastro para que los alcaldes puedan dar de alta viviendas fantasmas en tiempo record. La diputación tendrá una nueva arrea de estrategias de ayuda a las economías municipales". *Levante-emv*, 14/07/2011.

- "Los valencianos pagan el IBI urbano mas caro de España. La C. Valenciana lidera el coste del Impuesto de Bienes e inmuebles pero la tasa por propiedades rústicas esta por debajo de la media estatal" *Levante-emv, 12/09/2011*.
- "Hacienda revisa el valor catastral de los inmuebles en 22 municipios valencianos. La actualización comportara un encarecimiento del IBI para la mayoría de los vecinos afectados y una fuente extra de ingresos para sus ayuntamientos". *Levante-emv, 23/09/2011*.
- "Sagunt logra ingresar 9 millones más en 4 años por los impuestos directos. El incremento no compensa el desplome de otros capítulos como las obras y venta de patrimonio". *Levante-emv.com, 23/09/2011*.
- "El gobierno de Denia sube el IBI y la basura para recaudar 3,6 millones más. El edil de Hacienda afirma que un piso del pueblo pagara 10 € más de contribución y un chalet de les rotes, 200". *Levante emv,, 29/10/2011*.
- "El IBI subirá un 10% en más de la mitad de los municipios españoles.
  - Unos 18 millones de inmuebles pagarán un 10% más en concepto de IBI.
  - La subida del impuesto inyectará 918 millones en las arcas municipales.
  - En las ciudades con revisión catastral posterior a 2009 sólo subirá un 4%. Madrid, Málaga, Oviedo, Segovia, Zamora, Burgos y Soria entre estas últimas". *El mundo.es, 30/12/2011*.
- "El recibo del IBI se incrementara un 10% para la mayoría de los vecinos de la Safor. En 15 municipios de la comarca se aplicara la subida máxima prevista en el decreto del gobierno central para corregir el déficit" *Levante-emv, 10/01/2012*. (ilustración 2).
- "El Partido Andalucista pide una nueva revisión catastral a la baja. En opinión de la formación nacionalista, los ciudadanos se han visto perjudicados por una revisión catastral realizada en el momento menos oportuno, hecho que provoco el llamado catastrazo". *Algeciras. HoraSur, 27/01/2012*.
- "Xàbia suspende el cobro del IBI al anular ahora el supremo el 'catastrazo' de 2005. El ayuntamiento duda de si el fallo

**CIFRAS OFICIALES**  
**La subida del IBI en la Safor**  
POR MUNICIPIOS

MUNICIPIO	ÚLTIMA REVISIÓN CATASTRAL	INCREMENTO IBI	VALOR MEDIO CATASTRAL
Ador	2006	No sube	35.063
Alfauir	1990	10%	30.142
Almiserà(*)	2002	6%	26.976
Almoinès	2000	10%	33.598
L'Aiguera de la Contessa(*)	2002	6%	36.256
Barx	1997	10%	29.973
Bellreguard	1996	10%	24.119
Benifà(*)	2008	4%	24.101
Beniflà	2001	10%	32.114
Beniflà	2001	10%	42.718
Benirredrà(*)	2003	6%	77.792
Castellonet de la Conquesta	2007	No sube	18.374
Daimús	1999	10%	26.737
La Font d'en Carrís	1990	10%	41.782
Gandia	1996	10%	32.150
Guardamar de la Safor	2005	No sube	96.414
Llocnou de Sant Jeroni(*)	2002	6%	39.574
Miramar	2006	No sube	74.205
Oñiva	1996	10%	28.860
Palma de Gandia	2001	10%	34.429
Palmera	2005	No sube	58.273
Piles	2001	10%	31.926
Porcís	2005	No sube	50.112
Rafelcofer(*)	2008	4%	23.498
El Real de Gandia(*)	2011	4%	29.827
Ròtova	2001	10%	31.313
Simat de la Valldigna	2001	10%	27.929
Tavernes de la Valldigna	2006	No sube	20.275
Villalonga	2007	No sube	22.372
Xeraco(*)	2011	4%	26.429
Xeresa	2000	10%	34.281

(\*) En los municipios marcados con el asterisco, el incremento del impuesto sólo se aplicará para las viviendas que superen el valor medio catastral de la localidad

Fuente: IBI e Dirección General del Catastro.

Ilustración 2: Diario Levante. La subida del IBI en la Safor

revoca la ponencia de valores en su totalidad, lo que supondría dejar de ingresar este año siete millones de euros y abrir la puerta a que los vecinos pidan devoluciones millonarias". *Levante-emv.com*, 25/04/2012.

- "El valor catastral global de Pego baja en 350 millones con la nueva ponencia. El ayuntamiento aplicara el tipo impositivo máximo de IBI para evitar perder el 40% de los ingresos". *Levante-emv*, 17/05/2012.
- "El IBI incorpora once mil nuevos inmuebles en un año pese a la crisis. las arcas municipales ingresaran este año por el cobro de este tributo 86 millones de euros. lo que supone once mas que el pasado año". *Alicante. Las provincias.es*, 17/05/2012.
- "Estos son los municipios donde subirá el IBI en 2013. El Catastro ya ha publicado las nuevas Ponencias de Valores de casi 200 localidades de 37 provincias en las que se incrementa el valor de los inmuebles a efectos del impuesto de Bienes Inmuebles a partir del próximo año. La subida será gradual hasta 2020". *Finanzas.com*, 01/08/2012
- "El valor catastral se dispara con la nueva actualización electrónica. Massamagrell y Sagunt multiplican la tasación tras más de una década sin revisar el registro". *Levante-emv*, 29/08/2012
- "El valor de los inmuebles de Mataró baja un 30%. Inician la campaña sobre la revisión catastral con nuevos valores y cambios en el IBI". *la vanguardia.com*, 04/09/12.
- "Vecinos de Elda se plantan contra la revisión catastral. Residentes de la avenida del Mediterráneo denuncian que en ocho años pagarán el doble de IBI con la subida progresiva implantada". *las provincias*, 21/09/12.
- "Málaga estudia un IBI diferenciado según el valor catastral de las viviendas. De llegar a aplicarse, el incremento del tributo previsto para 2013 variaría según los tramos, dañando menos a los dueños de inmuebles menos caros. La concejala de Economía admite que la subida superará el IPC". *Malagahoy.es*, 08/10/2012.
- "El gobierno local bajará el IBI un 6%, pero no se notará en el recibo. La rebaja sólo compensará el aumento por la revisión catastral, que culmina en 2014". *Espartinas. Diario de sevilla.es*, 17/10/2012.

- "El PSOE pide una nueva revisión de los valores catastrales en Ribadelleza (Asturias). El PP apoyará a Foro Asturias en el Pleno para modificar de 0,65 a 0,60 el tipo de gravamen que permitirá rebajar el IBI urbano". *El comercio.es*, 19/10/2012.

Como se ha podido observar existe un gran interés por el valor catastral de los inmuebles y su adecuación a los valores de mercado. Así hay que recordar que el TRLCI prevé dos vías para la actualización de los valores catastrales:

- Mediante coeficiente fijado por la LPGE o Presupuestos Generales del Estado (1,02 en el periodo 2000 - 2009), 2010 un valor de 1,01 y 2011,2012 que ha sido 1,00.
- Como resultado de un procedimiento de valoración colectiva.

En este sentido, para las ponencias aprobadas antes de 2006, el coeficiente  $R_m$  efectivo es inferior al 0,50, las comprendidas en el periodo 2006 - 2009 pueden tener un  $R_m$  efectivo superior al 0,50, mientras que las de los años 2010 y 2011 no presentan, con carácter general, diferencias significativas respecto al valor teórico del RM citado (Álvarez 2011; Aragón, 2011).

Con todo esto, en este momento cabe preguntarse si se debería haber fijado un coeficiente de actualización en la LPGE mas alto y acotar con ello la distancia entre valor catastral y de mercado. La respuesta a esta pregunta por parte de muchos profesionales dedicados al catastro es no, puesto que el coeficiente ha sido adecuado tomando en consideración que debe ser válido tanto para municipios con incrementos de precios elevados como para los que ha sido escaso (Álvarez 2011; Defensor del pueblo 2012; Benito Boricochea,2012;).

Hasta la fecha actual, la horquilla de tipos prevista en el TRLHL (con carácter general entre 0,4 y 1,1) para el tipo impositivo del IBI ha permitido dar respuesta a las necesidades de las entidades locales. Para que el valor catastral sea considerado como una referencia dependerá del coeficiente que se fije de homogeneizar los valores en el entorno del valor de mercado.

Como se puede leer en cierta bibliografía (Álvarez 2011; Aragón 2011; Defensor del pueblo 2012) hay una pregunta común acerca de la actualización del valor catastral. ¿Dónde se encuentra el problema de la desactualización de los valores catastrales teniendo en cuenta que se puede medir la "distancia" entre dichos valores y los de mercado y adoptar medidas para facilitar la comparación?. Existen dos cuestiones principalmente para que esto no se dé. El impacto que generan las revisiones catastrales y en las situaciones de inequidad que puedan derivar de no efectuar mediciones cíclicas.



También una suposición muy común es ¿Se hubiera llegado a esta situación de haber utilizado los mecanismos previstos en el artículo 32 del TRLCI, que establece la posibilidad de aplicar coeficientes de actualización distintos a efectos de actualización mediante la LPGE? (Álvarez, 2011; Defensor del pueblo, 2012). La opción de diferenciar por tipo de inmuebles no ha sido considerada desde el año 1990 y la posibilidad de coeficientes por grupos de municipios nunca. La evolución del mercado inmobiliario no es uniforme entre municipios. Por ello, si el sistema de actualización de valores catastrales no permite reflejar de forma eficaz la realidad inmobiliaria se pueden producir problemas de equidad que únicamente se pueden subsanar mediante la aprobación de nuevas ponencias de valores.

Un documento utilizado en esta investigación que establece una visión no sesgada del catastro, es el informe del defensor del pueblo acerca de la realidad catastral de España en la actualidad, donde se realiza un examen exhaustivo de la situación actual del catastro y en el cual finalmente se realiza una serie de recomendaciones de mejora en temas generales, de personal, funcionamiento, tramitación de los procedimientos. El estudio se ha realizado mediante visitas a 22 gerencias entre 21/12/2009 y el 28/07/2011, las cuales cumplimentaban un cuestionario así como del listado de quejas de los ciudadanos relativas al funcionamiento del catastro desde 2005.

En la actualidad, los trabajos acerca de la valoración catastral van dirigidos hacia la creación de un nuevo modelo de valoración en el cual será imprescindible identificar unidades de trabajo y seguimiento inferiores al municipio, estas unidades son las zonas de valor, en un número de sesenta en la actualidad. En este sentido autores como (Álvarez, 2011; Aragón 2011; Arijón, 2011) a través de diferentes artículos publicados en el monográfico de la Revista Catastro, diciembre de 2011, definen una necesaria modificación de la valoración o modelo de valoración incidiendo que el modelo actual es válido en el momento de su implementación por lo cual el nuevo modelo debe basarse básicamente en el actual pero con la implementación de unos sistemas de actualización más ágiles de los Módulos de Repercusión del Suelo y de Construcción (MBR y MBC) que interfieren indirectamente y directamente en la valoración y en la calidad de los datos. Dicha propuesta está realizada por debates internos, con amplia participación de los funcionarios del catastro para estudiar nuevas metodologías.

Este nuevo modelo de valoración propone ofrecer de forma sistemática para cada inmueble 3 valores: el valor estadístico de mercado, el valor catastral potencial (sin eficacia jurídica) y el valor catastral como valor administrativo. Expresan también la importancia del seguimiento del comportamiento del valor del mercado inmobiliario mediante el OCMI. Esta institución realizará un seguimiento continuado a partir de datos obtenidos por la captura de información de: ofertas, tasaciones y valores formalizados en documentos públicos (González-Carpio, 2011).

La creación de un valor estadístico de mercado que aspira a dar conocimiento permanente y completo del inventario de la riqueza inmobiliaria del territorio de régimen común y será aquel, que inferido por la aplicación de las reglas de valoración catastral, se ajuste al precio más probable por el cual podría venderse entre partes independientes un inmueble libre de cargas (Aragón, 2011; Álvarez, 2011).

En resumen, este nuevo modelo de valoración propone principalmente:

- No modificar el modelo de valoración pero sí la actualización continua de los valores y la descripción de los inmuebles.
- Identificar unidades de trabajo y seguimiento inferiores al municipio.
- Tomar medidas para garantizar la homogeneidad de criterios para de valorar a través de diferentes normas.
- Imprescindible que el nuevo modelo mejore la situación actual en cuanto a la adecuación de la relación entre el valor catastral y el valor de mercado ( $R_m$ ). La revisión de valores debería ser obligatoria mediante un procedimiento de valoración colectiva para  $0,3 < R_m > 0,7$ .
- Modificarse la actual relación de aplicación del coeficiente de antigüedad en la mitad que adquiere efectividad con la aprobación de la ponencia.
- Establecer el valor estadístico de gran utilidad tanto para su utilización directa (administraciones tributarias, comprobación de valores) como para la elaboración de ponencias y comprobación y depuración de los módulos y así controlar el ratio RM.
- Dualidad de valores, el catastral y el estadístico, que permite comprobar la distancia entre la tributación real y potencial en cada momento.
- Modificación de la normativa para la actualización de valores y mantenimiento catastral sea más eficaz y ágil a través del OCMI.
- Actualización de los valores de MBR y MBC a través de LGPE utilizando un coeficiente individualizado a cada zona de valor y no mediante un coeficiente único.
- Control de los factores de actualización de valor en los inmuebles que no producen alteraciones en sus datos físicos.

- Variación del índice del coste de la construcción
  - Variación del índice de precios de suelo
  - Variación de la jerarquía de la zona de valor R y U.
- 
- La búsqueda de la eficiencia en las técnicas inspectoras es la clave en el éxito del modelo como garantía de la correcta actualización de los valores vinculados al inmueble.

Esta tesis, a pesar que fue iniciada con anterioridad a la publicación de este monográfico (2008), encaja perfectamente con esta línea de estudio ya que aporta el estudio, cuantificación y repercusión de los errores cometidos por la desactualización de los valores de ponencia, procesos de valoración, antigüedad y mantenimiento de la base de datos en los diferentes impuestos locales.

### 3.2 CATASTRO EN ESPAÑA. CONCEPTOS GENERALES



***Muchos ciudadanos actualmente de se preguntan ¿Que es el catastro?.***

Según definición propia de la DGC, *el catastro inmobiliario español es un registro administrativo obligatorio que depende actualmente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas anteriormente Ministerio de Economía y Hacienda. Contiene una descripción pormenorizada de los bienes rústicos, urbanos y de características especiales, cuya inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita y que viene regulado por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

Los bienes inmuebles se dividen en tres tipos:

1. *B.I. Urbano:* Situado en suelo de naturaleza urbana: suelo urbano y urbanizable sectorizado según planeamiento municipal.
2. *B.I. Rústico:* Situado en suelo de naturaleza rústica. Suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable según planeamiento municipal.
3. *B. de características especiales:* Son los bienes destinados a:
  - Producción energía eléctrica, gas y refinado petróleo y centrales nucleares
  - Presas saltos de agua y embalses.
  - Autopistas, carreteras y túneles de peaje.
  - Aeropuertos y puertos comerciales.

La formación y mantenimiento de las bases de datos del catastro inmobiliario así como la difusión de la información catastral es competencia exclusiva en territorio español de la DGC excepto en el País Vasco y Navarra.

Estas competencias que tiene atribuidas se ejercen:

- A través del organigrama de la dirección general del catastro. (ilustración 3)
- A través de convenios de colaboración con otras administraciones y entidades públicas, esencialmente con diputaciones y ayuntamientos por los cuales estas entidades asumen ciertas competencias de carácter de delegación de competencias, de encomienda de gestión o mixto.

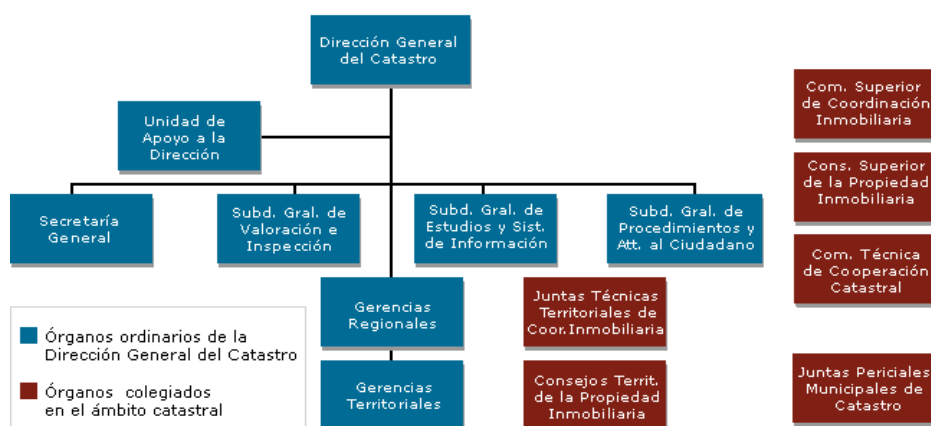


Ilustración 3: Organigrama de la DGC. Fuente: <http://www.catastro.meh.es/esp/organigrama.asp> 10 febrero 2012

La descripción catastral de los bienes inmuebles incluye sus características físicas, jurídicas y económicas entre las que se encuentra su localización, referencia catastral, superficie, uso, cultivo, representación gráfica, valor catastral y titular catastral.

El Catastro tiene desde su inicio hasta la actualidad un carácter puramente fiscal ya que es en sí un censo de bienes inmuebles donde se establecen unos parámetros físicos de los mismos con el fin de establecer y fijar unos valores administrativos con una finalidad tributaria. A estos efectos el catastro aporta anualmente a las diferentes administraciones, estatal, autonómica o local el censo de bienes inmuebles, su titularidad así como el valor catastral que corresponde a cada inmueble con el cual se intenta determinar la capacidad económica de su titular. Se intenta debido a que en estos últimos tiempos de crisis se puede poner en duda si el valor catastral permite determinar la capacidad económica actual de un titular ya que este bien inmueble puede haber sido adquirido con anterioridad con una capacidad económica mayor a la actual pero esto es otro punto de estudio y debate. Con toda esta información las diferentes administraciones gestionan, controlan y recaudan las diferentes figuras impositivas.

Poco a poco y en los últimos años este censo puramente tributario se ha ido transformando en un registro de fincas donde se valoran según mercado y cuyo mantenimiento exige la colaboración de los ciudadanos y otras instituciones. Con todo esto se ha conseguido que las bases de datos de información territorial del catastro tanto en su parte gráfica como alfanumérica sean la de mayor tamaño en España siendo una de las fuentes de información más utilizada por administraciones, instituciones privadas, empresas y ciudadanos incrementando notablemente los usos y utilidades de la información catastral como información sobre políticas de infraestructuras, agrícolas, urbanismo, control y gestión del territorio y subvenciones y ayudas. Gracias a la información pormenorizada de todos los bienes e inmuebles del territorio tanto urbano como rústico, se puede encontrar información económica de valoración de suelo, construcciones y vuelos así como los usos, antigüedades y superficies. Como novedad más reciente en este ámbito cabe citar el servicio de descarga masiva de información catastral, disponible desde abril de 2011 y que pone gratuitamente a disposición de empresas y particulares la información catastral, incluyendo la posibilidad de su reutilización.

Para garantizar que los datos que se incluyen en la descripción catastral de los bienes inmuebles concuerdan con la realidad es obligatoria la incorporación de los bienes en el Catastro Inmobiliario así como la de las alteraciones de sus características. Dicha incorporación se realiza mediante distintos procedimientos dependiendo del hecho, acto o negocio que la genere. Entre estos procedimientos destacan las declaraciones realizadas por los titulares catastrales, las comunicaciones realizadas por Notarios y Registradores de la Propiedad, Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración tributaria y otras administraciones actuantes en actos de gestión urbanística y las solicitudes que deben realizarse en los supuestos contemplados legalmente.

La información almacenada en la base de datos catastral se estructura en dos grandes bloques:

1. Información gráfica compuesta por:
  - Ortofotos digitales en formato raster.
  - Cartografía urbana y rústica en formato vectorial
  - Documentos gráficos de cada unidad catastral en planta general y significativa.  
FX-CC
  - Fotos identificativas de fachada de cada unidad.
  
2. Información alfanumérica:
  - Contiene todos los datos jurídicos, NIF, datos físicos y datos económicos de los inmuebles.

Siendo esta información gestionada a través del Sistema de Información Catastral (SIC) y como describe la propia DGC es un conjunto de componentes que constituye un sistema descentralizado, abierto, dinámico y de información geográfica o territorial (ilustración 4).

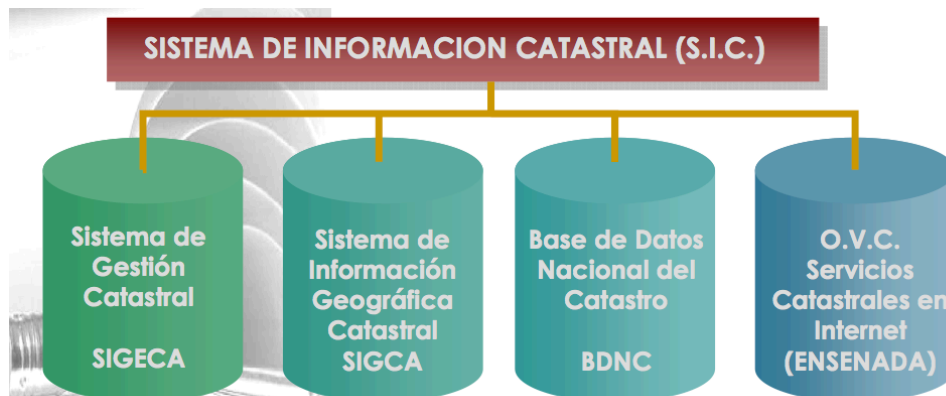


Ilustración 4: Estructura del SIC. Fuente: Luis Arijón Álvarez Subdirector General de valoración e inspección

### 3.2.1 EL CATASTRO Y LOS IMPUESTOS

Todos los bienes inmuebles rústicos y urbanos se deben de inscribir en el catastro inmobiliario mediante declaración obligatoria de sus propietarios. Con los datos que figuran en las bases de datos descriptivas del catastro a través de las inscripciones catastrales, la DGC asigna el valor catastral que afecta a varios impuestos y forma cada año el padrón del denominado IBI.

Este padrón tiene los siguientes datos: nombre y apellidos del propietario, NIF, domicilio fiscal, situación del inmueble, referencia catastral, valor catastral y base liquidable. La información catastral, es utilizada para los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles conocido como IBI.
- Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana conocido como IIVTNU o Plusvalía.
- Impuesto sobre el Patrimonio.
- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales.

Como ya hemos visto con anterioridad las bases de datos del catastro son una de las fuentes de información más utilizadas en la actualidad. A continuación y según se puede comprobar en la DGC se enumeran los diferentes usos que se hacen de las mismas.

## **Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

El IBI es un tributo directo de carácter real cuya base imponible está constituida por el valor catastral de los inmuebles.

La gestión del IBI está compartida entre la DGC, que realiza la gestión catastral y los entes que realizan la gestión tributaria del impuesto que engloba la recaudación y liquidación del mismo así como la determinación del tipo de gravamen, exenciones y bonificaciones que procedan según la ley.

Podemos distinguir dos tipos diferenciados de gestión del impuesto:

1. La gestión catastral.
2. La gestión tributaria.

1. La gestión catastral está constituida por un conjunto de operaciones y actuaciones administrativas de diversa índole necesarias para la formación de los catastros inmobiliarios y para el mantenimiento y utilización de los datos integrados en los mismos, así como para la incorporación de otros nuevos, con la finalidad de que dicha información se encuentre permanentemente actualizada. Es competencia de la DGC y se ejerce a través de las Gerencias y Subgerencias del Catastro o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, Entidades y Corporaciones públicas.

Estas actuaciones pueden resumirse en las siguientes:

- Identificación física de los bienes inmuebles (vuelos aéreos, cartografía, investigación y comprobación en campo, medición de superficies, etc.).
- Determinación de los titulares catastrales de los bienes inmuebles.
- Fijación y variación del valor catastral de los inmuebles y de la base liquidable del IBI en procedimientos de valoración colectiva.
- Notificación de valores catastrales.
- Conservación y mantenimiento del Catastro incorporando las variaciones de índole física, jurídica o económica que se produzcan en los bienes inmuebles.
- Elaboración anual del padrón catastral.
- Información y asistencia al ciudadano que incluye actuaciones tales como la atención de las consultas, aclaraciones, expedición de certificados y suministro de información, etc., relativos a los datos integrados en el Catastro y actuaciones derivadas de la gestión catastral.
- Resolución de recursos contra los actos de gestión catastral.

2. La gestión tributaria está constituida por el conjunto de operaciones precisas para lograr la correcta tramitación de este impuesto a partir de los datos existentes en los padrones catastrales. Es competencia de los Ayuntamientos y se ejercerá directamente por éstos o a través de los convenios u otras fórmulas de colaboración que se celebren con cualquiera de las Administraciones Públicas.

Las principales actuaciones que integran la gestión tributaria del impuesto son las siguientes:

- Concesión o denegación de beneficios tributarios tales como exenciones y bonificaciones.
- Fijación de los tipos de gravamen.
- Determinación de las deudas tributarias.
- Elaboración y emisión de instrumentos cobratorios: recibos y liquidaciones.
- Devoluciones de ingresos indebidos.
- Resolución de recursos y reclamaciones contra los actos de gestión tributaria.

En resumen, el ayuntamiento con el padrón de inmuebles fija la cuota a pagar y emite los recibos ya sea directamente o a través de la respectiva Diputación Provincial o Cabildo. También corresponde a estas corporaciones la concesión de exenciones y bonificaciones.

### **Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana**

La LRHL en su artículo 104 define "El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos".

La base imponible se determina aplicando el porcentaje aprobado por el Ayuntamiento sobre el valor del terreno fijado por la DGC a efectos del IBI.

En caso de revisión catastral, el valor del terreno fijado por el Catastro se reduce en una cuantía entre el 40% y el 60%, durante los cinco años siguientes a la citada revisión, según lo que haya acordado el Ayuntamiento.

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Para los inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual se imputa como renta a efectos del IRPF:



- El 1,1% del valor catastral, si se ha producido una revisión catastral o se ha valorado colectivamente el municipio en el que radique el inmueble a partir del 1 de enero de 1994.
- El 2% del valor catastral, si la última revisión catastral realizada en el municipio es anterior a 1994.
- En el caso de que a la fecha de devengo del IRPF el inmueble carezca de valor catastral o éste no haya sido notificado a su titular, se imputará como renta el 1,1% del valor del inmueble para cuyo cálculo a estos efectos se tomará el 50 por 100 del mayor de los dos siguientes:
  - a) El precio, contraprestación o valor de adquisición.
  - b) El valor comprobado por la administración a efectos de otros tributos.

En el caso de inmuebles rústicos o urbanos que produzcan rendimientos del capital inmobiliario por encontrarse arrendados o por haberse constituido o cedido derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, la cuota del IBI tiene la consideración de gasto deducible de tales rendimientos.

También es deducible, entre otros conceptos, la amortización del inmueble para cuyo cálculo en caso de desconocimiento del valor del suelo se utiliza el valor catastral.

### **Impuesto sobre el Patrimonio**

Los bienes e inmuebles rústicos y urbanos se computan por el mayor valor de los tres siguientes: el valor catastral, el valor establecido por la Comunidad autónoma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o sobre Sucesiones y Donaciones, o el precio o valor de adquisición.

La vivienda habitual del contribuyente está exenta del impuesto de patrimonio hasta un importe máximo de 300.000 €; anteriormente era de 150.253,03 €.

### **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados.**

En general, los inmuebles y demás bienes se computan por su valor real, por lo que no resulta aplicable el valor catastral. No obstante, las Comunidades Autónomas pueden utilizar el valor catastral como medio de comprobación o como valor indicativo multiplicado por determinados coeficientes.

### **3.2.2 EL CATASTRO Y OTRAS APLICACIONES**

Además de los usos puramente fiscales las bases de datos catastrales actualmente son utilizadas por numerosos colectivos con usos jurídicos. Así según la DGC estas bases se utilizan para:

#### **Protección del mercado inmobiliario**

El mercado inmobiliario precisa de unos elementos mínimos que aporten seguridad al sistema, impidiendo la compra o la venta de fincas inexistentes o de características distintas a las reales. La DGC proporciona información gráfica y alfanumérica que se incorpora al título privado o público contribuyendo a la definición precisa del inmueble objeto de la transacción y reforzando así la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

A estos efectos, la referencia catastral (código de veinte dígitos asignado por el Catastro a cada inmueble y que permite su identificación sobre la cartografía catastral) debe figurar en todos los documentos públicos que reflejen relaciones de naturaleza económica o de trascendencia tributaria vinculadas al inmueble. Además debe de contener la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características del inmueble en todos los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación al Catastro

#### **Catastro y Registro de la Propiedad**

El Catastro y el Registro de la Propiedad actúan por ley coordinadamente con el fin de dar certeza y transparencia al mercado inmobiliario, de forma que la referencia catastral debe ser consignada en todos los documentos objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad que afecten a los actos o negocios relativos al dominio y demás derechos sobre los bienes inmuebles. Asimismo, la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes inmuebles deberá ser incorporada al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por la ley.

#### **Información catastral y políticas públicas**

La DGC y las diferentes administraciones públicas intercambian información relativa a los bienes inmuebles. La vocación del Catastro de servir de banco de datos disponible para las administraciones públicas se ha intensificado en los últimos años suministrando anualmente un gran volumen de información catastral. Con esta política de amplio suministro de información catastral se pretende que las administraciones públicas dispongan de la información inmobiliaria catastral necesaria para el ejercicio de sus competencias, evitando a los ciudadanos la solicitud de un certificado catastral.

#### **Ayudas públicas**

El RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI prohíbe exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando las administraciones públicas gestoras de las ayudas públicas puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro.

Así, los datos catastrales son utilizados para determinar la capacidad económica en procesos de concesión de diversas ayudas públicas tales como acceso a vivienda protegida, becas de estudios, ayudas de comedores sociales, acceso a residencias para la tercera edad o enfermos de larga duración, etc.

En el ámbito de la justicia gratuita, la comprobación de la inexistencia de propiedades para poder acceder a la misma puede efectuarse a partir de la información catastral mediante el Convenio de colaboración suscrito entre el Consejo General de la Abogacía Española y la Dirección General del Catastro. Los Colegios de Abogados adheridos al mismo se han convertido en Puntos de Información Catastral facilitando a los ciudadanos y abogados el acceso a dicha información.

### **Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas**

El Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas (SIGPAC) desarrollado por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación en colaboración con la DGC permite identificar geográficamente las parcelas declaradas por los agricultores y ganaderos, en cualquier régimen de ayudas relacionado con la superficie cultivada o aprovechada por el ganado, facilitando a los agricultores la presentación de solicitudes mediante la producción de los soportes gráficos necesarios para las declaraciones de superficie y agilizando los controles administrativos correspondientes.

### **Planificación y gestión de infraestructuras**

El uso de la información catastral contribuye a una reducción significativa de los plazos requeridos en el procedimiento de expropiación de bienes inmuebles por causa de utilidad pública o interés social al aportar información sobre su emplazamiento, superficie, características, valor y titular. En particular, en la planificación de grandes obras de infraestructura pública como la construcción de nuevas autovías o el trazado de líneas de ferrocarril se utiliza tanto la cartografía como la información alfanumérica catastral.

Asimismo, la cartografía catastral es un instrumento muy útil para la ordenación del territorio y el urbanismo. El Catastro ofrece a través de Internet un servicio WMS (Web Map Service) que permite el acceso libre y gratuito a la cartografía catastral a través de un mapa continuo con cartografía urbana y rústica de todo el territorio.

Multitud de servicios públicos utilizan la información territorial que aporta el Catastro para mejorar sus sistemas de gestión. A título de ejemplo, puede mencionarse el uso de la información catastral como soporte para la gestión de redes de suministros (agua, electricidad, telefonía), alcantarillado, residuos urbanos, etc.

### **Medio ambiente**

Para el desarrollo de políticas forestales se utilizan multitud de datos catastrales. Igualmente, tienen un tratamiento favorable en el IBI los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate, utilizando para ello la información existente en el Catastro.

Los parques y otras áreas naturales se gestionan utilizando la información catastral gráfica y alfanumérica, definiendo con precisión el territorio a proteger y otros elementos significativos.

El Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España (SIOSE) es un proyecto desarrollado por la Administración del Estado y las Comunidades Autónomas en el que colabora el Catastro con la finalidad de establecer una gran infraestructura de información geográfica multidisciplinar y actualizada periódicamente que satisfaga las necesidades de las administraciones públicas en materia de ocupación de suelo. Una de las aplicaciones de SIOSE es la de servir como herramienta básica para la planificación y gestión de recursos medioambientales, la evaluación de impacto ambiental, el mantenimiento y observación de la estabilidad ecológica y la identificación y conservación de espacios protegidos.

### **Información catastral y sector privado**

El dato catastral es utilizado cada vez más por ciudadanos y empresas en apoyo de sus actuaciones, incluidas las actividades comerciales. El Catastro se sitúa a la cabeza de las instituciones públicas que han apostado por el Open Data, es decir por la consideración de la información pública como un dato abierto al servicio de los ciudadanos. Esto ha permitido que el Catastro se utilice por multitud de empresas para fines muy dispares: redacción de proyectos de arquitectura, elaboración de SIG, seguimiento del mercado inmobiliario, diseño y gestión de redes de suministro y de telecomunicación, gestión de patrimonios inmobiliarios, sistemas de navegación GPS...etc.

### 3.3 SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO.

Según el Director General del Catastro en España, Sr. Ángel Manuel Álvarez, el plan estratégico del Catastro para el periodo 2009-2013 apuesta claramente por el empleo de las nuevas tecnologías para aproximar el Catastro a los ciudadanos, interactuar con otras administraciones públicas en base al principio de interoperabilidad y mejorar tanto la eficacia como la eficiencia de la institución.

El Catastro con la carta de servicios ha emprendido un proyecto de control del territorio y de su riqueza lo que abarca una gran cantidad de parámetros. Por todo ello, ha tenido que apoyarse en las nuevas tecnologías lo que ha supuesto un gran esfuerzo para la administración sin contar con los recursos suficientes para abordar una transformación en tan breve espacio de tiempo.

La Oficina Virtual del Catastro (OVC), <http://ovc.catastro.meh.es>, es el servicio en Internet que la DGC ha creado para realizar la máxima difusión e intercambio de datos entre esta y los potenciales usuarios.

Los usuarios de la OVC pueden tener acceso a diferentes tipos de datos en función del grado de competencias que les sea asignado.

En los últimos tiempos, el Catastro ha realizado una fuerte apuesta por las nuevas tecnologías y por el desarrollo de la sociedad de la información. Resultado de estas apuestas es la creación de los servicios de WMS, OVC y nuevos convenios de colaboración donde se implantan las nuevas tecnologías como el mantenimiento de las bases de datos mediante conexiones Citrix en tiempo real.

La conexión a la sede electrónica del catastro en el año 2009 tuvo más de 20,8 millones de visitas, que efectuaron 67,4 millones de consultas, descargaron más de 124 millones de mapas y se expidieron casi 4,5 millones de certificados (ilustración 5).

La regulación de los servicios de consulta

CERTIFICADO CATASTRAL TELEMÁTICO	
Página 1	
<b>Datos del certificado</b>	
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE GANDIA (VALENCIA)	
Finalidad: titularidad	
Fecha de emisión: 7/3/2012	
La veracidad del contenido de este certificado puede comprobarse en <a href="http://www.catastro.meh.es">www.catastro.meh.es</a> , de acuerdo con lo dispuesto en la Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 24 de Noviembre de 2008 (BOE 8 de Diciembre de 2008)	
Código Seguro de Verificación: XAAQY384NC27E96M (verificable en <a href="https://www.sede.catastro.gob.es">https://www.sede.catastro.gob.es</a> )	
<b>Criterios de búsqueda de la Información</b>	
Tipo: Certificado de bien inmueble	
Referencia catastral:	
El presente documento certifica que en la Base de Datos Nacional del Catastro, que ha sido consultada utilizando los criterios señalados, figuran los datos catastrales que a continuación se relacionan:	
<b>DATOS DEL BIEN INMUEBLE</b>	
Referencia catastral:	CL ILLES BALEARS ES PE PE
Localización:	46730 GANDIA (VALENCIA)
Clase:	Urbano
Superficie:	59 m <sup>2</sup>
Coefficiente de participación:	3,640000 %
Uso:	Residencial
Año construcción local principal:	1991
Valor catastral suelo:	8.629,47 €
Valor catastral construcción:	15.679,46 €
Valor catastral:	24.308,93 €
Año valor:	2012
<b>DATOS DE TITULARIDAD CATASTRAL</b>	
Nombre:	
NIF/CIF:	CL-CANONIGO MANJON 33
Domicilio fiscal:	46700 GANDIA (VALENCIA)
Derecho:	100,00% de Propiedad
<b>DATOS DE LA FINCA EN LA QUE SE INTEGRÁ EL BIEN INMUEBLE</b>	
Localización:	CL ILLES BALEARS GANDIA (VALENCIA)
Superficie construida:	2.631 m <sup>2</sup>
Superficie suelo:	977 m <sup>2</sup>
Tipo finca:	Parcela con varios inmuebles (división horizontal)
<b>ELEMENTOS CONSTRUÍDOS DEL BIEN INMUEBLE</b>	
No hay información de locales	

Ilustración 5: Certificado catastral telemático. Fuente: DGC

vía telemática viene regulada por la resolución de 28 de abril de 2003, de la DGC, por la que se aprueban los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos catastrales y la obtención de certificados catastrales telemáticos.

A continuación se expone un resumen de dicha resolución donde se muestran las principales características del servicio.

La resolución del 28 de abril de 2003 regula la prestación de los servicios de consulta de la información catastral por vía telemática y el servicio de obtención de certificados catastrales telemáticos. Todo ello está referido a la información incorporada a la Base de Datos Nacional del Catastro (BDNC).

Los servicios que se prestan principalmente son:

**1º** Servicio de consulta libre a datos catastrales no protegidos.

Todos podrán consultar libremente por medios telemáticos los datos no protegidos sobre los bienes inmuebles incorporados en la BDNC. Para la utilización del servicio, el interesado se pondrá en comunicación con la OVC, a través de Internet y podrá imprimirse un documento sin valor de certificación.

**2º** Servicio de consulta y certificación electrónica para los titulares catastrales.

Los titulares catastrales podrán consultar por medios telemáticos los datos sobre los bienes inmuebles de su titularidad obrantes en la BDNC así como obtener un certificado telemático de los mismos. Los interesados también podrán obtener un certificado acerca de la circunstancia de no figurar como titular catastral de bienes inmuebles.

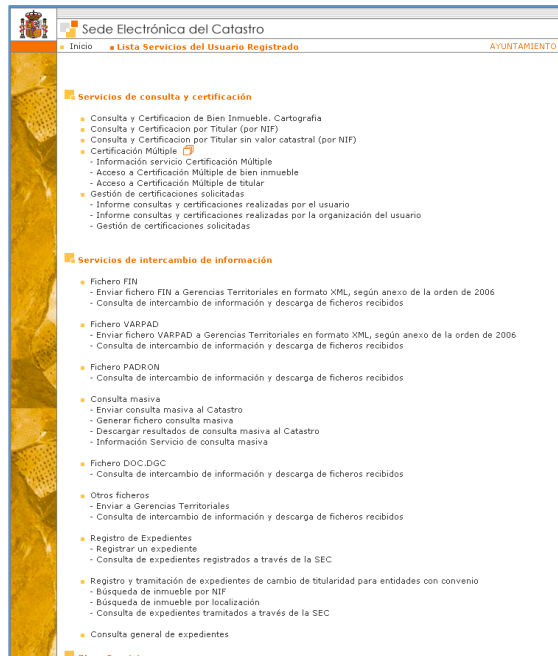
El usuario deberá disponer de un certificado de usuario X.509.v3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre-Real Casa de la Moneda o por cualquier otra autoridad de certificación legalmente reconocida y admitida por la DGC.

**3º** Servicio de consulta y certificación electrónica para las Administraciones e Instituciones Públicas (ilustración 6).

Los órganos de las Administraciones e Instituciones Públicas autorizadas por la DGC podrán consultar y obtener certificados por medios telemáticos de los datos de los bienes inmuebles obrantes en la BDNC. Estos certificados sólo podrán utilizarse para el ejercicio de sus competencias en el procedimiento o expediente señalado en la solicitud. Las personas para las que se solicite el acceso en

representación del órgano correspondiente deberán reunir los requisitos técnicos establecidos y disponer de un certificado de usuario X 509.v3 expedido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre - Real Casa de la Moneda o por la autoridad de certificación regulada en los artículos 106 y siguientes de la Ley 24/2001.

En los casos excepcionales en que el órgano solicitante no disponga de certificados de usuario X 509.v3 de las personas para las que solicite el acceso se podrá autorizar el acceso al servicio mediante claves de acceso (usuario/contraseña).



4º Servicio de consulta y certificación para Notarías y Registros de la Propiedad.

Ilustración 6: Lista de servicios usuario registrado administración.  
Fuente: SEC

Las Notarías y Registros de la Propiedad podrán consultar y obtener certificados por medios telemáticos, sin consentimiento del titular catastral, de los datos de los bienes inmuebles obrantes en la BDNC previa autorización de la DGC y con las limitaciones que en la misma se señalen.

5º Servicio de comprobación de certificados y consulta de accesos.

Los certificados catastrales telemáticos producirán idénticos efectos a los certificados expedidos por los órganos de la DGC con la firma manuscrita siempre y cuando se cumplan las condiciones de comprobación que se establecen. La comprobación podrá hacerse siempre que los certificados dispongan del código electrónico de verificación del certificado (lo cual ocurrirá si no ha sido desactivado por quien lo solicitó) y que no hayan transcurrido cuatro años desde su obtención. A tal fin, la DGC conservará los certificados telemáticos emitidos en un fichero seguro durante dichos cuatro años.

Los titulares catastrales, a través de la OVC, podrán en todo momento conocer las consultas y certificados sobre los bienes inmuebles de su titularidad que se hayan realizado u obtenido por las

Administraciones e Instituciones Públicas, Notarías o Registros de la Propiedad a través de la OVC. Las citadas entidades deberán justificar los accesos realizados siempre que así se solicite por el titular catastral o por la DGC. Será también a través de la Oficina Virtual.

### **3.4 ESCENARIOS DE COLABORACIÓN EN EL MANTENIMIENTO DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL. DGC Y ADMINISTRACION LOCAL.**

El Catastro intercambia grandes volúmenes de información con entidades en régimen de comunicación, colaboración en el mantenimiento catastral y clientes de la información catastral. Según las estadísticas publicadas por la DGC se produjo un gran flujo de información entre la DGC y las administraciones:

• Cambios de titularidad realizados por la DGC con medios propios	349.839
• Cambios titularidad vía convenios entidades locales	663.846
• Cambios de comunicación notarios y registros	608.466

Los nuevos escenarios de colaboración entre la DGC y los diferentes agentes colaboradores permiten interactuar de formas diferentes entre ellos en función de los mecanismos y procesos de colaboración.

Estos escenarios de colaboración se pueden dividir en: organismos desacoplados, organismos integrados y organismos acoplados.

#### **3.4.1 CONVENIOS DE COLABORACIÓN**

Según la DGC, actualmente el 80% de los inmuebles urbanos del territorio común se encuentra en un régimen de convenio de colaboración entre entidades locales y la DGC.

Cualquier colaboración en la gestión catastral que exceda del mero intercambio de información deberá llevarse a cabo en el marco de los convenios de colaboración que se suscriban a tal efecto. Los convenios de colaboración vienen regulados en el TRLCI, aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo, y en el RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla dicho texto legal. Podrán suscribirse convenios de colaboración con cualquier Administración, entidad o corporación pública según establece el artículo 62 del RD 417/2006 con las limitaciones que en dicho artículo se determinan.

En la actualidad, los convenios de gestión catastral pueden referirse al ejercicio de las funciones de formación y mantenimiento del Catastro, exceptuándose expresamente las actuaciones de coordinación de valores y la aprobación de las ponencias de valores que se ejercerán por la DGC.



El régimen jurídico de los convenios puede ser de tres tipos:

- Delegación de competencias.
- Encomienda de gestión.
- Mixto

El convenio de colaboración no comportará la transferencia de medios materiales o personales, ni contraprestación económica de ningún tipo entre las partes. Las funciones que podrán ser objeto de los convenios vienen reguladas en el artículo 64.3 del RD 417/2006.

- Tramitación de expedientes relativos a cambios en la titularidad catastral de los inmuebles, excepto aquellos que deban ser objeto de comunicación.
- Colaboración en el tratamiento de la información suministrada por los Notarios y Registradores de la Propiedad.
- Tramitación de declaraciones relativas a modificaciones en la descripción catastral de los inmuebles.
- Tramitación de expedientes de subsanación de discrepancias.
- Actuaciones de inspección catastral, exceptuadas las funciones recogidas en los párrafos e), f), y g) del artículo 47 del RD 417/2006.
- Colaboración en el proceso de notificación y atención al público derivados de los procedimientos de valoración colectiva o de otros procedimientos catastrales.
- Recepción de documentación y asistencia e información a los ciudadanos en materia de gestión y de difusión de la información catastral.
- Elaboración y mantenimiento de cartografía, ortofotografías y otros soportes gráficos.
- Elaboración de ponencias de valores.
- Procedimientos simplificados de valoración colectiva.
- Colaboración en el desarrollo de las funciones del observatorio catastral del mercado inmobiliario.
- Cualesquiera otras que se acuerden.

Los convenios de colaboración podrán suscribirse previa petición de la entidad interesada. La solicitud será formulada directamente ante la Dirección General o bien a través de la Gerencia o Subgerencia del Catastro correspondiente según el ámbito territorial de la entidad colaboradora.

A la solicitud se adjuntará una memoria explicativa con el objeto del convenio, el alcance de las funciones a ejercer y los medios personales y materiales para el desarrollo de las mismas.

En caso de tratarse de un convenio en régimen de delegación de competencias, además se requiere, para la eficacia del convenio, la aceptación expresa por el órgano plenario de la entidad solicitante.

La DGC, a la vista de la propuesta formulada y previo informe del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria y de las Gerencias o Subgerencias correspondientes, decidirá sobre la conveniencia o no de la suscripción del convenio.

Con carácter previo a la firma del convenio se solicita informe favorable a la Asesoría Jurídica del Ministerio de Economía y Hacienda y, en caso de delegación de competencias, también se requerirá informe de la Comunidad Autónoma correspondiente.

El Director General del Catastro puede autorizar al Delegado de Economía y Hacienda la firma del convenio según dispone la Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 25 de octubre de 2000, cuando la entidad interesada sea un Ayuntamiento con población de derecho inferior a los 20.000 habitantes, no sea capital de provincia y el régimen del convenio sea de encomienda de gestión. Todos los convenios han de publicarse en el Boletín Oficial del Estado (BOE).

Una vez formalizado el convenio, se constituirá en el plazo de un mes una comisión mixta de vigilancia y control formada por representantes tanto de la DGC como de la entidad colaboradora, que resolverá las cuestiones que se planteen en cuanto a su interpretación y cumplimiento.

Los convenios entran en vigor el día de su firma, salvo que en ellos se establezca otra cosa. No obstante, podrán suspenderse de mutuo acuerdo y por un plazo no superior a un año cuando circunstancias técnicas, presupuestarias o de cualquier otra índole así lo justifiquen.

- Tipos de Convenio con Entidades Locales.
  - Tramitación de expedientes de alteraciones de dominio.
  - Tramitación de expedientes de alteraciones de orden físico y económico.
  - Tratamiento de la información suministrada por notarios y registradores.
  - Procedimiento simplificado de valoración colectiva.
  - Tramitación de los expedientes de subsanación de discrepancias.
  - Elaboración de ponencias de valores: encomienda de gestión.
  - Colaboración en el desarrollo de las funciones del observatorio catastral del mercado inmobiliario.
  - Establecimiento de Puntos de Información Catastral.

- o Actuaciones de notificación de valores catastrales.
- o Actuaciones de atención al público en el procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

Un convenio base, por ejemplo, podría ser el firmado entre la DGC y el Ajuntament de Barcelona, de colaboración en materia de gestión catastral y disponible en la web. [http://www.bcn.cat/hisenda/es/principals\\_impostos\\_ibi\\_catastral\\_conveni.html](http://www.bcn.cat/hisenda/es/principals_impostos_ibi_catastral_conveni.html).

### 3.4.2 ESCENARIOS DE COLABORACION



Ilustración 7: Esquema de colaboración. Fuente: DGC

Como ya se ha indicado anteriormente y según se vio en la Jornada sobre intercambio de información entre el Catastro y Entidades Locales realizada en Valencia el 26 de mayo de 2010 e impartida por Fernando Serrano Martínez, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información y Elsa Yáñez Morante, Jefa de área de Gestión e Informática, la DGC agrupa los diferentes municipios u organismos en 3 escenarios diferentes en función de las características de los convenios de colaboración establecidos entre ambos. Los escenarios de colaboración (ilustración 7) son:

#### ESCENARIO 1: ORGANISMOS DESACOPLADOS o DESCONECTADOS:

Es el escenario tradicional en el que los organismos se dedican al intercambio de ficheros FIN, VARPAD, FXCU1 mediante el intercambio de ficheros XML válidos conforme al esquema definido en el correspondiente formato de intercambio y en funcionamiento desde los años 90.

*VENTAJAS*

- Sistema en funcionamiento.
- Sencillez tecnológica
- Autonomía del agente colaborador

*INCONVENIENTES*

- Envío periódico de grandes volúmenes de información.
- Desactualización del catastro mientras no se ha recibido el envío.
- Dificultad en la corrección de información errónea por el largo periodo transcurrido.
- Tratamiento pesado.
- Ausencia de conexión interactiva a catastro (más allá de la Sede Electrónica del Catastro, SEC) para la obtención de la última situación en catastro, o para la obtención de identificadores unívocos.
- Díficil sincronización de los sistemas.
- Escasa vinculación del agente colaborador con el resultado.

**ESCENARIO 2: ORGANISMOS FUERTEMENTE INTEGRADOS o CONECTADOS:**

Las características principales de este escenario de colaboración son:

- En el ayuntamiento no hay que realizar ninguna instalación. Ideal para ayuntamientos sin informática catastral y empresas de servicios.
- No precisan de un retorno de información más allá de la Gestión tributaria.
- No es posible realizar servicios conjuntos de Gestión catastral y tributaria.
- La publicación de aplicaciones se realiza a través del Escritorio de Aplicaciones de Gestión Catastral (EAGC). Como son SIGECA, SAUCE, etc.
- El acceso a través de los servicios de terminal remoto Citrix.
- Mantenimiento del catastro simultáneamente en el ayuntamiento y en el catastro.

Este escenario de colaboración es el implantado en el municipio de Gandía.

*VENTAJAS*

- Unicidad del mantenimiento catastral.
- Criterios de validación únicos a través de SAUCE y SIGECA.

- Acceso directo a todo tipo de códigos e identificadores unívocos.
- Mantenimiento continuo de la información en Catastro.
- Fuerte vinculación del agente colaborador con el resultado de su colaboración.

#### *INCONVENIENTES*

- Dependencia absoluta de los SIC.
- Escasa autonomía del agente colaborador.
- Dificultad de realizar una auténtica Gestión Tributaria y Catastral, si no es mediante la grabación en ambos sistemas.
- Sincronización posterior con la información del agente colaborador.
- Costes de hospedaje, Citrix, de todos los posibles usuarios.

#### **ESCENARIO 3: ORGANISMOS ACOPLADOS o INTERCONECTADOS:**

Las características principales (ilustración 8):

- Modelo de futuro. Servicios WEB.
- Ideal para realizar gestión catastral y tributaria de una forma conjunta.
- Garantiza el equilibrio entre la autonomía del agente colaborador y la necesaria coordinación con catastro.
- Invocación de servicios web de consulta y actualización.
- Envío de ficheros XML con información de un único expediente.
- Tratamiento análogo a ficheros voluminosos.

#### *VENTAJAS*

- Autonomía del agente colaborador.
- Realización de una auténtica gestión conjunta tributaria y catastral al garantizarse la aplicación.
- Sincronización de los movimientos.
- Acceso vía invocación de servicios web a todo tipo de códigos e identificadores unívocos.
- Actualización continua de ambos sistemas.
- Corrección inmediata de información incompleta o inexacta que no supere los criterios de validación.
- Fuerte vinculación del agente colaborador con el resultado de la colaboración.

## INCONVENIENTES

- Sistema novedoso.
- Complejidad Tecnológica.

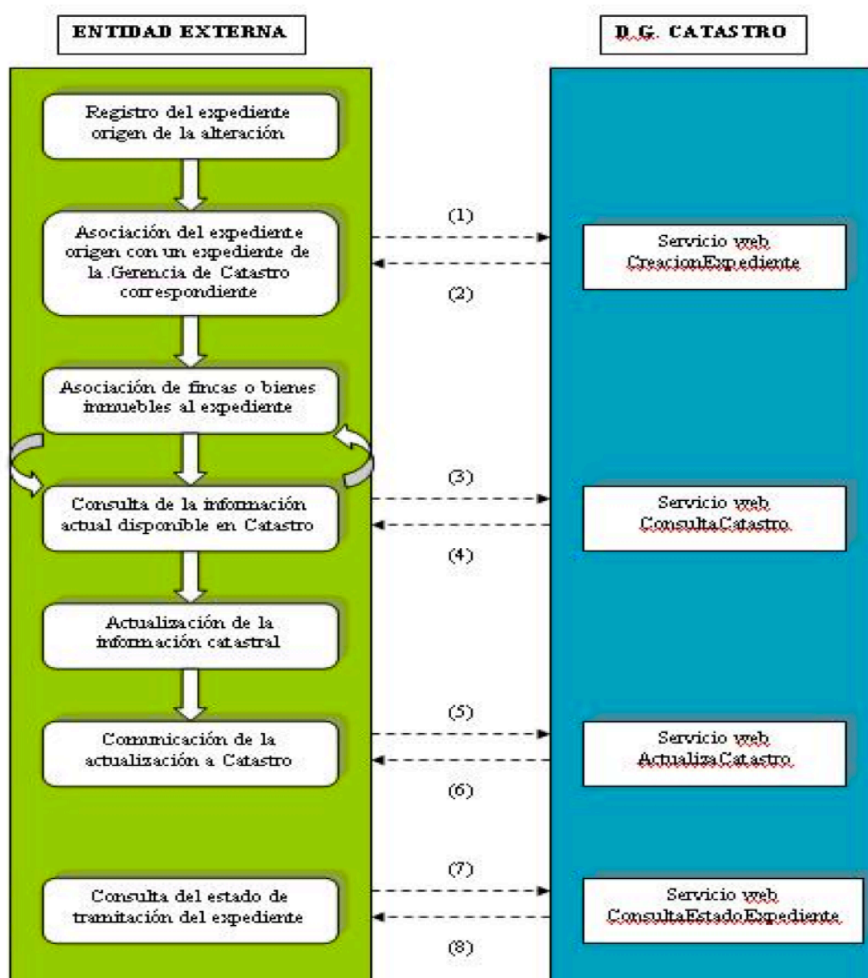


Ilustración 8: Esquema de sistemas Acoplados o Interconectados. Fuente: DGC

### **3.5 DECLARACIONES SOBRE ALTERACIONES FÍSICAS Y JURÍDICAS EN EL CATASTRO.**

En este epígrafe se van a enumerar y desarrollar los diferentes modelos disponibles en la DGC para la declaración de alteraciones físicas y jurídicas en el Catastro. Estos modelos se pueden adquirir a través de la página web de la propia DGC o en cualquiera de las oficinas gestores del mismo en los Ayuntamientos.

Con el objetivo de garantizar que los datos que se incluyen en la descripción catastral son actualizados y concuerdan con la realidad, en el catastro inmobiliario se deben de inscribir todos los bienes urbanos y rústicos o las alteraciones de sus características por parte del interesado.

Dicha incorporación actualmente se puede realizar por diferentes procedimientos a través de la "ventanilla única" o los diferentes convenios de colaboración suscritos por la DGC.

Según el tipo de hecho, acto o negocio que provoque esta variación, el procedimiento puede ser diferente. Así los procedimientos que destacan son:

- Las comunicaciones realizadas a través de Notarios y Registradores de la Propiedad en virtud del convenio de colaboración firmado con el colegio correspondiente
- A través de Ayuntamientos, Agencia Estatal de Administración Tributaria (AEAT) y otras administraciones actuantes en actos de gestión urbanística.
- Las declaraciones realizadas por los propios titulares de los inmuebles a través de los modelos oficiales de declaración y que están contemplados legalmente.

Las variaciones de las características de los inmuebles que conforman el padrón de Bienes Inmuebles de un municipio se van incorporando al catastro a medida de que éstas se producen.

Estas incorporaciones pueden estar originadas por:

- Iniciativa de la administración catastral mediante una formación, revisión o renovación del catastro.
- Declaración de los propietarios.
- Otros órganos obligados a comunicar variaciones, Notarios, Registradores.

Las Gerencias Territoriales u organismos convenidos irán recogiendo toda la documentación de las variaciones que se presenten.

Es obligatorio realizar una declaración ante el catastro mediante los modelos oficiales pertinentes cuando se dé una de las siguientes situaciones:

- Se adquiere un bien inmueble (vivienda, piso, local, garaje, solar...) por compraventa, herencia, donación, expropiación, etc.
- Se constituye un derecho real de superficie o de usufructo.
- Se otorga una concesión administrativa.
- Se construye, se amplía, reforma o rehabilita una vivienda, un piso o un local, o se derriban las ya existentes.
- Se modifica el uso o destino de un bien inmueble.
- Se realiza una segregación o agrupación de inmuebles.

Se exime de la obligación de declarar aquellas adquisiciones de propiedad de inmuebles urbanos que se formalicen en escrituras públicas o se solicite su inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo de 2 meses desde la celebración del acto o negocio que se trate, siempre que se haya aportado la referencia catastral del inmueble.

Los modelos oficiales vienen definidos en la Orden de modelos de declaración 3482/2006 de 19 de octubre, publicada en el BOE 273 de 15 de noviembre de 2006 por la que se aprueban los modelos de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales

#### **NORMAS GENERALES:**

1. En el caso en que el declarante actúe como representante del obligado a declarar, debe aportar documento acreditativo de la representación.
2. En el caso de que la parcela catastral objeto de la alteración, difiera en cabida o configuración respecto de la declarada en el plano, la tramitación estará supeditada a la “audiencia a tercer interesado” ante la posible afectación de las parcelas colindantes.
3. En el caso de que además se deba modificar el titular catastral, se acompañará documento que acredite la propiedad u otros derechos. En el supuesto de que el titular catastral actual no se



vea identificado en los documentos aportados, la tramitación estará supeditada a la práctica de la “audiencia a tercer interesado” al titular catastral actual.

4. En los casos en que exista Certificado Final de Obra (CFO) y esté avisado por el Colegio de Arquitectos de la provincia de Valencia (CTAV), a partir del 1 de enero del 2007 se podrán obtener los planos través del propio Colegio, por lo que no es necesario que se aporten a la declaración.

## **MODELO 901N**

Modelo de declaración para alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles (ilustración 9).

Documentación necesaria para poder tramitar correctamente el expediente es:

1. Si no se dispone de etiqueta de identificación fiscal, será necesaria aportar fotocopia cotejada del documento expedido por la AEAT para la constancia del Número de Identificación Fiscal (NIF) del declarante o de su Documento Nacional de Identidad (DNI) o, en su caso, del documento oficial en que conste su Número de Identificación de Extranjero (NIE). En los supuestos en que la declaración se presente en las Gerencias o Subgerencias del Catastro o en las Entidades que hayan suscrito con la DGC un convenio para la tramitación de dicha declaración, bastará la mera exhibición de cualquiera de los citados documentos ante el funcionario del correspondiente registro administrativo.
2. Original y fotocopia o copia cotejada del documento que acredite la alteración ya sea escritura pública, contrato privado, sentencia judicial o certificación del Registro de la Propiedad u otros.

En caso de que no conste la referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados por la declaración en el documento que acredite la alteración:

3. Certificación catastral electrónica obtenida a través de la OVC o cualquier documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro en los que conste la referencia catastral, o fotocopia del último recibo justificante del pago del IBI.

En caso de adquisición del bien o derecho en común por los cónyuges, si el documento en el que se formalice la alteración no acredita la existencia del matrimonio:

4. Original y fotocopia, o copia cotejada, del Libro de Familia o cualquier documento que acredite tal condición (certificado del Registro Civil, etc.).

En caso de que se constituya un derecho de superficie o una concesión administrativa sobre parte de un bien inmueble:

5. Documentación que refleje la descripción gráfica del inmueble original antes de la constitución de la concesión administrativa o derecho de superficie y la descripción gráfica del inmueble resultante sobre el que recae la concesión administrativa o derecho de superficie, con planos a escala que reflejen todas las cotas necesarias para realizar el cálculo de superficies.

Hay que indicar si la documentación referida se presenta en soporte informático en formato DXF, DGN, DWG o similar.

En caso de que el declarante actúe como representante del obligado a declarar:

6. Documento acreditativo de la representación.


 <p><b>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA</b></p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>	<p><b>Declaración Catastral</b>                  Alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles</p>	<p>MODELO <b>901N</b></p>	
(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____ MUNICIPIO DE _____		Este expediente está relacionado con el expediente nº _____ (a rellenar por la oficina receptora)		
<b>A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)</b>				
<input type="checkbox"/> Adquisición o consolidación de la propiedad	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición del derecho real de usufructo	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición del derecho real de superficie	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición de concesión administrativa	<input type="checkbox"/> Constitución, modificación o adquisición de otro derecho real de disfrute
<input type="checkbox"/> Variación en la composición interna o en la cuota de participación de comunidades o entidades sin personalidad jurídica				
<input type="checkbox"/> Variación en la cuota de participación de los cónyuges en los bienes o derechos comunes				
<b>B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES</b>				
Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble. Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.				
CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RÚSTICO <input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES				
(2) REFERENCIA CATASTRAL		(3) NÚCLEO URBANO		
VÍA PÚBLICA		NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE ESCALERA PLANTA PUERTA	
POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)	PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)	PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)		
Especifique el número de bienes inmuebles de la clase a que se refiere la declaración.				
<input type="text"/> N° de inmuebles urbanos	<input type="text"/> N° de inmuebles rústicos	<input type="text"/> N° de inmuebles de características especiales		
<b>C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE</b>				
Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla <input type="checkbox"/>				
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			N.I.F.	
VÍA PÚBLICA			NÚMERO BLOQUE ESCALERA PLANTA PUERTA TELÉFONO	
(3) NÚCLEO URBANO	MUNICIPIO	PROVINCIA	CÓDIGO POSTAL	
(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.				
(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Oficina Virtual del Catastro ( <a href="http://ovc.catastro.meh.es">http://ovc.catastro.meh.es</a> ), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.				
(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.				
EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.				
FIRMA DEL DECLARANTE		De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.		
EN _____ A _____ DE _____ DE _____				

Ilustración 9: Modelo de declaración 901N. Fuente: DGC

## MODELO 902N

Modelo de declaración para altas de nuevas construcciones, ampliaciones de obra, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles (ilustración 10).

Documentación necesaria para poder tramitar correctamente el expediente es:

### Altas por nueva construcción

#### 1.1. En régimen de División Horizontal

- Planos de Proyecto: de emplazamiento, de situación de la construcción dentro de la parcela y de cada una de las distintas plantas que conforman la finca.
- Escritura de Obra nueva y División Horizontal.
- Certificado Final de la Obra.
- Fotografía de cada una de las fachadas a las que tenga acceso la parcela.

#### 1.2. Con Proyecto

- Planos de Proyecto: de emplazamiento de la parcela, y de cada una de las distintas plantas que conforman la edificación principal.
- Plano o croquis acotado y a escala del emplazamiento de las distintas construcciones en el interior de la parcela.
- Plano o croquis acotado y a escala de cada uno de los elementos anexo a la construcción principal no contenidos en el proyecto: piscina, trasteros, garajes, pistas de tenis, etc.
- Certificado Final de Obra.
- Fotografía de las distintas fachadas.

#### 1.3 Sin Proyecto

- Plano o croquis acotado a escala del emplazamiento de las distintas construcciones en el interior de la parcela.
- Plano o croquis acotado a escala de las distintas plantas que comprenda la construcción principal, con indicación de los usos (industrial, vivienda, porche, garaje...) a que van destinadas las superficies construidas.
- Plano o croquis acotado y a escala de cada uno de los elementos anexos a la construcción principal: piscina, paellers, trasteros, garajes, pistas de tenis, etc.
- Documentación acreditativa del final de obra (alta compañías suministradoras, declaración jurada).
- Fotografía de la fachada y de cada uno de los elementos constructivos declarados.

## **Ampliaciones**

### 2.1. Con Proyecto

- Plano de emplazamiento de la zona ampliada.
- Planos del proyecto identificando la/s zona/s afectada/s.
- Certificado Final de la Obra.
- Fotografías.

### 2.2. Sin Proyecto

- Plano de emplazamiento de la zona ampliada.
- Plano o croquis acotado y a escala de las construcciones ampliadas y el uso a que van destinadas.
- Declaración jurada referida a la fecha de finalización de las obras.
- Fotografías.

## **Reformas y rehabilitaciones (sólo cuando existe proyecto):**

- Proyecto con descripción de las mejoras realizadas mediante informe técnico y fecha de finalización.
- En el caso de que se haya intervenido en la fachada del inmueble deberá aportarse fotografía.


 <b>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA</b>	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS	<b>Declaración Catastral</b> <b>Nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles</b>	MODELO <b>902N</b>				
	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO						
(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____ MUNICIPIO DE _____							
<b>A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)</b>							
<input type="checkbox"/> Nueva construcción <input type="checkbox"/> Ampliación <input type="checkbox"/> Reforma / rehabilitación							
Podrán declararse simultáneamente en este modelo las divisiones horizontales y adquisiciones de la propiedad relacionadas con las alteraciones anteriores. En tal caso, marque la casilla o casillas que correspondan.							
<input type="checkbox"/> División horizontal <input type="checkbox"/> Modificación en la titularidad							
<b>B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES</b>							
Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble originario (el existente antes de la alteración declarada). Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble originario, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.							
CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RÚSTICO <input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES							
(2) REFERENCIA CATASTRAL			(3) NÚCLEO URBANO				
VÍA PÚBLICA		NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	
POLIGONO (sólo para inmuebles rústicos)	PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)	PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)					
Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase resultantes (los existentes después de la alteración o alteraciones declaradas).							
<input type="text"/> N° de inmuebles urbanos		<input type="text"/> N° de inmuebles rústicos		<input type="text"/> N° de inmuebles de características especiales			
<b>C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE</b>							
Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla <input type="checkbox"/>							
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL				N.I.F.			
VÍA PÚBLICA		NÚMERO	BLOQUE	ESCALERA	PLANTA	PUERTA	TELÉFONO
(3) NÚCLEO URBANO	MUNICIPIO	PROVINCIA		CÓDIGO POSTAL			
(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.							
(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Oficina Virtual del Catastro ( <a href="http://ovc.catastro.meh.es">http://ovc.catastro.meh.es</a> ), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.							
(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.							
EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.							
FIRMA DEL DECLARANTE				De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.			
EN _____ A _____ DE _____ DE _____							

Ilustración 10: Modelo de declaración 902N. Fuente: DGC

## **MODELO 903N**

Modelo de declaración de agrupación, agregación, segregación o división de bienes inmuebles (ilustración 11).

Documentación necesaria para poder tramitar correctamente el expediente es:

### **Agrupación – agregación de parcelas o locales:**

#### 1.1. Parcelas

- Plano o croquis acotado y a escala de las parcelas agrupadas-agregadas, incluyendo descripción gráfica plasmada sobre la cartografía catastral.
- Documento acreditativo de la agrupación o agregación (Escritura pública, contrato privado, sentencia judicial, certificado del Registro de la Propiedad y otros)

#### 1.2. Locales

- Plano de emplazamiento del local en la propia planta.
- Plano o croquis acotado y a escala del local resultante.
- Documento acreditativo de la agrupación o agregación (Escritura pública, sentencia judicial, certificado del Registro de la Propiedad y otros).

### **Segregación – división de parcelas o locales:**

#### 2.1. Parcelas.

- Descripción gráfica de la situación anterior sobre plano catastral.
- Plano o croquis acotado y a escala de las parcelas resultantes, incluyendo descripción gráfica plasmada sobre la cartografía catastral.
- Documento acreditativo de la segregación o división (Escritura pública, contrato privado, sentencia judicial, certificado del Registro de la Propiedad y otros).
- Documento que acredite la legalidad del fraccionamiento realizado, cuando como consecuencia de la segregación, la/s parcela/s sea/n de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo (2'5 Has en secano y 0'5 Has en regadío).

#### 2.2. Locales

- Plano de emplazamiento del local en la propia planta.
- Plano o croquis acotado y a escala de los locales resultantes.

- Documento acreditativo de la segregación o división (Escritura pública, sentencia judicial, certificado del Registro de la Propiedad y otros).

### 2.3. Plazas de garaje – Trasteros

- Escritura Pública que refleje claramente la división en plazas de garaje y/o trasteros que conformen el elemento constructivo a segregar.
- Plano o croquis acotado y a escala, representativo de cada uno de los elementos de los cuales se solicita la individualización: plaza de garaje, trasteros.

### **División horizontal:**

- Planos de Proyecto: de emplazamiento, de situación de la construcción dentro de la parcela y de cada una de las distintas plantas que conforman la finca.
- Escritura de División Horizontal.




 <b>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA</b>	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<b>Declaración Catastral</b> Agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles	MODELO <b>903N</b>
(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____ MUNICIPIO DE _____			
<b>A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)</b>			
<input type="checkbox"/> Agregación / agrupación <input type="checkbox"/> Segregación / división <input type="checkbox"/> División horizontal			
Podrán declararse simultáneamente en este modelo las adquisiciones de la propiedad relacionadas con las alteraciones anteriores. En tal caso, marque la siguiente casilla.			
<input type="checkbox"/> Modificación en la titularidad			
<b>B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES</b>			
Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble originario (el existente antes de la alteración declarada). Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble originario, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.			
CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RÚSTICO <input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
(2) REFERENCIA CATASTRAL		(3) NÚCLEO URBANO	
VÍA PÚBLICA                      NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO                      BLOQUE                      ESCALERA                      PLANTA                      PUERTA			
POLÍGONO (sólo para inmuebles rústicos)	PARCELA (sólo para inmuebles rústicos)	PARAJE (sólo para inmuebles rústicos)	
Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase resultantes (los existentes después de la alteración o alteraciones declaradas).			
<input type="text"/> Nº de inmuebles urbanos	<input type="text"/> Nº de inmuebles rústicos	<input type="text"/> Nº de inmuebles de características especiales	
<b>C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE</b>			
Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla <input type="checkbox"/>			
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL			N.I.F.
ESPACIO RESERVADO PARA LA ETIQUETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL			
VÍA PÚBLICA                      NÚMERO                      BLOQUE                      ESCALERA                      PLANTA                      PUERTA                      TELÉFONO			
(3) NÚCLEO URBANO		MUNICIPIO	PROVINCIA
			CÓDIGO POSTAL
(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.			
(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Oficina Virtual del Catastro ( <a href="http://ovc.catastro.meh.es">http://ovc.catastro.meh.es</a> ), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.			
(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.			
EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.			
FIRMA DEL DECLARANTE			
EN _____ A _____ DE _____ DE _____			
De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercer las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.			

Ilustración 11: Modelo de declaración 903N. Fuente: DGC

## **MODELO 904N**

Modelo de declaración de cambios de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles (ilustración 12).

Documentación necesaria para poder tramitar correctamente el expediente es:

### **CAMBIOS DE CLASE DE CULTIVO:**

- Certificado técnico o documento equivalente (certificado o informe de funcionarios municipales) siempre que reúna los requisitos: el año en que se ha realizado el cambio de cultivo, cuál es la clase de cultivo de que se trata ahora y el sistema de riego.
- Descripción gráfica de situación resultante cuando el cambio de cultivo afecte sólo a parte de la parcela, realizada sobre cartografía catastral.

### **CAMBIOS DE USO:**

- Licencia o autorización administrativa

### **DEMOLICIONES Y DERRIBOS:**

- Documento que acredite la fecha de finalización de la demolición o derribo.


 <b>MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA</b>	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO	<h2 style="margin: 0;">Declaración Catastral</h2> <p style="margin: 0; font-weight: bold; color: white;">Cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles</p>	MODELO <h1 style="margin: 0; font-weight: bold;">904N</h1>
(1) DELEGACIÓN DE ECONOMÍA Y HACIENDA EN _____ MUNICIPIO DE _____			
<b>A. OBJETO DE LA DECLARACIÓN (Marque la casilla o casillas que correspondan)</b>			
<input type="checkbox"/> Cambio de clase de cultivo o aprovechamiento <input type="checkbox"/> Cambio de uso <input type="checkbox"/> Demolición o derribo			
<b>B. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE O INMUEBLES</b>			
Cumplimente los datos identificativos del bien inmueble. Si la declaración se refiere a más de un bien inmueble, utilice tantos ejemplares del impreso "ANEXO Relación de bienes inmuebles" como necesite para identificar a todos ellos.			
CLASIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> RÚSTICO <input type="checkbox"/> DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES			
(2) REFERENCIA CATASTRAL _____		(3) NÚCLEO URBANO _____	
VÍA PÚBLICA _____			NÚMERO O PUNTO KILOMÉTRICO _____
BLOQUE _____	ESCALERA _____	PLANTA _____	PUERTA _____
POLÍGONO (sólo para inmuebles rústicos) _____		PARCELA (sólo para inmuebles rústicos) _____	
PARAJE (sólo para inmuebles rústicos) _____			
Especifique el número de bienes inmuebles de cada clase a que se refiere la declaración.			
<input type="text"/> N° de inmuebles urbanos <input type="text"/> N° de inmuebles rústicos <input type="text"/> N° de inmuebles de características especiales			
<b>C. IDENTIFICACIÓN DEL DECLARANTE</b>			
Si actúa como representante del obligado a declarar, marque esta casilla <input type="checkbox"/>			
APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL _____			N.I.F. _____
VÍA PÚBLICA _____		NÚMERO _____	BLOQUE _____
ESCALERA _____	PLANTA _____	PUERTA _____	TELÉFONO _____
(3) NÚCLEO URBANO _____		MUNICIPIO _____	PROVINCIA _____
CÓDIGO POSTAL _____			
<p>(1) Se consignará la Delegación de Economía y Hacienda así como el municipio que corresponda, en función de la localización de los bienes inmuebles.</p> <p>(2) Se consignará la referencia catastral del bien inmueble. Este dato se podrá encontrar en la Oficina Virtual del Catastro (<a href="http://ovc.catastro.meh.es">http://ovc.catastro.meh.es</a>), en el último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en la escritura pública o documento por el que se acredita la alteración o en cualquier notificación del Catastro referente a este bien inmueble.</p> <p>(3) Se consignará, en su caso, el núcleo de población: pedanía, municipio agregado, parroquia, aldea, etc.</p>			
EL FIRMANTE, DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 13 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO, FORMALIZA LA PRESENTE DECLARACIÓN, CUYO CONTENIDO SE EXTIENDE A TODOS LOS DATOS DE RELEVANCIA CATASTRAL QUE FIGUREN EN LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.			
FIRMA DEL DECLARANTE _____		De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que sus datos serán incorporados a la Base de Datos Catastral al objeto de ejercitar las funciones propias de la Dirección General del Catastro y sólo se cederán a terceros en los casos y con las condiciones previstas en la Ley. Podrá solicitar el acceso, rectificación y cancelación de sus datos o formular oposición al tratamiento de los mismos ante el Gerente o Subgerente del Catastro.	
EN _____ A _____ DE _____ DE _____			

Ilustración 12: Modelo de declaración 904N. Fuente: DGC

### **3.6 INSPECCIÓN CATASTRAL.**

Es de particular interés para este estudio conocer los procedimientos a seguir para establecer y optimizar la coordinación entre Gestión Catastral y Gestión Tributaria y de las actuaciones inspectoras.

La inspección catastral viene regulada por Texto Parcial del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI, aprobado por el RDL 1/2004, de 5 de marzo. La inspección se desarrolla a partir del artículo 47 a 61 y las infracciones y sanciones del 85 a 94 y disposiciones.

Desde el año 2010 la DGC está fomentando y alentando a las administraciones locales la firma de convenios de colaboración para la realización de la Inspección catastral conjunta. Estos convenios de inspección catastral vienen regulados en el RDL 1/2004 de 5 de marzo y el RD 417/2006, de 7 de abril por el que se desarrolla el RDL anterior

Para entender el funcionamiento de la inspección catastral, se expone parte de dicho Real Decreto que hace referencia a la inspección catastral, la cual se trata en los artículos comprendidos del 47 al 61 inclusive.

---

***Texto Parcial 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***

#### ***Capítulo VI***

#### ***Inspección***

#### ***SECCIÓN 1.a LA INSPECCIÓN CATASTRAL***

#### ***Artículo 47. Definición y funciones.***

*Corresponde a la Inspección catastral:*

- a) *La comprobación e investigación de los hechos, actos, negocios y demás circunstancias relativas a los bienes inmuebles susceptibles de originar una incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario.*

- b) *La regularización de la descripción catastral de dichos bienes que resulte de las actuaciones de comprobación e investigación efectuadas.*
- c) *La realización de aquellas actuaciones inquisitivas o de obtención de información que deban llevarse a efecto y que directa o indirectamente conduzcan a la formación y el mantenimiento del Catastro.*
- d) *Informar a los obligados tributarios sobre las normas de aplicación al procedimiento de inspección catastral y sobre el alcance de las obligaciones y derechos que de ellas se derivan.*
- e) *El asesoramiento e informe a los órganos de la Hacienda Pública en cuanto afecte a los derechos y obligaciones de ésta, sin perjuicio de las competencias propias de otros órganos.*
- f) *La práctica de las liquidaciones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles resultantes de sus actuaciones de comprobación e investigación cuando la competencia de gestión del citado tributo haya sido atribuida a la Administración General del Estado conforme a lo previsto en el artículo 77.8 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*
- g) *Cuantas otras funciones se le encomienden por los órganos competentes del Ministerio de Economía y Hacienda.*

**Artículo 48. Atribución y ejercicio de las funciones inspectoras.**

1. *Las funciones propias de la Inspección catastral estarán atribuidas a los órganos que se determinen por orden del Ministro de Economía y Hacienda.*
2. *Los ayuntamientos y las entidades públicas que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles desempeñarán funciones propias de la Inspección catastral cuando lleven a cabo actuaciones de inspección conjunta en los términos y condiciones establecidos en la Sección 5.a de este capítulo o cuando, conforme a lo previsto en el artículo 64, las hubieran asumido mediante convenio.*

*Tales actuaciones afectarán exclusivamente a los bienes inmuebles situados íntegramente en el ámbito territorial de cada ayuntamiento o entidad.*

**Artículo 49. Personal inspector.**

*Las actuaciones que impliquen el ejercicio de las funciones señaladas en el artículo 47 se realizarán por los funcionarios que desempeñen los correspondientes puestos de trabajo en los órganos catastrales con competencias inspectoras. Los funcionarios que ocupen estos puestos de trabajo estarán investidos de las facultades, derechos, prerrogativas y consideraciones reconocidos en el artículo 142 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, así como en sus disposiciones de desarrollo y quedarán sujetos, igualmente, a los deberes establecidos en la citada normativa. El personal inspector podrá ejercer, así mismo, las demás funciones propias de la gestión catastral.*

**SECCIÓN 2.a ACTUACIONES DE INSPECCIÓN CATASTRAL****Artículo. 50 Enumeración.**

*Las actuaciones de inspección catastral podrán ser:*

- a) *De comprobación e investigación.*
- b) *De obtención de información con trascendencia catastral.*
- c) *De valoración.*
- d) *De informe y asesoramiento.*

**Artículo 51. Actuaciones de comprobación e investigación.**

*Las actuaciones inspectoras de comprobación e investigación tendrán por objeto la verificación del cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral en relación con la descripción catastral de un bien inmueble dentro de los límites determinados por el artículo 11 del Real Decreto 939/1986, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de la Inspección de los Tributos, entendiéndose que tienen carácter parcial cuando se limiten a parte de los elementos integrantes de la descripción catastral del citado inmueble.*

**Artículo 52. Actuaciones de obtención de información.**

1. *Son actuaciones de obtención de información las que tienen por objeto el conocimiento por la Inspección catastral de los datos que obren en poder de cualquier persona, natural o jurídica, pública o privada, y que tengan trascendencia a efectos catastrales, sin que exista obligación de haberlos facilitado al Catastro mediante las correspondientes declaraciones o comunicaciones.*
2. *Con independencia de lo dispuesto en el apartado anterior, cuando la Inspección catastral*

*desarrolle actuaciones de comprobación e investigación podrá obtener, respecto de otras personas y entidades, cuantos datos o antecedentes obren en poder del obligado tributario y sean relevantes a efectos catastrales.*

*3. Las actuaciones de obtención de información podrán desarrollarse en presencia de la persona en cuyo poder se hallen los datos correspondientes, o bien mediante requerimiento hecho para que tales datos o antecedentes sean remitidos o aportados a los funcionarios que realicen las correspondientes actuaciones inspectoras.*

#### **Artículo 53. Actuaciones de valoración.**

*1. Las actuaciones de valoración realizadas en el curso de un procedimiento de inspección catastral tendrán por objeto el cálculo de los valores catastrales correspondientes a los distintos ejercicios a que se extienda la regularización de la descripción del inmueble, con desglose, en su caso, de los respectivos valores de suelo y de construcción.*

*2. La determinación del valor catastral del inmueble objeto de las actuaciones inspectoras incluirá la expresión de los elementos esenciales que lo motiven, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

#### **Artículo 54. Actuaciones de informe y asesoramiento.**

*1. Sin perjuicio de las competencias propias de otros órganos de la Administración, la Inspección catastral informará y asesorará, cuando así lo soliciten, a los órganos que integran los servicios centrales y periféricos del Ministerio de Economía y Hacienda, así como a sus organismos autónomos y entes dependientes, en todas aquellas materias propias de su ámbito de competencia.*

*2. Igualmente, prestará informe y asesoramiento sobre tales materias a cualesquiera otras autoridades y organismos que así lo soliciten.*

### **SECCIÓN 3.a PLANIFICACIÓN DE LAS ACTUACIONES DE LA INSPECCIÓN CATASTRAL**

#### **Artículo 55. Plan de inspección catastral.**

*1. Las actuaciones inspectoras se adecuarán al Plan de Inspección Catastral, que será aprobado por la Dirección General del Catastro y elaborado a partir de las propuestas que a tal efecto realicen las Gerencias y Subgerencias a través de las respectivas Gerencias regionales.*

2. *El Plan tendrá carácter reservado, sin perjuicio de la publicidad de los criterios en los que se inspire.*

3. *El Plan contendrá los criterios sectoriales, territoriales, cuantitativos o de cualquier otro tipo, que vayan a servir para seleccionar los inmuebles objeto de las actuaciones inspectoras, así como la determinación, separada para cada clase de inmuebles, del tipo y número de actuaciones inspectoras que deban realizarse.*

#### **SECCIÓN 4.a ESPECIALIDADES DEL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN CATASTRAL**

##### **Artículo 56. Los obligados tributarios en el procedimiento de inspección catastral.**

*Están obligados a atender a los órganos y al personal inspector:*

a) *Las personas a las que se refiere el artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

b) *Los notarios y registradores de la propiedad y las Administraciones obligadas a formalizar ante el Catastro las comunicaciones reguladas en el artículo 14 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

c) *Quienes, en general, estén obligados a proporcionar al Catastro cualesquiera datos, informes o antecedentes con trascendencia catastral.*

##### **Artículo 57. Especialidades en las actuaciones de investigación.**

1. *El resultado de las actuaciones de investigación se recogerá en las actas de inspección catastral de regularización de la descripción del inmueble, en las que se incluirá la propuesta que formule el inspector actuario, con la conformidad del inspector jefe.*

2. *El acta se notificará al interesado concediéndole un plazo de quince días, contados desde la fecha de su recepción, para que presente las alegaciones que estime oportunas.*

*Quando, transcurrido dicho plazo, no se hubieran presentado alegaciones, el Gerente o Subgerente procederá, en su caso, a dictar el correspondiente acuerdo de incorporación al Catastro, a la vista de la propuesta de regularización contenida en el acta de inspección catastral.*



*Si el interesado presentase alegaciones al acta, el inspector actuario, emitirá informe en el que se justificará la aceptación, total o parcial, o no aceptación de las mismas. Dicho informe, en el que se hará constar la conformidad del inspector jefe, servirá de motivación para que el Gerente o Subgerente dicte el correspondiente acuerdo de incorporación al Catastro, o resuelva no haber lugar a la práctica de inscripción alguna, según proceda.*

#### **Artículo 58. Especialidades en las actuaciones de comprobación.**

1. *Si de la comprobación de los hechos, actos o negocios recogidos en las declaraciones y comunicaciones a que se refiere el Capítulo II del Título II del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se dedujera la existencia de datos falsos, incompletos o inexactos, se incoará la correspondiente acta de inspección catastral, que se tramitará conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.*

2. *Cuando el inspector actuario compruebe la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones o comunicaciones mencionadas, levantará acta de inspección catastral de comprobado y conforme, previa audiencia del interesado para que alegue lo que convenga a su derecho. Esta acta se notificará al interesado junto al acuerdo de incorporación al Catastro que dicte el Gerente o Subgerente como consecuencia de la tramitación de la correspondiente declaración o comunicación.*

### **SECCIÓN 5.a ACTUACIONES DE INSPECCIÓN CONJUNTA CON LOS AYUNTAMIENTOS Y LAS ENTIDADES QUE EJERZAN LA GESTIÓN TRIBUTARIA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

#### **Artículo 59. Definición.**

1. *Son actuaciones de inspección conjunta las que se llevan a cabo en forma de colaboración entre la Inspección catastral y los ayuntamientos y entidades que ejerzan la gestión tributaria del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias que regulan la inspección catastral y con los requisitos y condiciones que se establecen en esta sección.*

2. *Los funcionarios de dichas administraciones o entidades que realicen actuaciones de inspección catastral conjunta tendrán la consideración de inspectores colaboradores y deberán tener atribuidas las funciones propias de la Inspección de los Tributos en las respectivas relaciones de puestos de trabajo.*

**Artículo 60. Planificación de las actuaciones de inspección conjunta.**

*Los ayuntamientos y las entidades públicas gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que deseen llevar a cabo actuaciones de inspección conjunta formularán a la Gerencia o Subgerencia de su ámbito territorial la correspondiente propuesta de actuaciones para su inclusión en el Plan de Inspección a que se refiere el artículo 55, en la que se hará constar la identificación de los funcionarios que realizarán las citadas actuaciones.*

**Artículo 61. Tramitación de las actuaciones.**

1. *Las actuaciones de investigación que realicen los ayuntamientos y las entidades a que se refieren los artículos anteriores en el marco de un procedimiento de inspección conjunta se documentarán en comunicaciones, diligencias y actas de colaboración en la inspección catastral, de acuerdo con los modelos oficiales aprobados al efecto por resolución del Director General del Catastro.*

2. *El inicio de las actuaciones se realizará mediante comunicación del ayuntamiento o entidad en la que se pondrá de manifiesto al interesado su naturaleza y alcance, la interrupción de los plazos de prescripción, sus derechos y obligaciones y que las citadas actuaciones se efectúan en colaboración con la Dirección General del Catastro.*

*En la misma comunicación se podrá requerir al interesado para que comparezca en las oficinas del órgano actuante o aporte cuantos datos, informes o antecedentes con trascendencia catastral resulten necesarios para la investigación, con advertencia expresa de las infracciones en que puede incurrir en caso de desatender el requerimiento, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.*

3. *Cuando el inspector colaborador haya dado por concluidas sus actuaciones de investigación, extenderá el acta de colaboración en la inspección catastral, en la que se definirán en su integridad los elementos del hecho, acto o negocio no declarado o declarado de forma incompleta o inexacta. Dicha acta incluirá así mismo la propuesta de regularización catastral que se estime pertinente y la conformidad del Inspector Jefe de la Gerencia o Subgerencia del Catastro, que deberá expresarse, en su caso, en el plazo de un mes. En el caso de que no sean conformes las actuaciones practicadas, ya sea por haberse observado error en la apreciación de los hechos o indebida aplicación de las normas jurídicas, el Inspector Jefe acordará la subsanación que corresponda.*

*La notificación del acta y ulterior tramitación del procedimiento se realizará por el inspector actuario colaborador en los términos establecidos en el artículo 57.2 de este real decreto.*

---

En base a este RDL la DGC ha puesto en marcha la firma de convenios de inspección conjunta con las administraciones locales. Estos convenios son esenciales para una coordinación efectiva en materia de inspección entre administraciones que originan una mayor agilidad y efectividad al realizar la inspección. Con la firma de estos convenios, cada administración aporta sus conocimientos en las diferentes fases de la inspección. Las administraciones locales aportan los técnicos con un conocimiento preciso de su municipio y la DGC los medios informáticos necesarios para la realización de los mismos.

El primer convenio de colaboración conjunta firmado en la provincia de Valencia; es el realizado entre la Gerencia Territorial del Catastro de Valencia (GTCV) y el Ayuntamiento de Gandia a través de su Organismo Autónomo de Gestión, Inspección y Recaudación (OGIR).

La firma de este convenio ha originado una relación muy estrecha de colaboración entre la GTCV y OGIR. Este último organismo realizaba los trabajos de inspección, grabación de datos y notificación. La GTCV realizaba el control de los mismos poniendo a disposición del OGIR del software de grabación SIGCA, SIGECA y SAUCE.

La parte más importante de este proceso es la tramitación y gestión correcta de los expedientes inspectores y sancionadores. Esta gestión se realiza mediante la aplicación SIGECA.

Existen 2 tipos de convenios de inspección:

## **INSPECCIÓN CONJUNTA. PROCEDIMIENTO**

- Propuesta de actuaciones para su inclusión en el plan de inspección.
- Identificación de funcionarios actuantes.
- Documentación en comunicaciones, diligencias y actas según modelos aprobados por la DGC.
- Inspector colaborador: levanta acta de colaboración en la inspección catastral.
- Inspector jefe del catastro: da su conformidad en un plazo máximo de 1 mes.
- Inspector colaborador: notifica el acta para alegaciones 15 días y las informa.
- Inspector jefe del catastro: da su conformidad.
- Gerente. Resuelve el acuerdo de incorporación.

## **INSPECCIÓN POR CONVENIO.**

- Cualquier administración o entidad pública.
- Acreditación de la suficiencia de medios.
- Régimen jurídico:
  - Encomienda de gestión
  - Delegación de funciones, solamente en actuaciones de investigación.
- Ajustado al plan de objetivos de la DGC.
- La administración o entidad colaboradora puede determinar el valor catastral previo informe de la gerencia del catastro (silencio positivo en 1 mes).

### **3.6.1 GESTIÓN DE EXPEDIENTES DE INSPECCIÓN.**

La tramitación de los expedientes de inspección está adaptada a la Resolución General del Catastro de 28 de noviembre de 2003 por el que se aprueban los modelos de actas y diligencias en la inspección Catastral. SIGECA habilita las opciones necesarias según lo establecido en el RDL 417/2006 para la tramitación de la inspección conjunta. La inspección se realizará por finca asignándole un número de actuación inspectora que acompañará al expediente en todo su trámite generándose por parte de la administración que inspeccione.

Existen 3 tipos de expedientes de inspección:

- Inspección Gerencia Físico: INGF.
- Inspección Conjunta Físico: INCF.
- Inspección Convenio Físico: INMF.

La sanción así como la liquidación de años anteriores pueden retronarse 4 años desde el ejercicio que se inicie las actuaciones.

#### **1° INSPECCIÓN GERENCIA:**

Se registrará un expediente por parte de la Gerencia de tipo INGF y se generará las actuaciones inspectoras (inicios, actas, acuerdos) remitiendo a la administración un formato FIN de retorno con las alteraciones y un formato DOC con las consecuencias tributarias.

#### **2° INSPECCIÓN CONJUNTA:**

SIGECA permite la inspección conjunta recogida en el RDL 417/2006. Las características son:

- En la inspección conjunta el agente colaborador se identificará como un usuario interno de SIGECA con acceso a la tramitación de expedientes.

- Registrará expedientes tipo INCF sin remitir el expediente a gerencia.
- Se deben generar los correspondientes inicios, actas y acuerdos siendo estos impresos en papel y enviados a gerencia para su firma.
- Hay que emplear un aplicativo informático para la grabación de las fincas y las alteraciones oportunas. En la actualidad se está empleando el aplicativo SAUCE puesto a disposición de las administraciones por parte de la Gerencia.

Una vez grabados los datos se remitirán a SIGECA cerrando la etapa de grabación. A partir de aquí el agente colaborador generará las actas de actuación y esperará alegaciones. Pasado el plazo de alegaciones se girarán las correspondientes liquidaciones.

### 3° INSPECCIÓN CONVENIO

Este tipo de convenio ofrece dos posibilidades, ser de prestación de servicios o de delegación de competencias.

Si es de prestación de servicio bastará con que mande la información de la finca en formato de intercambio (FIN06) con el correspondiente expediente INGF (recalificado a INMF). A partir del formato FIN06 se informará de las fincas objeto de la inspección para que la gerencia las bloquee. Se remitirá los expediente INMF que la gerencia devolverá utilizando un FIN06 retorno con la situación resultante a partir de las FIN06 y de los expedientes.

Si el convenio es de delegación de competencias el proceso es similar a la inspección conjunta. Es por catastro externo y se operará igual que la inspección conjunta empleando en este caso expedientes INMF.

### 3.6.2. TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES

A continuación en este epígrafe se van a desglosar las diferentes etapas de control y grabación de datos para realizar un expediente de inspección. Estas etapas se dividen en etapas a nivel de expediente y a nivel de actuación y se realiza el seguimiento mediante hojas de control (ilustración 13).

#### 1° **Etapas a nivel de expediente.**

- REGI: Registro de expediente.

**INSPECCIÓN CATASTRAL CONJUNTA  
TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES**

Nº EXPEDIENTE: \_\_\_\_\_

FXCC	
- Referencia catastral:	
- Unidades urbanas:	
- Tipo alteración:	
- Fecha de alteración:	
- Fecha de efectos:	
- Documento de alteración:	

ETAPA	DENOMINACIÓN	FINALIZADA
REGI	REGISTRO DE EXPEDIENTE	
INIC	INICIO ACTUACIONES (Fecha: _____)	
GRU1	GRABACION DE DATOS	
	SAUCE	
	FXCC VALENCIA	
	VALIDACION Y VALORACION	
ACTA	CONFECCION ACTAS	

Se realiza el registro de los diferentes expedientes de actuación.

- INIC: Inicio de actuaciones del expediente.

Se solicita:

- Inspector actuario.
- Indicador de falta de declaración.
- Indicador de expediente de investigación o comprobación.
- Descripción del conjunto de bienes inmuebles inspeccionados.
- Relación de las fincas sobre las que se va actuar.

Se puede comunicar el inicio de actuaciones o un requerimiento de documentación.

- REQE: Requerimiento / aclaración

Se emite un requerimiento. El sistema solicita el destinatario y la Referencia catastral.

- GRU1: Grabación datos catastro. Pasa a SAUCE.
- ACTG: Actualización Gráfica.
- COIN: Comentarios internos.
- AREQ: Respuesta a aclaraciones / requerimientos.
- RALE: Entrada de alegaciones.
- CIER: Cierre de expediente y archivo.
- INFU: Emisión de informe técnico.

Si se ha realizado un comunicado de inicio de actuaciones se pueden llevar a cabo las siguientes etapas:

- ALGE Grabación de alegaciones inicio de expediente.
- NSAN comunicado no incoación expediente sancionador.
- REAN comunicado de reanudación de actuaciones.
- SAN1: Incluir en propuesta inicio expediente sancionador.

## **2º *Etapas a nivel de actuación.***

Una vez grabadas en BD las actuaciones catastrales se podrán generar actuaciones o completar las existentes. En estas etapas habrá que introducir textos variables, obligado tributario, alegaciones, fecha de inicio, es decir, personalizar cada actuación realizada.

- COMI: Comunicado de inicio de actuaciones.
- REQA: Requerimiento / aclaración de actuación.

- ALGA: Grabación de alteraciones al inicio actuación.
- ACTA: Confección de actas.
- ACUE: Acuerdo de alteración.
- ALEG: Grabación de alegaciones después del acta.
- LIQI: Valores de ejercicios anteriores.
- NSAA: No incoación de expediente sancionador a actuación.
- REAA: Reanudación de actuaciones.
- SANA: incluir propuesta inicio expediente sancionador.

### **3º *Etapas a nivel valoración inmueble.***

Un proceso básico y generalista, sin tener en cuenta las pequeñas variaciones en función de la complejidad del expediente, de grabación de los datos técnicos para la valoración de los inmuebles incluidos en el expediente de inspección sería el siguiente:

- Registrar el expediente en SIGECA asociándole una referencia catastral.
- Abrir la etapa de grabación de datos GRU1.
- Acceder al expediente en SAUCE a través de SIGECA.
- Revisar los datos alfanuméricos disponibles en SAUCE.
- Cargar el FXCC disponible de la parcela para obtener la información de los elementos constructivos del mismo y realizar una comparación con los datos disponibles. Los FXCC se pueden enviar directamente a la DGC para que realicen su validación y carga previa o bien se pueden editar y cargar a través de SIGCA2.
- El asistente de SAUCE nos permite realizar los cambios de la descripción de los locales automáticamente en función de los datos de los FXCC o bien editarlos manualmente por los usuarios.
- Validar los datos. SAUCE emite un informe de datos a corregir que pueden ser errores o avisos. Los errores deberán ser corregidos si deseamos continuar con el trabajo no así los avisos.
- Realizados los cambios en los datos de los locales se puede realizar una valoración tentativa para comprobar los valores obtenidos y la hoja de grabación.
- Guardar los datos en SIGECA con la opción "Guardar realizando valoración" para que estos queden reflejados en la base de datos.
- Cerrar la etapa de grabación y abrir la etapa de notificaciones NOTI en SIGECA.
- Cerrar el expediente.

### **3.6.3. FLUJO PROCESO GRABACIÓN**

A continuación se plasma un flujo de proceso generalista en la grabación de un expediente de inspección conjunta (ilustración 14). Se utilizan las aplicaciones de SAUCE y SIGECA mediante conexión Citrix, lo que anteriormente se ha definido como un organismo fuertemente integrado o conectado.



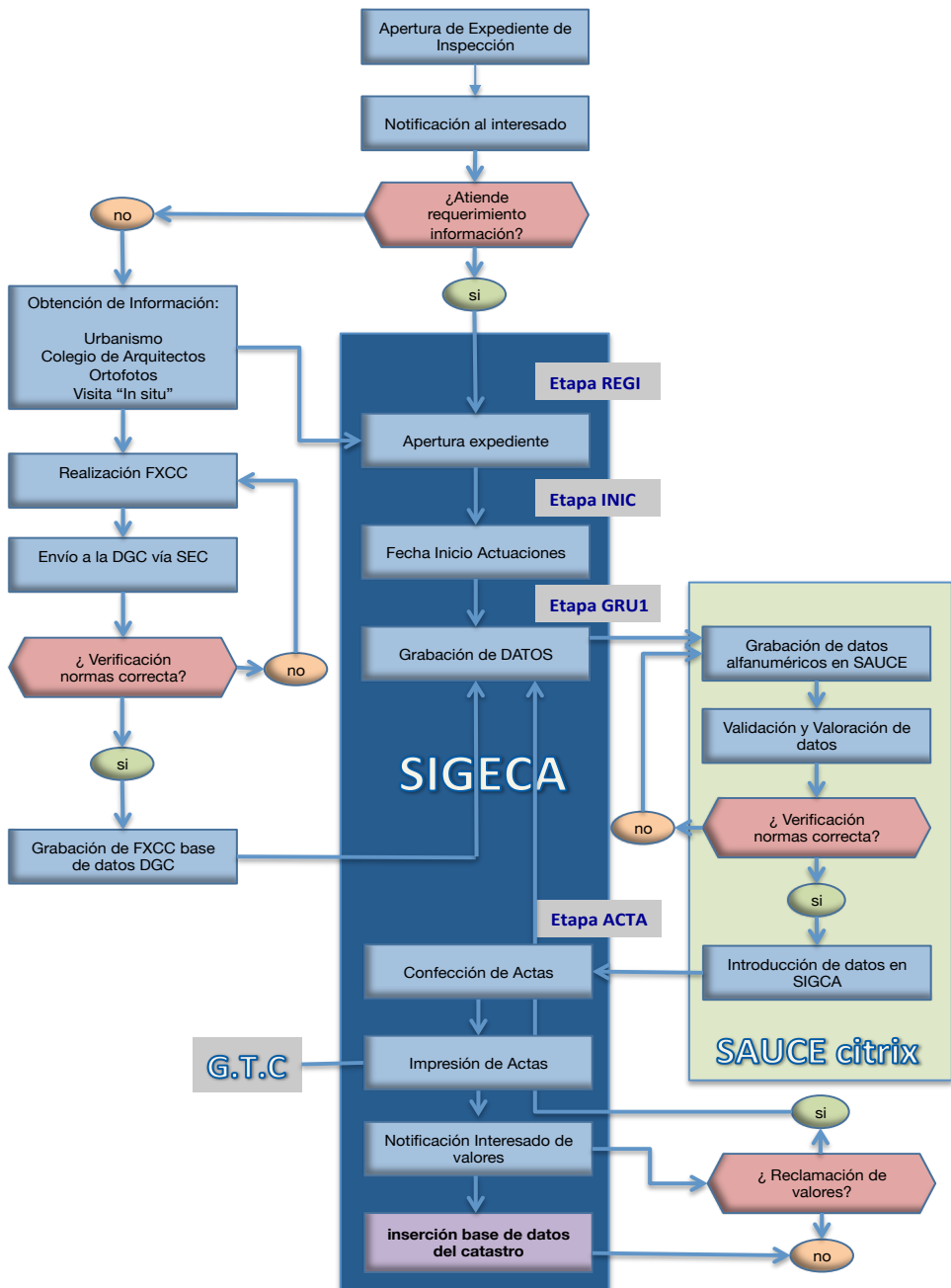


Ilustración 14 Diagrama de flujo proceso de grabación expediente de inspección.

### 3.7 REFERENCIA CATASTRAL.

La referencia catastral es el identificador oficial y obligatorio de los bienes inmuebles. Consiste en un código alfanumérico que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral que permita situarlo inequívocamente en la cartografía catastral. A partir de la referencia catastral se sabe con exactitud de qué bien inmueble se trata en transacciones jurídicas (compra-ventas, herencias, donaciones, etc.), no confundiendo unos bienes con otros constituyendo una herramienta eficaz de lucha contra el fraude en el sector inmobiliario.

Desde el año 2004 en que se aprueba el TRLCI establece la obligación de que la Referencia Catastral debe figurar como identificador único en todos los documentos que reflejen relaciones de naturaleza económica o con trascendencia tributaria vinculadas al inmueble.

Concretamente, debe constar obligatoriamente en los siguientes documentos relativos a bienes inmuebles:

- Instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales.
- Expedientes y resoluciones Administrativas.
- Documentos donde consten hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales.
- Contratos de arrendamiento de bienes inmuebles o de cesión por cualquier título del uso del inmueble.
- Contratos de suministro de energía eléctrica.
- Documentos en los que se ponga de manifiesto cualquier alteración de orden físico, jurídico o económico de los bienes inmuebles (declaraciones tributarias, proyectos técnicos, certificaciones de finalización de obras, etc.).
- Documentos privados que tengan por objeto bienes inmuebles.
- La referencia catastral debe hacerse constar también en el Registro de la Propiedad.

La referencia catastral la podemos encontrar en los siguientes documentos para certificar su validez:

- Certificación Catastral electrónica obtenida por procedimientos telemáticos a través de la SEC.
- Certificado del Catastro emitido por sus Gerencias o Subgerencias.
- Último recibo justificativo del pago del IBI.
- Certificado emitido por el Ayuntamiento, en su caso.
- Escrituras públicas en las que conste la referencia catastral o la información del

Registro de la Propiedad cuando dicha referencia figure inscrita.

A continuación se va a plasmar una parte de una escritura de propiedad en la que se realizan las advertencias notariales sobre constancia de la referencia catastral en base del cumplimiento del acuerdo de colaboración entre la DGC y el Colegio de Notarios.

*" Advierto e informo a las parte y especialmente a la transmitente sobre su obligación de aportar la referencia catastral de las fincas objeto de esta escritura así como de que, en caso de no hacerlo, subsiste su obligación de declarar, en plazo de 2 meses, la alteración catastral producida, ante la GTC.*

*También, de que tienen la obligación de declarar directamente la alteración catastral en caso de que esta no consista en la transmisión o consolidación total del dominio, así como cuando la escritura se haya otorgado transcurridos más de dos meses desde el hecho, acto o negocio que la produjo. Informo a la parte transmitente de la posibilidad de solicitar su baja en el Catastro, por razón de las fincas transmitidas.*

*Les informo de que, cuando la propiedad pertenezca proindiviso a una pluralidad de personas, la titularidad se atribuirá a la comunidad y a todos y cada uno de los comuneros, por su respectiva cuota; quienes deberán designar un representante.*

*Así como de que, en caso de discrepancia entre el titular catastral y el registral, se tomara en cuenta, a los efectos del catastro, la titularidad que resulte del registro de la propiedad, salvo que la fecha del documento por el que se produce la incorporación al catastro sea posterior a la del título inscrito.*

*Les informo de las sanciones establecidas por la ley, para caso de incumplimiento de tal obligación de presentar la referencia catastral o en caso de que su declaración sea falsa, incompleta o inexacta; siendo la sanción mínima de 210 €.*

*Les advierto de que deberán comunicar a la notaria las variaciones de las referencias catastrales de las fincas objeto de esta escritura, en su caso.*

*Los comparecientes me autorizan, en su caso, a que haga constar por diligencia la información que sobre el particular reciba con posterioridad de cualquiera de los otorgantes o del catastro.*

*REFERENCIA catastral 6801710YJ4272S0001TJ. Resulta de certificación catastral obtenida por la propia notaria, que dejo unida.*

*Hacen constar los interesados que no disponen de datos para saber si la descripción catastral es más correcta que la de la escritura. No solicitan pues la rectificación del catastro. Yo el notario les advierto de que notificare la discrepancia al catastro, a los efectos legales oportunos, entre ello, el de la posible apertura de un procedimiento de oficio de subsanación de discrepancias".*

La referencia catastral, como identificador, estará compuesta de veinte caracteres alfanuméricos, cuya estructura se configura conforme a la ilustración 15:

Estructura de la referencia catastral urbana	Nº Caracteres
Identificación de la manzana en que se encuentra la parcela e identificación de ésta mediante número secuencial dentro de la manzana. Referencia de Parcela.	7
Identificación de la hoja cartográfica en que se ubica el centroide de la manzana. Referencia de Plano.	7
Número secuencial del bien inmueble dentro de la parcela.	4
Caracteres de control.	2
2132101 NG1623S 0001 XY	

Ilustración 15: Estructura referencia catastral urbana

### 3.7.1 REFERENCIA DE PARCELA.

Grupo de 7 caracteres que identifica la parcela de forma diferente para su formación entre construcción en núcleo urbano o diseminado.

#### a) Núcleo Urbano:

Está formado por 7 caracteres agrupado en 4 bloques. Los 3 primeros bloques identificarán el centroide de la manzana donde se encuentra ubicada la parcela y el bloque 4 identificará a la parcela dentro de la manzana.

- o **Primer grupo:** La cifras de kilómetro y hectómetro en la coordenada X, de la esquina inferior izquierda, del cuadrado de 100 m x 100 m resultante de la división de la cuadrícula kilométrica.
- o **Segundo grupo:** La cifras de kilómetro y hectómetro en la coordenada Y, de la esquina inferior izquierda, del cuadrado de 100 m x 100 m resultante de la división de la cuadrícula kilométrica.
- o **Tercer grupo:** Número de la cuadrícula de 33,33 m x 33,33 m resultante de la división del cuadrado kilométrico y numerada del 1 al 9, empezando por la cuadrícula inferior izquierda continuando en dirección de las agujas del reloj.
- o **Cuarto grupo:** 2 cifras o cifra y letra que identificará la parcela secuencialmente dentro de la manzana. Se enumerarán del 1 a 99 siendo el 100 en adelante de A0, A1.... Z8, Z9.

#### b) Diseminado:

Está formado por 7 caracteres agrupado en 3 bloques que identificarán la construcción

de la siguiente manera:

- **Primer grupo:** Serán 2 ceros
- **Segundo grupo:** 2 cifras que identificaran el cuadrante de la hoja resultante de dividir la hoja 1/5.000 en 25 zonas de 1 km x 500 m, donde se encuentra ubicado el centroide.
- **Tercer grupo:** 3 cifras, que serán el resultado de asignar secuencialmente las diferentes construcciones que se encuentren en la división anterior.

### 3.7.2 REFERENCIA DE PLANO.

La identificación de una hoja de cartografía catastral urbana se realiza a través de la concatenación de dos elementos: la cuadrícula básica de la CUTM en la que se encuentra y una Referencia de Plano. La cuadrícula básica está constituida por la división en zonas del elipsoide de referencia según husos de 6° de longitud y franjas de 8° de latitud que tienen una distribución y denominación reconocida internacionalmente.

La Referencia de Plano es una clave alfanumérica que identificará el plano donde se encuentre representada la manzana o parcela a escala 1/500, 1/1.000 y 1/5.000 constituida por tres letras y cuatro números distribuidos en cuatro grupos con los siguientes criterios:

#### Escala 1/500:

- **Primer grupo:** Dos letras que identifican la cuadrícula CUTM hectokilométrica en la que se sitúa la hoja (ilustración 16).
- **Segundo grupo:** Dos números que identifican la cuadrícula decakilométrica que contiene la hoja. Se sitúan primero el correspondiente a la X-10.000 y después la Y-10.000.

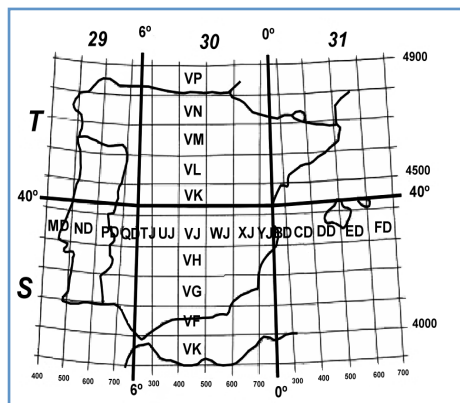


Ilustración 16: Cuadrícula Hectokilométrica.

- **Tercer grupo:** Su formación es análoga, pero para la cuadrícula kilométrica: X-1.000, Y-1.000.
- **Cuarto grupo:** Es una letra que determina la hoja dentro del cuadrado

kilométrico. En el cuadrado se integran 8 espacios (hojas) de 500 m x 250 m denominadas A,B,C,D,E,F,G

### **Escala 1/1000:**

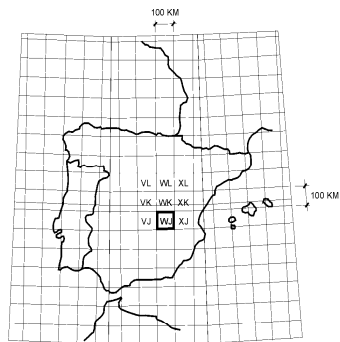
La construcción de la Referencia de Plano es idéntica a las anteriores para los tres primeros grupos.

- **Cuarto grupo:** Establece la designación final de la hoja entre las dos que contiene el cuadrado de 1 Km x 1 Km, determinado con los grupos anteriores, a través de una "N" (mitad Norte del cuadrado) o una "S" (mitad Sur del cuadrado).

### **Escala 1/5000:**

- **Primer grupo:** En esta serie siempre igual a dos ceros.
- **Segundo grupo:** Dos letras que identifican la cuadrícula CUTM hectakilométrica en la que se sitúa la hoja.
- **Tercer grupo:** Dos números que identifican la cuadrícula decakilométrica que contiene la hoja.
- **Cuarto grupo:** Se emplea una letra de forma semejante al método descrito para la escala 1:500 aunque en este caso, la subdivisión en 8 hojas de formato 5 Km x 2,5 Km terreno corresponde a un cuadrado de 10 Km x 10 Km

A continuación, en las ilustraciones 17,18 y 19, se puede observar un ejemplo de obtención de la Referencia de Plano para cada una de las escalas citadas.

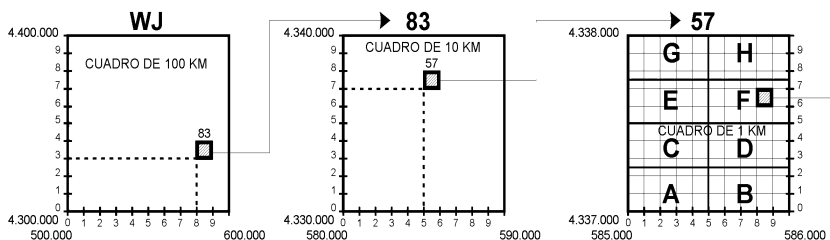


EJEMPLO DE OBTENCIÓN DE REFERENCIA CATASTRAL EN NUCLEO URBANO .-

Nº 2

PLANO A ESCALA 1/500

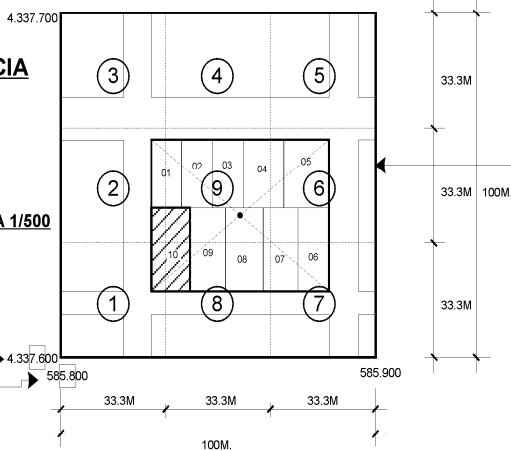
REFERENCIA DE PLANO



REFERENCIA DE PARCELA

PLANO ESCALA 1/500

COORDENADAS U.T.M. EN Y (ORDENADA)  
 COORDENADAS U.T.M. EN X ( ABCISA )



REFERENCIA CATASTRAL

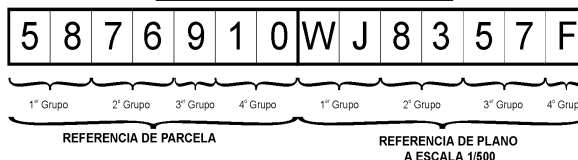
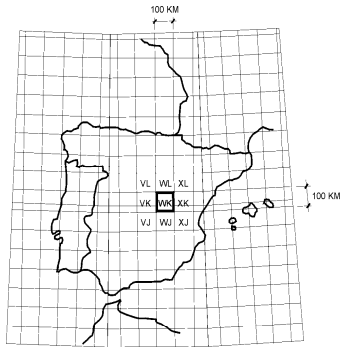


Ilustración 17: Ejemplo de cálculo referencia 1/500. Fuente: DGC

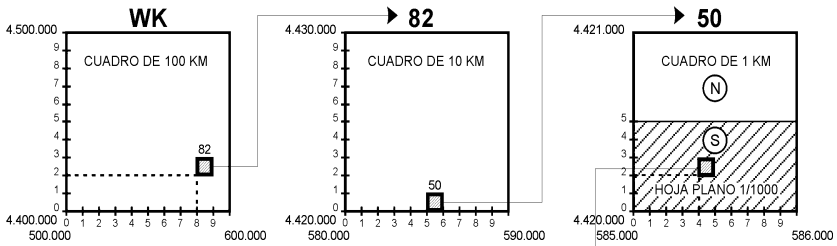
**EJEMPLO DE OBTENCIÓN DE REFERENCIA CATASTRAL EN NUCLEO URBANO .-**

Nº 1

**PLANO A ESCALA 1/1000**



**REFERENCIA DE PLANO**

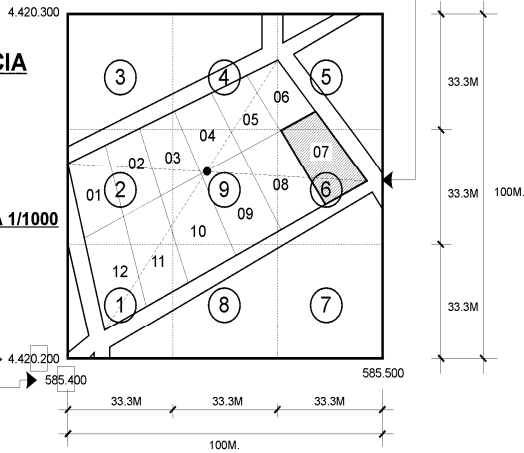


**REFERENCIA DE PARCELA**

**PLANO ESCALA 1/1000**

COORDENADAS U.T.M. EN Y (ORDENADA)

COORDENADAS U.T.M. EN X (ABCISA)



**REFERENCIA CATASTRAL**

5 4 0 2 9 0 7 WK 8 2 5 0 S

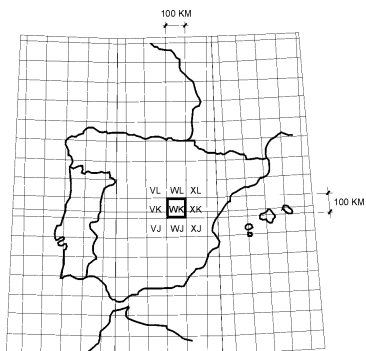
1º Grupo 2º Grupo 3º Grupo 4º Grupo 1º Grupo 2º Grupo 3º Grupo 4º Grupo

REFERENCIA DE PARCELA

REFERENCIA DE PLANO A ESCALA 1/1000

Ilustración 18: Ejemplo de cálculo referencia 1/1.000. Fuente: DGC



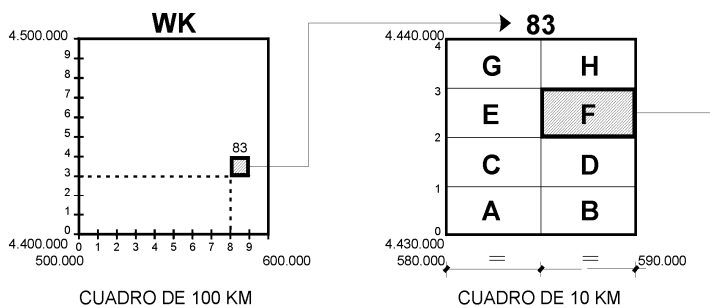


**EJEMPLO DE OBTENCION DE REFERENCIA CATASTRAL EN DISEMINADO.-**

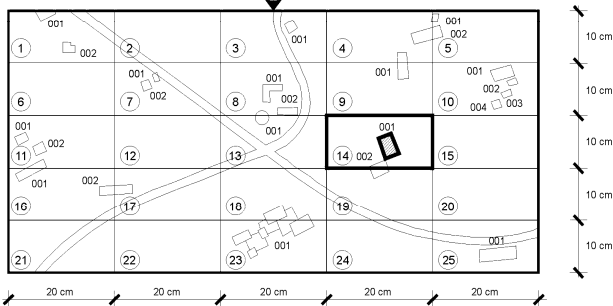
Nº 3

**PLANO A ESCALA 1/5000**

**REFERENCIA DE PLANO**



**REFERENCIA DE PARCELA**



PLANO ESCALA 1/5000

**REFERENCIA CATASTRAL**

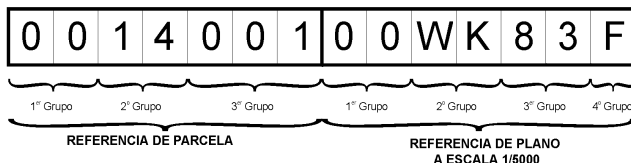


Ilustración 19: Ejemplo de cálculo referencia 1/5.000. Fuente: DGC

### **3.8 LEGISLACIÓN. CONCEPTOS GENERALES.**

En este apartado se va a desglosar y enumerar la principal legislación sobre la que se basa el Catastro en España. No va a ser una descripción íntegra de los mismos ya que el texto completo es de fácil consulta y adquisición actualmente por medios electrónicos e Internet. Simplemente se va a realizar una síntesis de los principales artículos que afectan a este estudio, sumándole al mismo algún comentario aclaratorio.

- 1. Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, (B.O.E de 22 de Julio 1993).**

Se desarrollara mas adelante en el apartado 4.3 valoración catastral.

- 2. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario.**

En el RDL 1/2004 se refunden diferentes normativas o disposiciones vigentes, fundamentalmente la normativa contenida en la Ley del Catastro Inmobiliario 48/2002 de 23 de diciembre.

Hasta este RD el catastro estaba regulado por:

- La ley 48/2002, de 23 de diciembre, del catastro inmobiliario.
- La ley de 23 de marzo de 1906, que establece el catastro Topográfico Parcelario.
- La ley 7/1986, de 24 de enero, de Ordenación de la cartografía.
- La ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de Haciendas locales.
- La Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.
- La ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Desde su aprobación varias normas desarrollan este RD, como es el RD 417/2006 y el RD 1464/2007, donde se aprueba las normas de valoración de los Bienes especiales.

Se justifica la adscripción del Catastro al Ministerio de Hacienda como un registro administrativo y su regulación es de competencia exclusivamente estatal al servicio de las tres Haciendas (Estatal, Autonómica y Local).

También se le da mayor protagonismo a los ayuntamientos en la gestión catastral. Como ejemplo se puede citar el régimen de comunicaciones que permite a los ayuntamientos realizar las comunicaciones de las alteraciones liberando de tal obligación al titular catastral. De esta manera se regula mediante unos procedimientos simplificados basados en la colaboración municipal, los notarios, registradores y otras administraciones con el objetivo de simplificar y facilitar a los interesados el ejercicio de sus derechos y obligaciones en la incorporación de los Bienes Inmuebles,

Por último se realiza una regulación del valor catastral, la referencia catastral, la actualización de valores, el deber de colaboración y el régimen sancionador.

### **Esquema:**

Artículo único. Aprobación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. 1/2004

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA. Derogación normativa.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA. Entrada en vigor.

#### *TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO.*

#### TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Definición, naturaleza y ámbito de aplicación.
- Artículo 2. Principios informadores del Catastro Inmobiliario.
- Artículo 3. Contenido.
- Artículo 4. Competencias.
- Artículo 5. Órganos colegiados.

#### TÍTULO I. DE LA REGULACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO.

- CAPÍTULO I. BIENES INMUEBLES A EFECTOS CATASTRALES.
  - Artículo 6. Concepto y clases de bien inmueble.
  - Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.
  - Artículo 8. Bienes inmuebles de características especiales.
  
- CAPÍTULO II. TITULAR CATASTRAL.
  - Artículo 9. Titulares catastrales y representación.
  - Artículo 10. Derechos y deberes.

## TÍTULO II. DE LA FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO.

- CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTOS DE INCORPORACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.
  - Artículo 11. Obligatoriedad de la incorporación y tipos de procedimientos.
  - Artículo 12. Régimen jurídico.
  
- CAPÍTULO II. DECLARACIONES, COMUNICACIONES Y SOLICITUDES.
  - Artículo 13. Procedimiento de incorporación mediante declaraciones.
  - Artículo 14. Procedimiento de incorporación mediante comunicaciones.
  - Artículo 15. Procedimiento de incorporación mediante solicitud.
  - Artículo 16. Reglas comunes a las declaraciones y comunicaciones.
  - Artículo 17. Notificación y eficacia de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud.
  
- CAPÍTULO III. SUBSANACIÓN DE DISCREPANCIAS.
  - Artículo 18. Procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación.
  
- CAPÍTULO IV. INSPECCIÓN CATASTRAL.
  - Artículo 19. Naturaleza y clases de actuaciones inspectoras.
  - Artículo 20. Documentación y eficacia de las actuaciones inspectoras.
  - Artículo 21. Planes de inspección.
  
- CAPÍTULO V. VALORACIÓN.
  
- SECCIÓN I. EL VALOR CATASTRAL Y SU DETERMINACIÓN.
  - Artículo 22. Valor catastral.
  - Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.
  - Artículo 24. Determinación del valor catastral.
  
- SECCIÓN II. PONENCIAS DE VALORES.
  - Artículo 25. Contenido de las ponencias de valores.
  - Artículo 26. Clases de ponencias de valores.

- Artículo 27. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores.
- SECCIÓN III. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.
  - Artículo 28. Valoración catastral de bienes inmuebles urbanos y rústicos.
  - Artículo 29. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.
  - Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva.
  - Artículo 31. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
  - Artículo 32. Actualización de valores catastrales.

#### TÍTULO III. DE LA CARTOGRAFÍA CATASTRAL.

- Artículo 33. Concepto.
- Artículo 34. Contenido de la cartografía catastral.
- Artículo 35. Carácter temático de la cartografía catastral.

#### TÍTULO IV. DE LA COLABORACIÓN E INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN.

- Artículo 36. Deber de colaboración.
- Artículo 37. Suministro de información a otras Administraciones tributarias.

#### TÍTULO V. DE LA CONSTANCIA DOCUMENTAL DE LA REFERENCIA CATASTRAL.

- Artículo 38. Constancia documental y registral de la referencia catastral.
- Artículo 39. Excepciones.
- Artículo 40. Sujetos obligados.
- Artículo 41. Documentos acreditativos de la referencia catastral.
- Artículo 42. Plazo de aportación.
- Artículo 43. Advertencia de incumplimiento.
- Artículo 44. Efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral.
- Artículo 45. Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.
- Artículo 46. Constancia de la referencia catastral en documentos administrativos.
- Artículo 47. Constancia de la referencia catastral en documentos notariales.
- Artículo 48. Constancia registral de la referencia catastral.
- Artículo 49. Constatación de la referencia catastral.

#### TÍTULO VI. DEL ACCESO A LA INFORMACIÓN CATASTRAL.

- Artículo 50. Normativa aplicable.
- Artículo 51. Datos protegidos.
- Artículo 52. Condiciones generales del acceso.
- Artículo 53. Acceso a la información catastral protegida.
- Artículo 54. Recurso de alzada.

#### TÍTULO VII. DE LA TASA DE ACREDITACIÓN CATASTRAL.

- Artículo 55. Objeto y naturaleza.
- Artículo 56. Hecho imponible.
- Artículo 57. Sujetos pasivos.
- Artículo 58. Exención.
- Artículo 59. Devengo.
- Artículo 60. Elementos cuantitativos.
- Artículo 61. Objeto y naturaleza.
- Artículo 62. Hecho imponible.
- Artículo 63. Sujetos pasivos.
- Artículo 64. Exención.
- Artículo 65. Devengo.
- Artículo 66. Productos y tarifas.
- Artículo 67. Liquidación.
- Artículo 68. Gestión.
- Artículo 69. Pago.

#### TÍTULO VIII. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

- Artículo 70. Infracciones.
- Artículo 71. Régimen sancionador.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. Renovación del catastro rústico.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA. Colaboración de notarios y registradores.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Clasificación de bienes inmuebles y contenido de las descripciones catastrales.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Valoración catastral de bienes inmuebles rústicos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Constancia documental y registral de la referencia catastral de bienes inmuebles rústicos.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA. Normativa preexistente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA. Procedimientos en tramitación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA. Referencias a la Ley General Tributaria.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA. Incorporación de cotitularidades al Catastro.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA OCTAVA. Utilización de medios electrónicos.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Título competencial.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. Facultad de desarrollo de la Ley.

**3. *Real decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la ley del catastro inmobiliario.***

El presente RD incide en las materias que requieren desarrollo del RDL 1/2004, exceptuando las relacionadas con el valor catastral y con los procedimientos de valoración. Es especialmente interesante para las administraciones locales la regulación de los procedimientos de comunicación, convenios de colaboración e inspección catastral. En ellos se regulan los órganos colegiados en el ámbito catastral, la utilización de la referencia catastral, la formación y el mantenimiento del catastro, en concordancia entre titular catastral sujeto pasivo del IBI y los procedimientos de solicitud.

**Esquema:**

TITULO I. De la regulación de los órganos colegiados.

- Capítulo I. Órganos colegiados en el ámbito catastral.
- Capítulo II. Consejo superior de la propiedad inmobiliaria.
- Capítulo III. Comisión superior de coordinación inmobiliaria.
- Capítulo IV. Comisión técnica de cooperación catastral.

- Capítulo V. Juntas técnicas territoriales de coordinación inmobiliaria.
- Capítulo VI. Consejos territoriales de la propiedad inmobiliaria.
- Capítulo VII. Juntas periciales municipales del catastro.

#### TITULO II. De la regulación del catastro inmobiliario.

- Capítulo I. Referencia catastral de los bienes inmuebles.
- Capítulo II. Particularidades en el tratamiento de determinados bienes como inmuebles a efectos catastrales.

#### TITULO III. De la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario.

- Capítulo I. Disposiciones comunes a los procedimientos de incorporación.
- Capítulo II. Procedimientos de declaración.
- Capítulo III. Procedimientos de comunicación.
  - Sección I. Comunicaciones de notarios y registradores de la propiedad.
  - Sección II. Comunicaciones de ayuntamientos.
  - Sección III. Comunicación en supuestos de concentración parcelaria, deslinde administrativo, expropiación forzosa y actos de planeamiento y de gestión urbanísticos.
  - Sección IV. Comunicaciones de la agencia estatal de administración tributaria.
  - Sección V. Normas comunes a los procedimientos de comunicación.
- Capítulo IV. Concordancia entre el titular catastral y el sujeto pasivo del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Capítulo V. Procedimientos de solicitud.
- Capítulo VI. Inspección.
  - Sección I. La inspección catastral.
  - Sección II. Actuaciones de inspección catastral.
  - Sección III. Planificación de las actuaciones de la inspección catastral.
  - Sección IV. Especialidades del procedimiento de inspección catastral.
  - Sección V. Actuaciones de inspección conjunta con los ayuntamientos y las entidades que ejerzan la gestión tributaria del impuesto sobre bienes inmuebles.

#### TITULO IV. De la colaboración y del intercambio de información.



- Capítulo I. Convenios de colaboración.
- Capítulo II. intercambio de información.
- Capítulo III. colaboración en la difusión de información.

TITULO V. De la información catastral y su difusión.

- Capítulo I. Disposiciones generales.
- Capítulo II. Del acceso a la información catastral.
- Capítulo III. De los certificados catastrales.

TITULO VI. De las infracciones y sanciones catastrales.

Disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales

### **LEGISLACIÓN CATASTRAL cronológica**

- LEY 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, (BOE 24 de diciembre).
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, (BOE 8 de marzo).
- LEY 4/2004, de 29 de diciembre, de modificación de tasas y de beneficios fiscales de acontecimientos de excepcional interés público, (BOE 30 de diciembre).
- 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, (BOE 24 de abril).
- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de los establecido en el artículo 30 y en la disposición Transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, (BOE 18 de octubre).
- LEY 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007, (BOE 29 de diciembre).

- LEY 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la unión Europea, (BOE 5 de julio).
- Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, (BOE 20 de noviembre).
- Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre, de modificación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de los establecido en el artículo 30 y en la disposición Transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por real decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, (BOE 9 de octubre).
- LEY 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010, (BOE 24 de diciembre).
- LEY 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono, (BOE 30 de diciembre).
- LEY 2/2011, de 4 de marzo de economía sostenible, (BOE 5 de marzo).

### 3.9 **TRIBUTOS DE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL. NORMAS GENERALES.**

Es importante conocer la naturaleza y las normas básicas de los impuestos municipales que se van a analizar en este estudio.

Así en este epígrafe, se van a enumerar las normas básicas de los impuestos sobre los que posteriormente se realizarán los estudios de afección de los errores.

Los impuestos que vamos a estudiar son:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles. (IBI)
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. (IVTNU)
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)
- Tasa recogida de basura.

Con los datos que figuran en las bases de datos descriptivas del Catastro y a través de las inscripciones catastrales, la DGC asigna el valor catastral que tiene relevancia en varios impuestos y puede servir como valor de comprobación en otros.

A partir de estos datos se forma cada año el padrón del IBI. Este padrón dispone de los siguientes datos: nombre y apellidos del propietario, NIF, domicilio fiscal, situación del inmueble, referencia catastral, valor catastral y base liquidable.

Si se tiene en cuenta el informe de auditoría realizada por la empresa Deloitte S.L. en su análisis económico financiero del Ayuntamiento de Gandía de 12/12/2011 (ilustración 20) podemos observar la importancia de los impuestos (capítulo 1) arriba enumerados.

Capítulo	Presup. Inicial	Modificaciones	Presup. Definitivo	DRN
Capítulo 1. Impuestos directos y cotizaciones sociales	29.869	-	29.869	31.383
Capítulo 2. Impuestos indirectos	2.000	-	2.000	2.174
Capítulo 3. Tasas, precios públicos y otros ingresos	13.047	17	13.064	13.981
Capítulo 4. Transferencias corrientes	23.597	3.356	26.953	17.740
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	10.766	-	10.766	10.618
Capítulo 6. Enajenación de inversiones reales	4.542	1.453	5.995	2.995
Capítulo 7. Transferencias de capital	-	9.371	9.371	9.635
Capítulo 8. Variación de activos financieros	100	53.448	53.548	93
Capítulo 9. Variación de pasivos financieros	12.600	1.500	14.100	8.300
<b>TOTAL DE PRESUPUESTO DE INGRESOS</b>	<b>96.521</b>	<b>69.146</b>	<b>165.666</b>	<b>96.919</b>

Ilustración 20: Liquidación presupuesto 2010, en miles de Euros. Fuente: Deloitte S.L.

Para el presupuesto del año 2010 el capítulo 1 es de 96.919.000 € y el capítulo 2 de impuestos directos e indirectos asciende a 33.557.000 €. Estas cifras suponen el 35% de los ingresos. El IBI con 22.224.000 € supone un 66% de los Impuestos directos e indirectos y el 23% del total de los ingresos del municipio (Tabla 1).

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
<b>IBI</b>	18.582	61%	20.184	64%	20.703	68%	22.224 €	66%
<b>IVTNU</b>	3.275	11%	2.224	7%	2.037	7%	2.256 €	7%
<b>ICIO</b>	3.642	12%	3.309	11%	1.711	6%	923 €	3%
<b>OTROS</b>	4.931	16%	5.713	18%	6.039	20%	8.154 €	24%

Tabla 1: Evolución de los Impuestos directos e indirectos en miles de Euros. Municipio de Gandía.

	Población	Miles de Euros		
		Cap. 1- Impuestos directos	Cap. 2- Impuestos indirectos	Cap. 3.- Tasas, precios públicos
Alcoy	61.417	18.481	108	6.776
Benidorm	71.198	41.447	1.110	34.492
Elda	54.815	18.343	154	5.472
<b>Gandía</b>	<b>79.430</b>	<b>31.383</b>	<b>2.174</b>	<b>14.008</b>
Orihuela	87.113	24.354	4.411	16.209
Paterna	65.921	28.094	1.666	6.398
Sagunto	66.259	28.123	433	13.479
San Vicente del Raspeig	54.088	16.420	499	5.748
Torrente	79.843	28.491	2.725	4.048
Torreveja	101.091	49.076	2.885	12.912
Vila – Real	51.367	26.191	469	3.905

Ilustración 21: Tabla comparativa de impuestos y tasas en las principales ciudades de la Comunitat Valenciana. Fuente: Deloitte S-L.

### 3.9.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES URBANOS.

El IBI es un impuesto de gestión local, directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles. Se implanta en cumplimiento de lo establecido en el RD 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), en sus artículos 15.2 y 59.2. Su contenido, bases obligadas tributarias, exenciones, bonificaciones y demás elementos tributarios vienen regularizadas por las disposiciones recogidas en los artículos del 60 al 77 del TRLRHL, aprobado en el RDL 2/2004, de 5 marzo, la Ley General Tributaria (LGT) y la Ordenanza General.

Para poder determinar la cuantía del tributo se deberá de conocer la base liquidable del impuesto y el tipo impositivo del municipio. La base liquidable de este impuesto viene determinada tras la aplicación a la base imponible de las reducciones pertinentes que legalmente se establezcan tras los procedimientos de valoración colectiva general.

Así la base imponible de este impuesto viene determinada por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las Normas Regulatoras del Catastro Inmobiliario.

El Valor Catastral<sup>2</sup> del Bien Inmueble está integrado por:

- a) Valor catastral de suelo.
- b) Valor catastral de construcción.

El IBI es un impuesto con una influencia dispar en los ciudadanos. En la ilustración 22 se puede observar que la presión que ejerce sobre estos es dispar en función de la CCAA. Así se puede comprobar que un ciudadano de la Comunidad Valenciana soporta una presión del 1,27% siendo esta mucho mayor que en Ceuta o País vasco con valores de 0,33% y 0,49%, respectivamente. Si se compara con otros valores de la península dependientes de la DGC como Aragón con 0,76% hay una diferencia del 67%.

Además como se ha comentado en el párrafo anterior, es el impuesto sobre el que recae la mayor parte de los ingresos de los municipios y sobre los que se desarrollan en función de su recaudación el presupuesto municipal. A partir de aplicar un aumento o disminución del tipo de gravamen los Ayuntamientos pueden ajustar sus presupuestos.

Debido a la importancia de este impuesto en este estudio a continuación se transcribirá los capítulos, comentados, que lo afectan en el RDL 2/2004

## Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Unidades: ver notas

	2011		
	Cuota líquida IBI total	PIB	Presión fiscal
Andalucía	1.827.964,53	145.451.711,00	1,26
Aragón	257.539,99	34.098.225,00	0,76
Asturias (Principado de)	202.429,10	23.175.286,00	0,87
Baleares (Illes)	324.027,06	26.859.091,00	1,21
Canarias	409.361,42	41.732.626,00	0,98
Cantabria	135.438,45	13.289.887,00	1,02
Castilla y León	566.118,84	57.490.915,00	0,98
Castilla - La Mancha	472.308,81	37.978.843,00	1,24
Cataluña	2.175.487,22	200.323.285,00	1,09
Comunidad Valenciana	1.308.695,40	102.941.902,00	1,27
Extremadura	164.407,83	17.491.441,00	0,94
Galicia	428.433,68	57.677.746,00	0,74
Madrid (Comunidad de)	1.790.590,10	189.431.951,00	0,95
Murcia (Región de)	320.855,84	28.169.079,00	1,14
Navarra (Comunidad Foral de)	95.892,00	18.726.002,00	0,51
País Vasco	328.438,00	66.575.414,00	0,49
Rioja (La)	68.769,09	8.171.154,00	0,84
Ceuta	4.995,35	1.536.291,00	0,33
Melilla	9.397,53	1.385.286,00	0,68

### Notas:

1) Presión fiscal=(Cuota líquida IBI total/PIB)\*100  
La cuota líquida incluye IBI urbano y rústico.

2) presión fiscal IBI,Cuota líquida IBI total: miles de euros

3) presión fiscal IBI,PIB: miles de euros

4) presión fiscal IBI,Presión fiscal: %

Ilustración 22: Presión Fiscal. Fuente: Área de Estadística. Dirección General del Catastro. Datos IBI de Álava, Guipúzcoa, Vizcaya y Navarra proporcionados por las Haciendas Forales respectivas PIB: Contabilidad Regional de España. Base 2008. INE

<sup>2</sup> Desarrollado en el epígrafe 4.1

**REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2004, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES**

**TÍTULO II—Recursos de los municipios**

**CAPÍTULO II. Tributos propios**

**Subsección 2.a Impuesto sobre Bienes Inmuebles**

- *Art. 65. Base imponible*
- *Art. 66. Base liquidable*
- *Art. 67. Reducción en base imponible*
- *Art. 68. Duración y cuantía de la reducción*
- *Art. 69. Valor base de la reducción*
- *Art. 70. Cómputo del período de reducción en supuestos especiales*
- *Art. 71. Cuota íntegra y cuota líquida*

**Artículo 65. Base imponible.**

*La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.*

**Artículo 66. Base liquidable.**

1. *La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos siguientes.*

2. *La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.*

*Sin perjuicio de lo anterior, que será aplicable en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en los de carácter parcial y simplificado, la motivación consistirá en la expresión de los datos indicados en el párrafo anterior, referidos al ejercicio en que se practique la notificación.*

3. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva Ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el de origen. <sup>3</sup>

4. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado. <sup>4</sup>

Artículo 67. Reducción en base imponible. <sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> El contenido de este apartado (anterior artículo 67.3) venía contemplado en el último párrafo de la Disp. adicional segunda de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en su redacción anterior a la Ley 51/2002, de 26 de diciembre, de reforma de la misma, que establecía:

“Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y en tanto no se apruebe una nueva Ponencia de valores o se modifique la existente, se mantendrá el mismo régimen de asignación de valores catastrales y bases liquidables para los bienes inmuebles de naturaleza urbana que pasen a formar parte de otro término municipal. En estos casos, los Ayuntamientos aplicarán a los bienes inmuebles afectados un tipo de gravamen igual al vigente en el municipio de origen en el momento de dicha alteración, salvo que acuerden establecer otro tipo de gravamen, de acuerdo con lo previsto en el artículo 73 de la presente Ley.”

Véase el apdo. 3 de la Disp. transitoria tercera de este texto refundido, que reproduce la misma disposición de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre.

<sup>4</sup> Véanse los arts. 226 a 248 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que deroga el texto articulado de la Ley de Procedimiento Económico-Administrativo aprobado por el R.D. Legislativo 2795/1980, de 12 de diciembre y modificado por la Ley 25/1995, de 20 de julio, de modificación de la Ley General Tributaria (B.O.E. núm. 174 de 22 de julio).

Véase también el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa, aprobado por el R. D. 520/2005, de 13 de mayo (B.O.E. núm. 126 de 27 de mayo).

<sup>5</sup> ORIGEN: La regulación de la reducción en la base imponible del IBI (arts. 67 a 70 de este texto refundido) se corresponde con los arts. 68 a 71 de la Ley 39/1988, de 29 de diciembre, en la redacción dada por la Ley 51/2002. Con anterioridad, se contenía en la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, por la que se modificaba parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y se establecía una reducción en la base imponible del IBI. Nótese que, de acuerdo con la Disp. transitoria tercera, apdo. 3, de este texto refundido, la Ley 53/1997 sigue vigente parcialmente en aquellos municipios en los que ya viniera aplicándose dicha reducción a la entrada en vigor de la ley 51/2002. Véase epígrafe 9.1.3.

La estructura y redacción de este artículo responden a las modificaciones introducidas por la Disp. adicional séptima, apdo. Dos, de la Ley 16/2007, de 4 de julio, vigente desde el 6 de julio de 2007 tras la modificación de la disposición final segunda de la Ley 16/2007, realizada por la Disp. final cuarta de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire.

1. *La reducción en la base imponible será aplicable a aquellos bienes inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en algunas de estas dos situaciones:*

a) *Inmuebles cuyo valor catastral se incremente, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general<sup>6</sup> en virtud de:*

*1.º La aplicación de la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997.<sup>7</sup>*

*2.º La aplicación de sucesivas ponencias totales de valores que se aprueben una vez transcurrido el período de reducción establecido en el artículo 68.1 de la presente Ley.*

b) *Inmuebles situados en municipios para los que se hubiera aprobado una ponencia de valores que haya dado lugar a la aplicación de la reducción prevista en el párrafo a) anterior y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción, por alguna de las siguientes causas:*

*1.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter general.*

*2.º Procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial.*

*3.º Procedimientos simplificados de valoración colectiva.*

*4.º Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.<sup>8</sup>*

2. *Tratándose de bienes inmuebles de características especiales, la reducción en la base imponible únicamente procederá cuando el valor catastral resultante de la aplicación de una nueva Ponencia de valores especial supere el doble del que, como inmueble de esa clase,*

<sup>6</sup> Los procedimientos de valoración catastral están regulados en los artículos 28 a 31 del TRLCI (epígrafe 1.1.1).

<sup>7</sup> Téngase en cuenta que de acuerdo con la Disp. transitoria tercera, apdo. 3, de este texto refundido, que procede de la D.T. tercera de la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, en los municipios en que se hayan aprobado Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio, con posterioridad al 1 de enero de 1997 y antes del 1 de enero de 2003, disfrutaron de la reducción en los términos establecidos en los artículos segundo a sexto de la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, transcritos en el epígrafe 9.1.3.

<sup>8</sup> Véanse los arts. 13 a 17 del TRLCI (epígrafe 1.1.1), desarrollados por los arts. 24 a 38 del R.D. 417/2006, de 7 de abril (epígrafe 1.1.2).



*tuviera previamente asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40 por ciento del que resulte de la nueva Ponencia.*<sup>9</sup>

3. *Esta reducción se aplicará de oficio sin necesidad de previa solicitud por los sujetos pasivos del impuesto y no dará lugar a la compensación establecida en el artículo 9 de la presente Ley.*<sup>10</sup>

4. *La reducción establecida en este artículo no se aplicará respecto del incremento de la base imponible de los inmuebles que resulte de la actualización de sus valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.*<sup>11</sup>

#### **Artículo 68. Duración y cuantía de la reducción.**

1. *La reducción se aplicará durante un período de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 70 de la presente Ley.*

2. *La cuantía de la reducción será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles afectados del municipio, a un componente individual de la reducción, calculado para cada inmueble.*

3. *El coeficiente reductor tendrá el valor de 0,9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición.*

---

<sup>9</sup> Apartado introducido por la Disp. adicional séptima, apdo. Dos, de la Ley 16/2007, de 4 de julio, vigente desde el 6 de julio de 2007. Con anterioridad, el apartado 4 de este artículo (derogado por la Ley 16/2007) excluía la reducción para los inmuebles de características especiales en los siguientes términos:

*“4. En ningún caso será aplicable esta reducción a los bienes inmuebles clasificados como de características especiales.” Véase, asimismo, la Disp. transitoria octava de este texto refundido y nota a la misma que transcribe la ampliación del plazo de aplicación de la reducción hasta el 31 de diciembre de 2006, contenida en la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.*

<sup>10</sup> Con anterioridad a la modificación introducida por la Disp. adicional séptima, apdo. Dos, de la Ley 16/2007, de 4 de julio, el contenido de este apdo. 3 integraba el apdo. 2 de este mismo artículo.

<sup>11</sup> Con anterioridad a la modificación introducida por la Disp. adicional séptima, apdo. Dos, de la Ley 16/2007, de 4 de julio, el contenido de este apdo. 4 integraba el apdo. 3 de este mismo artículo.

4. *El componente individual de la reducción <sup>12</sup> será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado cuando concurren los supuestos del artículo 67, apartado 1.b), 2.º y b), 3.º de la presente Ley.*

*No obstante, tratándose de bienes inmuebles de características especiales el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y el doble del valor a que se refiere el artículo 67.2 que, a estos efectos, se tomará como valor base. <sup>13</sup>*

#### **Artículo 69. Valor base de la reducción.**

*El valor base será la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral, salvo cuando concurren las siguientes circunstancias:*

a) *Para aquellos inmuebles en los que, habiéndose producido alteraciones susceptibles de inscripción catastral previamente a la modificación del planeamiento o al 1 de enero del año anterior a la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de las ponencias de valores a las que se refiere el artículo 67, aún no se haya modificado su valor catastral en el momento de la aprobación de las mismas, el valor base será el importe de la base liquidable que de acuerdo a dichas alteraciones corresponda al ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales por la aplicación a los mencionados bienes de la ponencia de valores anterior a la última aprobada.*

b) *Para los inmuebles a los que se refiere el artículo 67, en su apartado 1.b).4.º, el valor base será el resultado de multiplicar el nuevo valor catastral por un cociente, determinado por la Dirección General del Catastro que, calculado con sus dos primeros decimales, se obtiene de dividir el valor catastral medio de todos los inmuebles de la misma clase del municipio incluidos en el último padrón entre la media de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la nueva ponencia de valores.*

*En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, una vez aprobada la correspondiente ponencia de valores, la Dirección General del Catastro hará públicos el valor catastral medio de todos los inmuebles de la clase de que se trate incluidos en el último padrón*

---

<sup>12</sup> *Para su cálculo en determinados inmuebles rústicos, véase la disp. transitoria decimoctava de esta ley.*

<sup>13</sup> *Párrafo introducido por la Disp. adicional séptima, apdo. Tres, de la Ley 16/2007, de 4 de julio, vigente desde el 6 de julio de 2007.*

*del municipio y el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva ponencia, antes de inicio de las notificaciones de los valores catastrales. Los anuncios de exposición pública de estos valores medios se publicarán por edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, indicándose el lugar y plazo, que no será inferior a quince días.*

*Asimismo, este valor base se utilizará para aquellos inmuebles que deban ser nuevamente valorados como bienes de clase diferente de la que tenían.*

**Artículo 70. Cómputo del período de reducción en supuestos especiales.**

1. *En los casos contemplados en el artículo 67, apartado 1.b).1.º se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y se extinguirá el derecho a la aplicación del resto de la reducción que se viniera aplicando.*

2. *En los casos contemplados en el artículo 67, apartados 1.b).2.º, 3.º y 4.º no se iniciará el cómputo de un nuevo período de reducción y el coeficiente reductor aplicado a los inmuebles afectados tomará el valor correspondiente al resto de los inmuebles del municipio.*

**Artículo 71. Cuota íntegra y cuota líquida.** <sup>14</sup>

1. *La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo siguiente.*

2. *La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.*

---

<sup>14</sup> *La cuota del IBI venía regulada por el artículo. 73.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en su redacción anterior a la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la misma, y establecía lo siguiente: "1. La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen. La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente."*

### 3.9.1.1 *Base liquidable*

Como ya se ha visto anteriormente, el IBI es un tributo local que genera la mayoría de los ingresos de un ayuntamiento y a su vez uno de los de mayor complejidad en su gestión.

La generalidad del tributo y la dificultad que puede tener para el contribuyente para comprender los elementos que originan la cuota del impuesto motivan la mayoría de las consultas y reclamaciones por parte de los mismos delante de la administración. El elemento de más difícil comprensión, desde su implantación en el año 2007, es la denominada base liquidable.

La fijación de la base liquidable es muy importante para la gestión del tributo así como para la comprensión del mismo.

En el apartado 4 del artículo 67 de la ley 51/2002 de 27 de diciembre se especifica que en caso de valoración colectiva la competencia de la fijación de la base liquidable correrá a cargo de la DGC. En caso contrario y de acuerdo con el artículo 78,3 de la misma ley, la determinación corresponde a los ayuntamientos en caso de modificación resultante de la tramitación de procedimientos de declaración, comunicación, solicitud, subsanación de discrepancias e inspección catastral. De ahí la importancia de conocer perfectamente el procedimiento de asignación de valor.

De conformidad con lo dispuesto en el TRLRHL, la base imponible está constituida por el valor catastral del bien inmueble y la base liquidable es el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible la reducción regulada en los artículos 67 a 70 del citado texto refundido. La reducción en la base imponible será aplicable en aquellos bienes inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en determinadas situaciones contempladas en la Ley y será de aplicación a la primera ponencia total de valores aprobada con posterioridad al 1 de enero de 1997.

La ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, incorpora en los artículos del 67 a 71 la regulación de la base liquidable que se encontraba en la ley 53/1997, de 27 de noviembre. Dicha ley no se ha modificado pero se han incorporado novedades en las circulares de 7 de febrero de 2003 y 10 de marzo de 2004 sobre la determinación de la base liquidable del impuesto sobre bienes inmuebles urbanos en los supuestos del artículo 68.1.b) puntos 2.º, 3.º y 4.º de la TRLRHL.

Así para amortiguar el efecto de una subida de la base imponible tras un proceso de valoración colectiva sobre el Impuesto sobre bienes inmuebles se ha establecido en la ley anterior una reducción anual durante los 10 primeros años, de cuya aplicación obtenemos una nueva base de liquidación del

impuesto denominado base liquidable. Esta reducción se aplicará de oficio sin necesidad de solicitud previa por los sujetos pasivos del impuesto y no dará lugar a la compensación establecida en TRLRHL.

La reducción se aplicará durante un período de 9 años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales. La cuantía de la reducción será el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles afectados del municipio, a un componente individual de la reducción, calculado para cada inmueble. Este coeficiente reductor tendrá un valor de 0,9 el primer año de su aplicación e irá disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición. El componente individual, a lo que hace referencia dicha reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y su valor base. Como norma general, el valor base será la base liquidable del ejercicio inmediatamente anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral.

La determinación de la base liquidable ha ido modificándose con el transcurso de los años y adaptándose a las circunstancias. Un resumen de la evolución de la base liquidable de los bienes inmuebles urbanos sería:

- Ponencias urbanas aprobadas hasta 1996 con efectos 1997.

$$\text{Valor catastral} = \text{base imponible} = \text{base liquidable}$$

Se actualizan mediante los coeficientes publicados en LPGE.

- Ponencias urbanas aprobadas desde 1997 con efectos 1998 hasta ponencias aprobadas en 2001 con efectos 2002.

$$\text{Base liquidable} = \text{valor catastral} - \text{reducción}$$

Valor catastral = base imponible se mantiene constante, **NO** se actualiza por los coeficientes de LPGE.

- Ponencias urbanas aprobadas desde 2003 con efectos 2004 en adelante.

$$\text{Base liquidable} = \text{valor catastral} - \text{reducción}$$

Valor catastral = base imponible, se actualiza anualmente por la aplicación de los coeficientes de LPGE.

Los ejemplos siguientes se realizarán en base a la circular de 10/03/2004 sobre la determinación de la base liquidable del IBI urbano de la DGC aclarando términos para su mejor comprensión. Son de aplicación para aquellas ponencias aprobadas con posterioridad a 1 de enero de 2003 y aquellas cuyo valor se modifique antes de finalizar el plazo de reducción de alguna de las siguientes causas.

- Procedimientos de valoración colectiva general.
- Procedimientos simplificados o parciales de valoración colectiva.
- Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.
- Alteraciones de inscripción catastral que se produjeron antes de 1 de enero del año en que se aprueban los valores.

***Ejemplo 1: Valoración colectiva de carácter general 01/01/2007.***

Vivienda unifamiliar situada en un municipio cuya ponencia de valores fue aprobada en el año 2006, con efectos 1 de enero de 2007.

El valor catastral del inmueble en el año 2006 era de 75.000 €, siendo el valor establecido con la aplicación de la nueva ponencia de 125.000 €, y el incremento producido de 50.000 €.

Se han adoptado para los años siguientes al 2012 un coeficiente actualizado establecido en LPGE medio de 2%.

$$\text{Base liquidable} = \text{Base imponible} * k * \text{Incremento LPGE} \quad (1)$$

Siendo k la reducción anual.

Así obtenemos las siguientes bases liquidables (tabla 2).

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2007	50.000,00 €	1	0,9	45.000,00 €	125.000,00 €	80.000,00 €
2008	50.000,00 €	1,02	0,8	40.000,00 €	127.500,00 €	87.500,00 €
2009	50.000,00 €	1,02	0,7	35.000,00 €	130.050,00 €	95.050,00 €
2010	50.000,00 €	1,01	0,6	30.000,00 €	131.350,50 €	101.350,50 €
2011	50.000,00 €	1	0,5	25.000,00 €	131.350,50 €	106.350,50 €
2012	50.000,00 €	1	0,4	20.000,00 €	131.350,50 €	111.350,50 €
2013	50.000,00 €	1,02	0,3	15.000,00 €	133.977,51 €	118.977,51 €
2014	50.000,00 €	1,02	0,2	10.000,00 €	136.657,06 €	126.657,06 €
2015	50.000,00 €	1,02	0,1	5.000,00 €	139.390,20 €	134.390,20 €
2016	50.000,00 €	1,02	0	- €	142.178,01 €	142.178,01 €

Tabla 2: Cálculo de la base liquidable, ejemplo 1.

**Ejemplo 2: Valoración colectiva de carácter general 01/01/2013**

Se produce una nueva redacción de ponencia colectiva para el municipio debido al desfase de los valores de los inmuebles. Esto supone aplicar nuevamente una reducción sobre los próximos 9 años según el artículo 70.1 de la TRHL iniciándose un nuevo computo del periodo. La nueva ponencia tendrá efectos a partir de 01/01/2013.

El valor catastral del inmueble (Base liquidable) en el año 2012 era de 111.350,50 € (tabla 2), siendo el valor establecido con la aplicación de la nueva ponencia para 2013 de 200.000 €. El incremento producido es de 88.649,50 €.

Se han adoptado para los años siguientes al 2013 un coeficiente actualizado establecido en LPGE medio de 2%.

Aplicando la fórmula de cálculo (1) los resultados obtenidos se pueden observar en la tabla 3.

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2013	88.649,50 €	1	0,9	79.784,55 €	200.000,00 €	120.215,45 €
2014	88.649,50 €	1,02	0,8	70.919,60 €	204.000,00 €	133.080,40 €
2015	88.649,50 €	1,02	0,7	62.054,65 €	208.080,00 €	146.025,35 €
2016	88.649,50 €	1,02	0,6	53.189,70 €	212.241,60 €	159.051,90 €
2017	88.649,50 €	1,02	0,5	44.324,75 €	216.486,43 €	172.161,68 €
2018	88.649,50 €	1,02	0,4	35.459,80 €	220.816,16 €	185.356,36 €
2019	88.649,50 €	1,02	0,3	26.594,85 €	225.232,48 €	198.637,63 €
2020	88.649,50 €	1,02	0,2	17.729,90 €	229.737,13 €	212.007,23 €
2021	88.649,50 €	1,02	0,1	8.864,95 €	234.331,88 €	225.466,93 €
2022	88.649,50 €	1,02	0	- €	239.018,51 €	239.018,51 €

Tabla 3: Cálculo de la base liquidable, ejemplo 2.

### Ejemplo 3: Valoración colectiva parcial efectos 01/01/2012

A continuación se realizará el ejemplo de aplicación de una valoración colectiva parcial que afecta algunos inmuebles del municipio. Según lo establecido en el artículo 68.4 del RDL 2/2004, el incremento será la diferencia entre el valor catastral del año anterior y el nuevo establecido de vigencia en el primer ejercicio dividido por el último coeficiente reductor aplicado.

Considerando que el valor del inmueble para el año 2011, base liquidable (tabla 2) = 106.350,50 € y el valor de efectos procedimiento simplificado=160.000 €

$$\text{Incremento} = (160.000 - 106.350,50) / 0,5 = 53.649,5 / 0,5 = 107.299 \text{ €}$$

$$\text{Reducción inicial 2012} = 107.299 * 0,4 = \mathbf{42.919,60 \text{ €}}$$

Se ha adoptado el incremento y formulación igual a los ejemplos anteriores, obteniéndose los resultados plasmados en la tabla 4.

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2012	107.299,00 €	1	0,4	42.919,60 €	160.000,00 €	117.080,40 €
2013	107.299,00 €	1,02	0,3	32.189,70 €	163.200,00 €	131.010,30 €
2014	107.299,00 €	1,02	0,2	21.459,80 €	166.464,00 €	145.004,20 €
2015	107.299,00 €	1,02	0,1	10.729,90 €	169.793,28 €	159.063,38 €
2016	107.299,00 €	1,02	0	- €	173.189,15 €	173.189,15 €

Tabla 4: Cálculo de la base liquidable, ejemplo 3.



**Ejemplo 4: Inscripción mediante Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral**

Al igual que en los ejemplos 2 y 3 se trata de una vivienda situada en un municipio afectado por una valoración colectiva y con la aplicación de unos coeficientes reductores (ejemplo 1).

En este caso se trata de una vivienda con un final de obra del 10/09/2011 y tributa por primera vez en el municipio. La base imponible calculada para el 01/01/2012 es de 165.000 €.

Primeramente se debe obtener un coeficiente reductor establecido en el artículo 69b del RDL 2/2004 para la obtención del incremento inicial. Este coeficiente reductor se obtendrá de la división del valor medio del municipio en el año 2006, en nuestro caso se adoptará 19.651,70 € y el valor medio de los inmuebles del municipio en el año de vigencia de la nueva ponencia, en nuestro caso 2007 y un valor adoptado de 78.029,86 €.

Se ha utilizado el incremento y la misma formulación de los ejemplos anteriores obteniéndose los resultados que se pueden observar en la tabla 5.

$$\text{Cociente reductor art. 69b} = 19.651,70 / 78.029,86 = 0,2518$$

$$\text{Valor base} = 165.000 * 0,2518 = 41.547 \text{ €}$$

$$\text{Incremento} = 165.000 - 41.547 = 123.453 \text{ €}$$

$$\text{Reducción inicial 2012} = 123.453 * 0,4 = \mathbf{49.381,20 \text{ €}}$$

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2012	123.453,00 €	1	0,4	49.381,20 €	165.000,00 €	115.618,80 €
2013	123.453,00 €	1,02	0,3	37.035,90 €	168.300,00 €	131.264,10 €
2014	123.453,00 €	1,02	0,2	24.690,60 €	171.666,00 €	146.975,40 €
2015	123.453,00 €	1,02	0,1	12.345,30 €	175.099,32 €	162.754,02 €
2016	123.453,00 €	1,02	0	- €	178.601,31 €	178.601,31 €

Tabla 5: Cálculo de la base liquidable, ejemplo 4.

**Ejemplo 5: Inscripción catastral antes de 1 de enero en el año que se aprueba la ponencia de valores.**

El caso de este ejemplo es un inmueble finalizado en 2011 en un municipio con ponencia efectiva el 01/01/2012, del cual se desconoce el valor catastral. En esta situación se debe calcular el valor catastral para los 2 ejercicios, con ambas ponencias, la antigua y la de nueva redacción.

Los datos de partida es un valor del inmueble para el año 2011 de 95.000 € y el obtenido para el 2012 de 165.000 € que representa un incremento de valor de 70.000 €. A continuación se presentan los resultados del cálculo de la base imponible en la tabla 6 utilizando la misma metodología que en el ejemplo 1.

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2012	70.000,00 €	1	0,9	63.000,00 €	165.000,00 €	102.000,00 €
2013	70.000,00 €	1,02	0,8	56.000,00 €	168.300,00 €	112.300,00 €
2014	70.000,00 €	1,02	0,7	49.000,00 €	171.666,00 €	122.666,00 €
2015	70.000,00 €	1,02	0,6	42.000,00 €	175.099,32 €	133.099,32 €
2016	70.000,00 €	1,02	0,5	35.000,00 €	178.601,31 €	143.601,31 €
2017	70.000,00 €	1,02	0,4	28.000,00 €	182.173,33 €	154.173,33 €
2018	70.000,00 €	1,02	0,3	21.000,00 €	185.816,80 €	164.816,80 €
2019	70.000,00 €	1,02	0,2	14.000,00 €	189.533,14 €	175.533,14 €
2020	70.000,00 €	1,02	0,1	7.000,00 €	193.323,80 €	186.323,80 €
2021	70.000,00 €	1,02	0	- €	197.190,27 €	197.190,27 €

Tabla 6: Cálculo de la base liquidable, ejemplo 5.

### 3.9.1.2 Cuota Íntegra y Líquida

La cuota íntegra del impuesto viene determinada aplicando a la base liquidable el tipo de gravamen. Este gravamen para los bienes de naturaleza urbana debe de ser como mínimo del 0,4% y como máximo de 1,1%.

El RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLRHL establece en su artículo 72 el tipo de gravamen para el cálculo de la cuota del IBI por parte de los Ayuntamientos. Así en los puntos 1, 3 y 5 de dicho artículo se determina que:

1. “El tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por 100 cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por 100 cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por 100 para los urbanos y 0,90 por 100 para los rústicos”.

3. “Los Ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos fijados en el apartado 1 con los puntos porcentuales que para cada caso se indican, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes. En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas”.

5. “Por excepción, en los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los Ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, que no podrán ser inferiores al 0,1 por 100 para los bienes inmuebles urbanos ni al 0,075 por 100, tratándose de inmuebles rústicos.”

Siendo también importante y a tener en cuenta lo redactado en el punto 6 donde se establece la fecha límite para la aprobación de los nuevos gravámenes.

6. “Los Ayuntamientos que acuerden nuevos tipos de gravamen, por estar incurso el municipio respectivo en procedimientos de valoración colectiva de carácter general, deberán aprobar dichos tipos provisionalmente con anterioridad al inicio de las notificaciones individualizadas de los nuevos valores y, en todo caso, antes del 1 de julio del año inmediatamente anterior a aquel en que deban surtir efecto. De este acuerdo se dará traslado a la Dirección General del Catastro dentro de dicho plazo”.

Los ayuntamientos podrán incrementar los tipos impositivos con los puntos porcentuales que para cada caso se indican, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes (ilustración 23):

Tipo de municipio	Bienes Urbanos
Municipios capital de provincia o de CCAA	0,07
Municipios en los que se presten transporte público colectivo de superficie	0,07
Municipios que presten mas servicios que los obligados en el art. 26 de la Ley 7/85, de 2 de abril	0,06

Ilustración 23: Incrementos porcentuales tipo impositivo.

En aquellos municipios que se haya realizado una entrada de nuevos valores catastrales tras la realización de una valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer unos tipos impositivos reducidos de hasta el 0,1 %, dentro de los 6 años siguientes a la entrada en vigor de los nuevos valores.

Hay que poner de manifiesto que la normativa vigente da una gran libertad a los Ayuntamientos para fijar los tipos impositivos, que deben contenerse en la ordenanza fiscal municipal que deberá estar aprobada y publicada antes de la fecha de devengo del tributo (1º día de cada año).

La cuota líquida se obtendrá tras aplicar a la cuota íntegra las bonificaciones pertinentes.

Recientemente se publicó en el BOE número 315 Sec I. pagina 146584 de fecha 31 de diciembre de 2011 unas nuevas normas tributarias siendo su artículo 8 el referido a tipos de gravamen del IBI. En este artículo se regula los tipos impositivos a aplicar por los Ayuntamientos para el año 2012. Este artículo de manera resumida establece lo siguiente:

Para los periodos impositivos que se inicien en los años 2012 y 2013, los tipos de gravamen del IBI aprobados para los bienes inmuebles urbanos (...) resultarán incrementados en los siguientes porcentajes:

- a) 10% municipios con ponencias generales aprobada antes del año 2002. El gravamen no será inferior al 0,5% para 2012 y 0,6% para 2013.
- b) 6% Ponencia de valores total aprobada entre 2002 y 2004. El gravamen mínimo no será inferior al 0,5%.
- c) 4% Ponencias totales entre 2008 y 2011

Se aplicara únicamente a:

- A los inmuebles de uso no residencial.
- A la totalidad de los inmuebles de uso residencial a los que les resulte de aplicación una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2002. A los inmuebles de uso residencial con una ponencia de total aprobada en el año 2002 o en un año posterior y que pertenezcan a la mitad con mayor valor catastral del conjunto de los inmuebles del municipio que tengan dicho uso.

Lo dispuesto en el presente artículo no será de aplicación a los municipios cuyas ponencias de valores hayan sido aprobadas entre los años 2005 y 2007. Tampoco tendrá efectos para el periodo impositivo que se inicie en 2013 para aquellos municipios en los que se apruebe una ponencia de valores total en el 2012.

El tipo máximo aplicable no podrá ser superior en ningún caso al establecido en el artículo 72 del TRLRHL.

Por lo tanto:

$$\text{Cuota líquida} = \text{Cuota íntegra} - \text{Bonificaciones}$$

Siendo:

$$\text{Cuota íntegra} = \text{base liquidable} * \text{Tipo impositivo vigente}$$

### **3.9.2 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

El IIVTNU, también conocido como plusvalía, es un impuesto municipal directo y de carácter potestativo que grava el incremento de valor del terreno que experimentan los bienes de naturaleza urbana, no los de rustica, y se ponga de manifiesto consecuencia de la transmisión de su propiedad.

Su contenido, bases obligados tributarios, exenciones, bonificaciones y demás elementos tributarios vienen regularizadas por las disposiciones recogidas en los artículos del 104 al 110 del TRHL, aprobado en el RDL 2/2.004, de 5 marzo, la LGT y la Ordenanza General.

Los elementos necesarios para poder determinar el importe del tributo son dos; la base imponible y el tipo de gravamen.

La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. Los dos elementos que se han de tener en cuenta para calcular la base imponible son; el valor del terreno y el porcentaje de incremento.

El valor del terreno:

- o Es el valor catastral de suelo en el momento del devengo del impuesto a efectos del IBI.

- o En el caso de usufructo, para calcular el valor del terreno se aplicarán las normas establecidas en la normativa reguladora del ITPAJD.
- o En los casos de las expropiaciones de terrenos se atenderá al valor del justiprecio. Si el valor catastral fuera inferior se tomará éste último.

Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se multiplicará el valor del terreno en el momento del devengo por el coeficiente establecido por el Ayuntamiento en función del número de años completos durante los que se hubiese generado el incremento de valor.

Este coeficiente se puede regular dentro de los límites siguientes establecidos en la Ley de Haciendas Locales:

- a) Periodo de 1 hasta 5 años: 3,7
- b) Periodo de hasta 10 años: 3,5
- c) Periodo de hasta 15 años: 3,2
- d) Periodo de hasta 20 años: 3

El tipo de gravamen lo determinará el Ayuntamiento en su ordenanza fiscal reguladora del impuesto sin que este pueda superar el 30%.

Así algunos ejemplos para el año 2011 se pueden observar en la tabla 7:

Porcentaje sobre el valor del terreno				
Ciudad	De 1 hasta 5	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20
Valencia	3,1	3	2,9	2,9
Madrid	3,7	3,5	3,2	3

Tipo de Gravamen				
Ciudad	De 1 hasta 5	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20
Valencia	29,7%	29,7%	29,7%	29,7%
Madrid	30%	29%	29%	29%

Tabla 7: Porcentaje y tipos de Gravamen IIVTNU. Fuente: Agencia Tributaria

Hay que tener en cuenta para calcular la cuota del impuesto que cuando se modifican los valores catastrales por un procedimiento de valoración colectiva de carácter general los ayuntamientos podrán aplicar a los nuevos valores una reducción con un límite mínimo del 40% y máximo del 60% dentro de los siguientes 5 años.

El valor catastral reducido por la bonificación nunca podrá ser inferior al valor catastral del inmueble antes de la valoración colectiva.

Así pues se pueden diferenciar varias cuotas tributarias:

- La Cuota íntegra: Será el resultado de aplicar a la Base Imponible el tipo de gravamen fijado por cada Ayuntamiento.
- La Cuota líquida: Será el resultado de aplicar sobre la Cuota íntegra el importe de las posibles bonificaciones.

A continuación se puede observar un ejemplo de cálculo con unos datos de transmisión (tabla 8), siendo la cuota resultante (tabla 9):

Datos de la transmisión	
Fecha de adquisición:	06/05/2007
Fecha de transmisión:	01/06/2011
Porcentaje anual (Hasta 5 años):	3.7
Tipo Impositivo (hasta 5 años):	30%
Valor catastral del suelo:	32.000 €

Tabla 8: Datos de transmisión IIVTNU.

Cálculo de la cuota a pagar		
Concepto	Cálculo	Valor
Periodo impositivo:		4 años
Porcentaje del Incremento:	$4 * 3,7$	14,8
Base imponible:	$32.000 \text{ €} * 14,8\%$	4.736
Cuota íntegra:	$4.736 \text{ €} * 30\%$	1.420,8 €

Tabla 9: Determinación de la cuota IIVTNU.

### **3.9.3 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.**

El ICIO es un impuesto indirecto de gestión local que se establece en cumplimiento de lo establecido en el RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el cual se aprueba el TRLRHL, en sus artículos 15.2 y 59.2.

Su contenido, bases obligados tributarios, exenciones, bonificaciones y demás elementos tributarios vienen regularizadas por las disposiciones recogidas en los artículos del 100 al 103 del TRLRHL, aprobado en el RDL 2/2004, de 5 marzo, la LGT y la Ordenanza General.

La naturaleza y hecho imponible viene regulado en artículo 100 del RDL 2/2004, constituyendo el hecho imponible “la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al ayuntamiento de la imposición”.

Las construcciones, instalaciones y obras a que se refiere el apartado anterior vienen definidas en las ordenanzas fiscales reguladoras del impuesto y son establecidas individualmente por cada municipio siendo las más generales:

- Obras de nueva planta, ampliación, reforma y en general que modifiquen el aspecto de los edificios.
- Obras de demolición.
- Obras de urbanización.
- Cualquier otra construcción, instalación u obra que requiera licencia de obra urbanística.

Los sujetos pasivos de este impuesto vienen definidos en las ordenanzas basándose la descripción en el artículo 101 del RDL 2/2004.

Los elementos necesarios para poder determinar el importe del tributo son dos, la base imponible y el tipo de gravamen.

La base imponible del impuesto viene definida en el artículo 102 del RDL 2/2004. La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación y obra.



En este artículo establece que la cuota será la resultante de multiplicar el tipo de gravamen por la base imponible declarada siendo el tipo gravamen establecido por los Ayuntamientos con la limitación de no exceder del 4%, siendo el impositivo medio entre el 3% y 4%.

El coste real y efectivo de la obra se entiende como el coste material de esta sin tener en cuenta el IVA e impuestos análogos, las tasas, precios públicos, etc., ni tampoco los honorarios de los profesionales, el beneficio empresarial, ni cualquier otro concepto que grave la obra que no integre estrictamente el coste de ejecución material.

En el artículo 103 del RDL 2/2004 viene redactado las bases para la gestión tributaria del impuesto. Este impuesto es de carácter autoliquidativo, donde el sujeto pasivo realiza una autoliquidación del impuesto de carácter provisional en el momento que se le conceda la licencia preceptiva o se inicie la construcción. Esta base Imponible se podrá determinar:

- a) En función de un presupuesto siempre que el mismo haya sido visado por colegio oficial.
- b) Cuando la ordenanza fiscal así lo prevea en función de los índices o módulos que la misma establezca al efecto.

El ayuntamiento una vez finalizada la obra podrá realizar una comprobación administrativa de la base imponible, modificarla y practicar la correspondiente liquidación definitiva.

En la tabla 10 se puede observar un ejemplo de cálculo:

Cálculo de la cuota a pagar		
Concepto	Cálculo	Valor
Base imponible:		145.000 €
Tipo Impositivo:		3,5 %
Cuota íntegra:	$145.000 * 3,5\%$	5.075 €

Tabla 10: Cálculo cuota ICIO.

### **3.9.4 TASA RECOGIDA DE BASURA**

En la actualidad, la mayoría de los entes locales establecen su tasa de recogida de basura en función de la tipología del inmueble, ubicación y superficie de los mismos. Por eso es interesante en caso de realizar una coordinación de padrones de cobro, para agilizar los cambios producidos en los mismos se vean reflejados, que se conozca las repercusiones de los errores sobre el mismo y cómo corregirlos consiguiendo así una mayor eficacia en la gestión del impuesto.

En la actualidad la gestión y mantenimiento del padrón de basuras en la mayoría de municipios está totalmente desvinculado del padrón de IBI. Este hecho representa un ejemplo de la falta de coordinación entre diferentes organismos locales. Estos impuestos se podrían gestionar como uno solo ya que la información necesaria para la gestión del padrón de basuras viene reflejada en el padrón de Catastro y podría ser de gran utilidad para ambos impuestos una coordinación.

Esta tasa de gestión de servicio es competencia exclusiva de cada Ayuntamiento. Se pueden agrupar ayuntamientos limítrofes en un consorcio de recogida y gestionar el servicio entre todos. No existe una normativa general para todo el estado español sino que cada administración local establece los precios públicos de los servicios. Para estudiar esta tasa vamos a basarnos en una ordenanza fiscal única.

A continuación se detalla únicamente los artículos que afectan a la liquidación de la tasa de la ordenanza fiscal base reguladora de Gandía de la recogida de basura para tener un conocimiento de la naturaleza del impuesto.

.....

#### **FUNDAMENTO LEGAL.**

##### **ARTICULO 1º.-**

1. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 a 19 de la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se establece la tasa por el servicio de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.

2. Por el carácter higiénico-sanitario la recepción del servicio es obligatoria.

#### **HECHO IMPONIBLE.**

##### **ARTICULO 2º.-**

1. Constituye el hecho imponible de la tasa la prestación del servicio de recogida de basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos de viviendas, alojamientos y locales o establecimientos donde se ejercen actividades industriales, comerciales, profesionales, artísticas y de servicios.

2. A tal efecto, se consideran basuras domiciliarias y residuos sólidos urbanos los restos y desperdicios de alimentación y detritus procedentes de la limpieza normal de locales o viviendas y se excluyen de tal concepto los residuos de tipo industrial, escombros de obras, detritus humanos, materias y materiales contaminados, corrosivos, peligrosos o cuya recogida o vertido exija la adopción de especiales medidas higiénicas, profilácticas o de seguridad.

3. No está sujeto a la tasa la prestación, de carácter voluntario y a instancia de parte, los siguientes servicios:

- a) Recogida de basuras y residuos no calificados de domiciliarios y urbanos de industrias, hospitales y laboratorios.
- b) Recogida de escombros y cenizas de calefacciones centrales.
- c) Recogida de escombros de obras.

## **SUJETOS PASIVOS**

### **ARTICULO 3º.-**

1. Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que ocupen o utilicen las viviendas y locales ubicados en los lugares, plazas, calles o vías públicas en que se preste el servicio, ya sea a título de propietario o de usufructuario, habitacionista, arrendatario o, incluso, de precario.

2. Tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el propietario de las viviendas o locales, que podrá repercutir, en su caso, las cuotas satisfechas sobre los usuarios de aquéllas, beneficiarios del servicio.

## **RESPONSABLES.**

### **ARTICULO 4º.-**

1. Responderán solidariamente de las obligaciones tributarias del sujeto pasivo, las personas físicas o jurídicas a que se refieren los artículos 38.1 y 39 de la Ley General Tributaria.

2. Serán responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 40 de la LGT.

## DEVENGO

## ARTICULO 7º.-

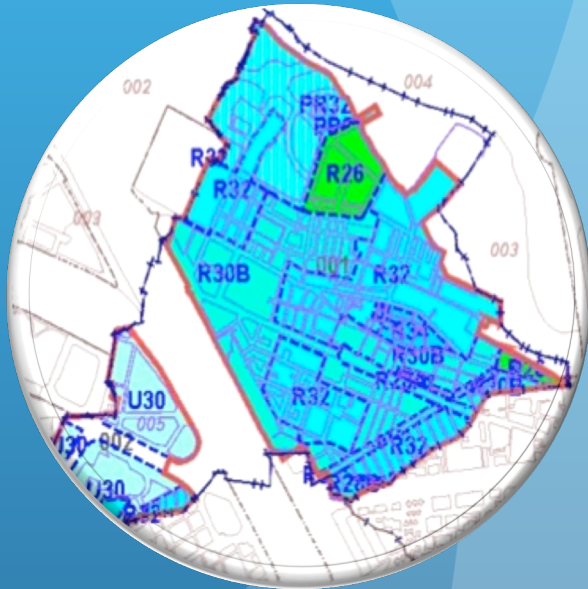
1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicia la prestación del servicio, entendiéndose iniciada, dada la naturaleza de recepción obligatoria del mismo, cuando está establecido y en funcionamiento el servicio municipal de recogida de basuras domiciliarias en las calles o lugares donde se encuentran las viviendas o locales utilizados por los contribuyentes sujetos a la tasa.

2. Dado el carácter periódico de la tasa, el devengo tendrá lugar el 1 de enero de cada año y el periodo impositivo comprenderá el año natural, salvo en los supuestos de inicio o cese en la prestación del servicio, en los que se procederá, en su caso, al oportuno prorrateo de la cuota, que tendrá carácter semestral.

<b>TARIFA</b>		<b>C</b>
<b>GRUPO 1.- Viviendas de carácter familiar y de ocupación temporal y recreo</b>		<b>77,00</b>
<b>GRUPO 2.a).- Locales de gestión administrativa, locales o despachos de profesionales liberales</b>		<b>77,00</b>
<b>GRUPO 2.b).- Comercios e Industria, en general</b>		
Hasta 50 m2		<b>77,00</b>
De 51 a 100 m2		<b>121,70</b>
De 101 a 150 m2		<b>183,32</b>
De 151 a 250 m2		<b>340,29</b>
De más de 250 m2		<b>567,08</b>
<b>GRUPO 2.c).- Bares, Cafeterías, Restaurantes, Tabernas y similares</b>		
Hasta 50 m2		<b>183,37</b>
De más de 50 m2 hasta 150 m2		<b>327,54</b>
De más de 151 m2 hasta 250 m2		<b>454,33</b>
De más de 250 m2		<b>810,41</b>
<b>GRUPO 2.d)1. Hoteles, Hospederías y Pensiones, sin comedor</b>		
Por habitación		<b>9,93</b>
<b>GRUPO 2.d)2. Hoteles, Hospederías y Pensiones, con comedor</b>		
Por habitación		<b>12,92</b>
<b>GRUPO 2.e).- Academias, Centros de Enseñanza, Internados y Otros</b>		
Sin comedor		<b>113,59</b>
Con comedor		<b>194,62</b>
<b>GRUPO 2.f).- Hospitales, Clínicas y demás Centros Sanitarios</b>		
Por plaza		<b>7,26</b>
<b>GRUPO 2.g).- Camping</b>		
Por plaza		<b>5,33</b>
<b>GRUPO 2.h).- Supermercados, Hipermercados, tiendas de</b>		
<b>alimentación y similares.</b>		
Hasta 50 m2		<b>91,54</b>
De 51 a 100 m2		<b>163,68</b>
De 101 a 250 m2		<b>229,37</b>
De 151 a 250 m2		<b>405,39</b>
De 251 a 400 m2		<b>1.620,57</b>
De 401 a 800 m2		<b>4.860,65</b>
De más de 800 m2		<b>9.721,65</b>
<b>GRUPO 2.I).- Talleres mecánicos de reparación de vehículos:</b>		
Hasta 50 m2		<b>77,00</b>
De 51 a 100 m2		<b>88,77</b>
De 101 a 150 m2		<b>121,05</b>
De 151 a 250 m2		<b>225,97</b>
De más de 250 m2		<b>363,18</b>

Ilustración 24: Tarifas recogida de basura Ayuntamiento de Gandia año 2012.





## 4. El valor catastral. Valoración catastral urbana

---



#### 4. EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA.

Como bien coincidimos muchos de los profesionales dedicados al trabajo o estudio en la materia, el valor catastral ha sido o será el hándicap del padrón catastral sobre todo para implantar unos coeficientes adecuados en la actualización de los valores.

Así según la DGC, el valor catastral es un valor administrativo obtenido mediante un sistema de valoración a partir de unos datos físicos y económicos (ilustración 25). Este valor sirve de base o se toma como referencia para determinadas actuaciones de las administraciones públicas tanto de carácter fiscal como de no fiscal. De ahí la importancia del mismo y la necesidad de una actualización correcta acorde con los mercados inmobiliarios

Todo ciudadano español tiene derecho según consta en la carta de derechos y obligaciones de la DGC a:

- En catastro figuren debidamente descritas las características físicas, jurídicas y económicas de todos los inmuebles de los que se sea titular.
- Al conocimiento de los elementos y criterios tenidos en cuenta en la valoración.
- A ser notificado de las variaciones de valor, resultantes de las alteraciones declaradas o de procedimientos realizados por el catastro



Ilustración 25: Valor catastral. Fuente: DGC



## 4.1 VALOR CATASTRAL.

El valor catastral es en sí un instrumento para cuantificar la capacidad económica asociada a la titularidad de bienes inmuebles. Así es necesario conocer de forma sistemática su relación con el valor de mercado con el objeto de facilitar la gestión y control tributario.

El Valor catastral según se establece en el RD 1020/1993 se fija tomando como referencia el Valor de Mercado (Vm) de los inmuebles sin que en ningún momento pueda superar al mismo. Para adecuar el Vm al catastral se le aplica a este último un coeficiente Rm de valor 0,5. Para la obtención del Vm se utiliza el método del coste, basado en la obtención del valor como suma de los costes de los diferentes productos que inciden en la formación de un bien inmueble, Aguado (2002). Se calcula a través de un procedimiento reglado y concreto que constituye el sistema de valoración catastral. Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y corregido en función de las características particulares del inmueble como puede ser inadecuación por el uso o diseño, local interior, grado de protección, expropiación, etc..

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la establecida en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el RD 1020/1993, de 25 de junio, y posteriormente en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del RD 1464/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las NTV catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Como criterio a seguir tenemos que:

$$Vm = (Vs + Vc) * Gp * Bp \quad (2)$$

Si analizamos los elementos de la ecuación y tenemos en cuenta que:

- **Vs:** *Valor del suelo.*
- **Vc:** *Valor de la construcción*
- **Gp:** *Gastos de promoción 15% (Vs + Vc)*
- **Bp:** *20% (Vs + Vc + Gp)*

Se observa que la formulación solo depende de 2 variables, como son el valor de suelo y el valor de construcción, desglosando los términos:

$$Vm = (Vs + Vc) + \frac{15 * (Vs + Vc)}{100} + \frac{20 * (Vs + Vc + (15 * (Vs + Vc)))}{100}$$

$$Vm = 1,38 * (Vs + Vc)$$

Así finalmente se obtiene la ecuación base de la valoración catastral

$$Vm = 1,4 * (Vs + Vc) * FL \quad (3)$$

En la que:

*Vm = Valor en venta del producto inmobiliario.*

*Vs = Valor del suelo.*

*Vc = Valor de la construcción.*

*FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio- económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:*

$$1,2857 \geq FL \leq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; si este producto se define como un factor GB, obtendremos la siguiente expresión:

$$Vm = GB * [Vs + Vc] \quad (4)$$

A partir del estudio de mercado realizado en el municipio la componente de gastos y beneficios toma los valores expresados por polígono, debiendo guardar el valor catastral (Vcat) una relación con el Vm definida mediante el coeficiente Rm de 0'50, la fórmula sería la siguiente:

$$Vcat = Vm * Rm = GB * [Vs + Vc] * Rm \quad (5)$$

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, así como en fincas infraedificadas u ocupadas por construcciones ruinosas, el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria será 1.

En las fincas valoradas por unitario, con posterioridad a 2009<sup>1</sup>, se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas.

A continuación desglosaremos los valores que componen esta expresión general y la obtención de los mismos.

**1º** Se considera **suelo** de naturaleza urbana<sup>2</sup> :

- El suelo clasificado como urbano y el urbanizable incluido en sectores por el planeamiento urbano.
- Los terrenos que dispongan de acceso rodado y de servicios urbanísticos.
- Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.
- Los fraccionados en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

El suelo se valora teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación.

La obtención del valor catastral de suelo edificado se calcula por el método residual. Según la NTV<sup>3</sup>, se puede obtener mediante repercusión en función de la superficie construida de la parcela, uso y tipología de la misma o bien aplicando un valor unitario en función de la superficie de la parcela.

La norma general es calcular el valor del suelo edificado por repercusión aunque existen casos en que se puede valorar por unitario como puede ser:

- Viviendas unifamiliares aisladas en urbanizaciones.
- Suelo industrial situado en polígonos industriales y no se especifica la edificabilidad de la parcela.

Así las fórmulas para determinar el valor de suelo son las siguientes:

---

<sup>1</sup> Circular 04.04/09/p, de 29 de enero de 2009

<sup>2</sup> RDL 1/2004, art. 7.

<sup>3</sup> RD 1020/1993, NTV.

Valor unitario:

$$V_{su} = S_p * VUB * C_c \quad (6)$$

siendo:

$V_{su}$  = Valor suelo urbano por unitario.

$S_p$  = Superficie de la parcela.

$VUB$  = Valor unitario de zona.

$C_c$  = Coeficientes correctores de aplicación.

Valor por repercusión:

$$V_{sr} = \sum_{i=1}^n (VRB * S_{ri}) * C_c \quad (7)$$

siendo:

$V_{sr}$  = Valor suelo urbano por repercusión teórica o real.

$S_r$  = Superficie construida diferenciadas en tipo de valor.

$VRB$  = Valor repercusión de zona.

A estos valores de suelo obtenidos se les aplican los coeficientes correctores enumerados en la NTV con las letras A, B, C, D, E, F, G. Todos estos correctores tienen definidos su campo de aplicación en la ponencia de valores.

**2º** Se consideran **construcciones** de naturaleza urbana<sup>4</sup>:

- Los edificios, sean cualquiera los elementos de que estén contruidos, incluso cuando por la forma de su construcción sean transportables.
- Las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, etc.. que sean asimilables al concepto de edificio
- Las obras de urbanización y de mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.
- Las presas, saltos de agua y embalses incluidos el lecho de los mismos.
- Todas las demás construcciones que no estén expresamente calificadas como de naturaleza rustica.

El valor de la construcción se calcula por el método de reposición, que consiste en evaluar su coste actual teniendo en cuenta su uso, calidad, antigüedad y estado de conservación de los

---

<sup>4</sup> RDL 1/2004, art. 7.

diferentes elementos constructivos. También se tiene en cuenta el carácter singular y las obras de reformas que se hayan realizado.

De esta manera, el valor viene establecido por la siguiente ecuación.

$$Vc = \sum_{i=1}^n (Vr * Si) * Cc \quad (8)$$

Siendo:

$Vc =$  Valor de construcción.

$Cc =$  Coeficiente correctores de aplicación

$Si =$  Superficie construida

$Vr =$  Valor €/m<sup>2</sup> según cuadro de valores de la construcción.

Para el cálculo se considera el cuadro de valor de la construcción obteniendo el valor en función de la tipología de la construcción. También le será de aplicación los coeficientes correctores de antigüedad (H) y de conservación (I) .

A la suma del valor del suelo y de la construcción, calculados anteriormente, se le aplica los coeficientes correctores conjuntos J,K,L,M,N. Su campo de aplicación viene definido en la ponencia de valores.

Hay que tener en cuenta que el valor catastral no es un valor fijo a lo largo del tiempo ya que puede variar por diferentes motivos como pueden ser:

- La evolución de los valores de mercado.
- Las modificaciones de planeamiento urbanístico.
- Cambio de clasificación o calificación del suelo.
- El cambio de tipología de la edificación.
- Las alteraciones físicas del inmueble por reforma, agrupación, segregación, etc..

Esta variación del valor catastral solo puede llevarse a término a través de los procedimientos reglados que establece la DGC a este fin. Estos procedimientos son, en función de las circunstancias:

- **Actualización:** Procedimiento automático mediante la aplicación de los coeficientes establecidos en los presupuestos generales del estado.

- **Revisión:** Se le asigna un nuevo valor a la totalidad de los inmuebles de un municipio mediante la redacción y aprobación de una ponencia total y un procedimiento masivo de valoración.
- **Modificación:** Se le asigna un nuevo valor a parte de los inmuebles de un municipio mediante la redacción y aprobación de una ponencia parcial.
- **Valoración:** Resultado de la aplicación de los nuevos parámetros constructivos provenientes de los cambios de uso o modificación física realizados en el inmueble.

## 4.2 PONENCIA DE VALORES

La ponencia de valores es el documento administrativo que recoge los valores del suelo y de las construcciones, los criterios de valoración y coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refiere. Además contiene la delimitación de suelo de naturaleza urbana y los elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales. Las ponencias catastrales se exponen oficialmente al ciudadano para que puedan ser consultadas con ocasión de una revisión catastral.

La aplicación de ponencias de valores es eficaz para determinar el valor de los bienes inmuebles de forma objetiva y universal y se corresponde con la realidad de los precios de mercado en el momento de la elaboración de la misma. La pérdida de eficacia de la misma en el transcurso del tiempo se debe a los largos ciclos que transcurren entre revisiones de valores.

El objetivo principal del Catastro inmobiliario es el conocimiento permanente y completo del inventario de la riqueza inmobiliaria de un territorio. Así los cambios principales serán reflejados en el mantenimiento de los valores catastrales asignados con motivo de un procedimiento de valoración colectiva general. Para el mantenimiento hay que tener en cuenta que el mercado inmobiliario no tiene un comportamiento lineal, sino es más bien brusco.

Las ponencias anteriores a 2005 dividían el territorio del municipio por calles y tramos (ilustración 26). A partir de las ponencias de valores del año 2005 pasan de ponencias de calle/tramo a zonas de valor (ilustración 27). También se vincula el coeficiente de gastos y beneficios con la zona de valor. En el nuevo modelo de ponencia incluye MBR del 1 a 7 y el MBC del 1 a 5 así como 60 escalones de R suelo y 60 escalones unitarios (ilustración 28), que sirven tanto para el fortalecimiento de la coordinación de valores a nivel nacional como para la actualización permanente de las ponencias de valores.

GERENCIA TERRITORIAL...: 461 Valencia-Provincia ENTIDAD MENOR.....: P14 PAG.: 148  
 MUNICIPIO.....: 133 GANDIA POLIGONO FISCAL.....: P14

RELACION DE VIAS PUBLICAS Y TRAMOS  
 DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO

LOCALIZACION GEOGRAFICA		PARAMETROS URBANISTICOS										EDIFICABILIDADES POR USOS					V U C N	
C.VIA TR SG VIA PUBLICA PARAJE ETC		ZU	NORMAL	C	FACH	FDO	SUPER	NUM	VALOR REPERCUSION POR USOS:					COEFICIENTES				
SITUACION	TRAMO SECTOR ETC	LITERA	O	MIN	NOR	MINIM	PLT	USO V	USO C	USO X	USO I	USO T	OTRO 1	OTRO 2	OTRO 3	OTRO 4	OTRO 5	
PARES IMPARES		MBC3:		MBC1:		MBC2:		MBC3:		MBC1:		MBC2:		MBC3:		MBC1:		
00056 01	CL CIBERLES P14: NUC. 2	PRIMITIVO	3	3	3	3	3	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL CIBERLES P14: NUC. 2	PRIMITIVO	3	3	3	3	3	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00056 02	CL CIBERLES P14: NUC. 4	PRIMITIVO	5	5	5	5	5	1,22	1,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,18	0,00	0,00
806170	CL CIBERLES P14: NUC. 4	PRIMITIVO	5	5	5	5	5	1,22	1,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,18	0,00	0,00
00056 03	CL CIBERLES P14: NUC. 36	PRIMITIVO	57	57	57	57	57	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL CIBERLES P14: NUC. 36	PRIMITIVO	57	57	57	57	57	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00084 07	CL GRAU P14: NUC. 2	PRIMITIVO	0	0	0	0	0	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806220	CL GRAU P14: NUC. 2	PRIMITIVO	0	0	0	0	0	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00108 01	CL MALLORCA P14: NUC. 0	PRIMITIVO	13	13	13	13	13	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806110	CL MALLORCA P14: NUC. 0	PRIMITIVO	13	13	13	13	13	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00113 01	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 2	PRIMITIVO	17	17	17	17	17	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 2	PRIMITIVO	17	17	17	17	17	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00113 02	CL HARE NOSTRUM P14: N. PRIM. 0	PRIMA-HOTEL	19	19	19	19	19	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL HARE NOSTRUM P14: N. PRIM. 0	PRIMA-HOTEL	19	19	19	19	19	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00113 03	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 0	PRIMITIVO	21	21	21	21	21	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 0	PRIMITIVO	21	21	21	21	21	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00113 04	CL HARE NOSTRUM P14: N. PRIM. 50	PRIMA-HOTEL	45	45	45	45	45	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL HARE NOSTRUM P14: N. PRIM. 50	PRIMA-HOTEL	45	45	45	45	45	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00113 05	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 52	PRIMITIVO	47	47	47	47	47	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	CL HARE NOSTRUM P14: NUC. 52	PRIMITIVO	47	47	47	47	47	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00115 01	PS MARITIM NEPTU P14: NUC. 4	PRIMITIVO	1	1	1	1	1	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	PS MARITIM NEPTU P14: NUC. 4	PRIMITIVO	1	1	1	1	1	1,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
00115 02	PS MARITIM NEPTU P14: N. PRIM. 0	PRIMA-HOTEL	5	5	5	5	5	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
806170	PS MARITIM NEPTU P14: N. PRIM. 0	PRIMA-HOTEL	5	5	5	5	5	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Ilustración 26: Fragmento de la ponencia de Gandia año 1997, calle / tramo. Fuente: DGC

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

GERENCIA REGIONAL DE COMUNIDAD VALENCIANA-VALENCIA

POENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: MIRAMAR Año ponencia: 2006

RELACION DE ZONAS DE VALOR

Z.Val	VALORES DE REPERCUSION										VALOR UNITARIO		
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turistico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	Inicial		
R23	1.205,00	1.205,00	1.205,00	630,00	1.205,00	45,00	45,00		903,75	903,75			
R27	940,00	940,00	940,00	630,00	940,00	45,00	45,00		94,00	705,00			
R30	780,00	780,00	780,00	630,00	780,00	45,00	45,00		585,00	585,00			
R32	678,00	678,00	678,00	630,00	678,00	45,00	45,00		508,50	508,50			
R36	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	45,00	45,00		363,75	363,75			
R38	420,00	420,00	420,00	420,00	420,00	45,00	45,00		315,00	315,00			
R40	361,00	361,00	361,00	361,00	361,00	45,00	45,00		270,75	270,75			
R48	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	45,00	45,00		128,25	128,25			
R51	115,50	115,50	115,50	115,50	115,50	45,00	45,00		115,00	115,00			
PR33	622,00	622,00	622,00	622,00	622,00	45,00	45,00		466,50	466,50	156,00		
PR36	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	45,00	45,00		363,75	363,75	175,00		

VALORES UNITARIOS

Z.Val	Vivienda	Inicial	Val.Uni.	Z.verde	Equipam.
U23			590,00	442,50	442,50
U38			171,00	128,25	128,25
U39			156,00	156,00	156,00
U41			121,00	121,00	121,00
U42			105,00	105,00	105,00

Ilustración 27: Fragmento de la ponencia de Miramar año 2006, zonas de valor. Fuente: DGC

En la actualidad estos valores se definen en la ponencia de valores y se actualizan mediante la aplicación de los coeficientes determinados a tal efecto en las LPGE, de forma que se mantenga con el paso del tiempo la correspondencia establecida con los valores de mercado.

### 4.2.1 ELABORACIÓN PONENCIA DE VALORES

En este epígrafe se transcribirá el proceso seguido al realizar una ponencia de valores y sus diferentes parámetros. Para ello se tomará como base el documento resumen de la ponencia de valores del procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de naturaleza urbana seguido por la DGC en un municipio. El presente documento "Procedimiento de valoración colectiva de carácter general", pretende ofrecer una síntesis de los elementos esenciales integrados en las distintas ponencias de valores, para lo que se ha estructurado en tres partes.

VALORES DE REPERCUSION								
AMPLIUD DEL MBR						JERARQUIA DE VALOR	IMPORTE	GB
7	6	5	4	3	2			
						R1	4.190	1,50
						R2	3.800	1,50
						R3	3.560	1,50
						R4	3.295	1,45
						R5	3.030	1,45
						R6	2.795	1,45
						R7	2.575	1,45
						R8	2.370	1,40
						R9	2.180	1,40
						R10	2.005	1,40
						R11	1.845	1,40
						R12	1.700	1,40
						R13	1.570	1,40
						R14	1.455	1,40
						R15	1.355	1,40
						R16	1.270	1,40
						R17	1.200	1,40
						R18	1.135	1,40
						R19	1.075	1,40
						R20	1.015	1,40
						R21	955	1,40
						R22	904	1,40
						R23	851	1,40
						R24	800	1,40
						R25	758	1,40
						R26	716	1,35
						R27	675	1,35
						R28	635	1,35
						R29	596	1,35
						R30	558	1,35
						R31	521	1,35
						R32	485	1,35
						R33	450	1,35
						R34	417	1,35
						R35	386	1,35
						R36	357	1,35
						R37	330	1,30
						R38	304	1,30
						R39	279	1,30
						R40	255	1,30
						R41	232	1,30
						R42	210	1,30
						R43	191	1,25
						R44	172	1,25
						R45	153	1,25
						R46	134	1,25
						R47	116	1,20
						R48	100	1,20
						R49	89	1,20
						R50	80	1,20
						R51	73	1,20
						R52	67	1,15
						R53	62	1,15
						R54	57	1,15
						R55	52	1,15
						R56	47	1,10
						R57	42	1,10
						R58	37,8	1,10
						R59	30	1,10
						R60	25	1,10

Ilustración 28: Cuadro de jerarquía de valores de repercusión 2012. Fuente: DGC

Una primera, que define los criterios generales de valoración de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, sin perjuicio de las matizaciones establecidas por la ponencia de valores de cada municipio. Una segunda, denominada "Módulos y valores aplicables", está integrada por las tablas de módulos y valores definidos en cada municipio, y por último, la tercera está integrada por los planos representativos de la ponencia, que permiten ubicar espacialmente los valores aplicables "Planos". Un resumen inicial del proceso de redacción de las ponencias de valores sería:

- Análisis de la realidad territorial y socioeconómica del municipio
- Estudio del mercado inmobiliario del municipio
- Análisis del planeamiento urbanístico y Delimitación del suelo de naturaleza urbana.
- División del municipio en zonas de valor
- Asignación de valores de suelo
- Definición de los criterios de valoración
- Valoración colectiva. Asignación individualizada de valores a un número representativo de las muestras.
- Comprobación de los resultado obtenidos
- Aprobación de la ponencia.



El procedimiento de valoración colectiva de carácter general<sup>5</sup> es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente con la aprobación de una ponencia total cuando respecto a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes.

Se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter general cuando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico.
- La alteración del mercado inmobiliario, que dé lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.
- Cuando han transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento y, en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo dicha determinación, y se ajusta a las directrices dictadas para la coordinación de valores. Las ponencias de valores son de ámbito municipal, salvo que se justifique una extensión mayor. Dentro de su ámbito, existen los siguientes tipos de ponencias:

- **Totales:** Cuando se extienda a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
- **Parciales:** Cuando se realice sobre los bienes de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
- **Especiales:** Cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

---

<sup>5</sup> [http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia\\_valores.asp](http://www.catastro.meh.es/esp/ponencia_valores.asp)

Las ponencias de valores totales y parciales se elaboran por los servicios territoriales de la DGC y se someten a informe del Ayuntamiento interesado conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, trámite tras el cual se procede a su aprobación, quedando a disposición de los interesados en las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro.

## ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO <sup>6</sup>

El ámbito de la ponencia de valores total se extiende a la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio.

La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el RD Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLCI, que en su artículo 25.1 expone que "La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el RD 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las NTV y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado TRLCI, así como el RD 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

El artículo 23.2 del citado TRLCI y la norma 3 del RD 1020/93 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de Rm de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000 €/m<sup>2</sup>.

Asimismo, se han seguido los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana y por las Junta Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

---

<sup>6</sup> Documento procedimiento de valoración colectiva de carácter general. DGC

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLCI, así como en la legislación urbanística autonómica.

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán al cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

Respecto de la elaboración, aprobación y publicación de las ponencias de valores, la normativa básica está contenida en el artículo 27 del TRLCI

### **CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA**

Se entiende por suelo de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLCI:

1. El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
2. Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
3. El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
4. El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.
5. El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

6. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

7. Asimismo, a tenor de la Disposición transitoria primera del TRLCI, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana el ocupado por construcciones de naturaleza urbana de las definidas en el RD 1020/93, de 25 de junio.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

## **JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA**

El artículo 28.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Este procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado Texto Refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y se realizará en todo caso a partir de los diez años desde dicha fecha.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva Ponencia de valores, con el objetivo de obtener unos valores catastrales más adecuados a la realidad actual.

## **CRITERIOS DE COORDINACIÓN Y VALORACION**

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, a propuesta de las Juntas Técnicas Territoriales de coordinación Inmobiliaria, aprobó los Módulos Base de Repercusión (MBR) y de Construcción (MBC) vigentes para el municipio, de acuerdo con lo establecido por la [ORDEN EHA/1213/2005](#), de 26 de abril.

Los módulos aplicables y sus importes se encuentran recogidos en el documento.

## División en polígonos

Viene definido en la Norma 7 del RD 1020/93, de 25 de junio, se divide el suelo de naturaleza urbana en los polígonos de valoración con indicación de los distintos parámetros de valoración.

## Delimitación de zonas de valor

Se delimitan zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados. Estas zonas de valor se representan gráficamente en los planos correspondientes (ilustración 29).

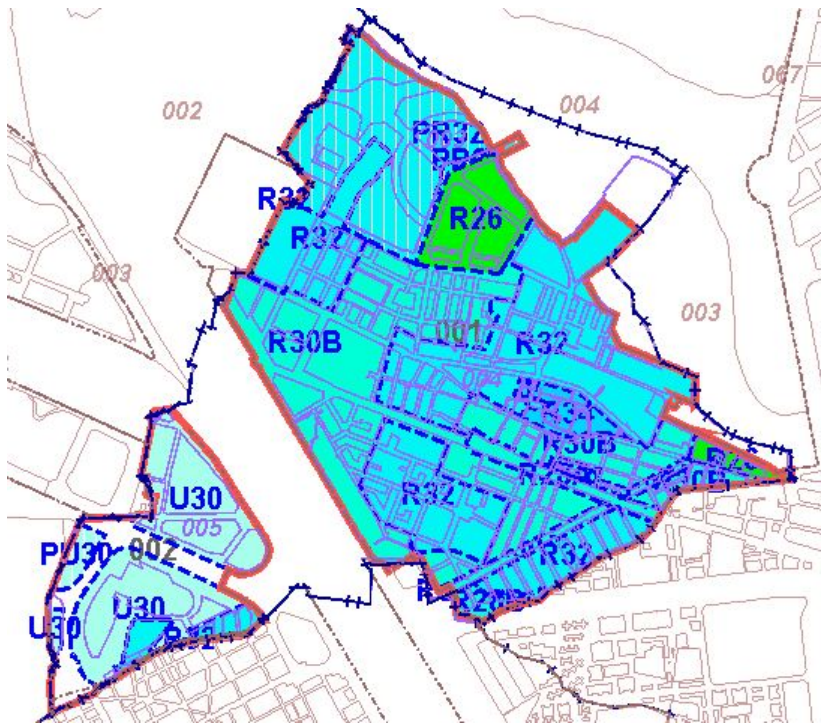


Ilustración 29: Plano de limitación de zonas de valor. Fuente: DGC

## Valoración del suelo

### Criterios generales de valoración.

En la Ponencia se definen los valores de suelo de polígono, de calle o tramo, y de parcela:

- **Valor de suelo de polígono:** Es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración. Son valores de referencia que representan las circunstancias medias del polígono. En el caso de polígonos en los que se fije exclusivamente un VUB se determinará, en todos los casos un VRB que tendrá carácter supletorio. Estos valores básicos de polígono se incluyen en cuadros anexos de la ponencia.
- **Valor de suelo de zona:** a partir de los valores básicos de suelo en polígono y evaluando para cada zona de valor las distintas circunstancias especificadas en el apartado 2 de la norma 8 de las NTV, se obtienen los valores de repercusión (VRC) y/o unitarios (VUC) en cada zona.
- **Valores de suelo en parcela:** al evaluar para cada zona de valor las distintas circunstancias de localización, accesibilidad, desarrollo del planeamiento, calidad de los servicios urbanos, y dinámica del mercado inmobiliario, se han obtenido los valores de repercusión y/o unitarios de cada zona. Se consideran también dos tipos de valor: el valor de repercusión en parcela (VRP) y el valor unitario en parcela (VUP).

El valor de repercusión en parcela se obtiene al aplicar al valor de repercusión en zona los coeficientes correctores de la norma 10 de las NTV, siguiendo los criterios establecidos en el apartado 2.3.7.

Por su parte el valor unitario en parcela se obtiene a partir, o bien del valor de repercusión en parcela o, si éste no existe, aplicando al valor unitario de zona los coeficientes correctores de la norma 10 de las NTV, siguiendo también los criterios establecidos en el apartado 2.3.7.

Como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión, euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en la zona de valor correspondiente, sobre:

- a) En el caso de suelo sin edificar, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.

- b) En el caso de suelo edificado, los metros cuadrados realmente construidos.

Se podrá valorar utilizando el valor unitario definido en euros por metro cuadrado de suelo y establecido en la zona de valor donde se encuentre el suelo destinado a:

- a) Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.  
b) Cuando se trate de suelo de uso industrial en edificación abierta.

No obstante, el suelo ubicado en una zona de valor unitario podrá valorarse por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado de techo, a los metros cuadrados potenciales o construibles, o en su caso, a los metros cuadrados realmente construidos.

A estos efectos se tomará como valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, los establecidos en la zona de valor asignada a cada polígono, que en caso de uso residencial será coincidente con el VRB del Polígono.

### **Valoración bajo rasante**

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.

### **Parcelas infraedificadas o con construcción ruinosa**

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela de la zona de valor correspondiente. En el caso de zonas de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario de zona a la superficie de la parcela.

Los criterios para considerar infraedificada una parcela se establecen en la ponencia de valores de cada municipio.

Ejemplo: Para poder considerar una parcela como infraedificada, deberá tratarse de suelo a valorar por repercusión y cumplirse, además, alguna de las siguientes condiciones:

- Que la edificabilidad materializada en la parcela, sea inferior al 10% de la establecida por el planeamiento o de la media generalizada existente en su zona.

- Que la parcela tenga más del 50% de la edificación con estado de conservación ruinoso.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente. El valor de las parcelas con construcción ruinoso será el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

### **Parcelas subedificadas**

Se consideran parcelas subedificadas aquellas que no alcanzando el límite de edificación permitido por el planeamiento urbanístico, no cumplen las condiciones para ser consideradas infraedificadas. Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados. No se valorará la diferencia entre el techo materializado y el efectivamente construido, salvo que éste forme una entidad con cuota separada en la División Horizontal, en cuyo caso se valorará por el valor de repercusión que corresponda.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo.

### **Parcelas sobreedificadas**

Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el VRC, de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados. Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario, VUC, a los metros cuadrados de suelo.

### **Suelo pendiente de desarrollo**

Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave UA incluido en el listado de zonas de valor a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector).



Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave NU incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela).

Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario) de la zona correspondiente a los metros cuadrados construibles (o a la superficie de suelo de cada parcela).

En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios) indicados anteriormente a los metros cuadrados construidos. No obstante, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación descrita en el punto 2.3.5, el suelo se valorará conforme a lo descrito en este apartado.

## Equipamientos, dotaciones y zonas verdes

El suelo destinado a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres se valorará por aplicación del valor de repercusión VRB de la zona, del uso correspondiente, a los metros cuadrados construidos o construibles, o por aplicación del valor unitario VUB de la zona a los metros cuadrados de suelo, según lo establecido en la ponencia de valores.

### RELACIÓN DE POLÍGONOS

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2007

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	G+B	G+B/UNI	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
001	CASCO URBANO	2	600.00	2	420.00	1.50	1.40			R32	758.00
002	INDUSTRIAL-TERCIARIO	2	600.00	2	420.00	1.50	1.20	U30	374.00	R38	462.00

### RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2007

• VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial
PR32	758.00	758.00	758.00	630.00	758.00	113.70			568.50	568.50	105.00
R26	1158.00	1158.00	1158.00	630.00	1158.00	173.70			868.50	868.50	
R28A	1018.00	1158.00	1018.00	630.00	1018.00	152.70			763.50	763.50	
R28B	1018.00	1018.00	1018.00	630.00	1018.00	152.70			763.50	763.50	
R30A	883.00	1018.00	883.00	630.00	883.00	132.45			662.25	662.25	
R30B	883.00	883.00	883.00	630.00	883.00	132.45			662.25	662.25	
R32	758.00	758.00	758.00	630.00	758.00	113.70			568.50	568.50	
R34	643.00	698.00	698.00	630.00	698.00	104.70			523.50	523.50	
R38	462.00	462.00	462.00	462.00	462.00	69.30			46.20	346.50	

Ilustración 30: Ponencia en formato digital año 2007. Fuente: DGC

### **4.3 VALORACIÓN CATASTRAL.**

Podemos iniciar este epígrafe con una reflexión realiza por (Álvarez, 2011) sobre la normativa vigente en la metodología de valoración a la cual se le puede atribuir las siguientes ventajas:

- Reglas interpretativas consolidadas.
- Un conocimiento generalizado por las administraciones públicas.
- Gran detalle acerca de las características de los inmuebles.
- Información sobre la evolución histórica.
- Posibilidad de valorar los inmuebles careciendo de muestras de transacciones inmobiliarias.
- Transparencia de la información.
- Facilidad para replicar el cálculo del valor.

También reflexiona sobre un nuevo modelo de valoración que conllevaría una importante evolución en la cultura de gestión catastral. Se fundamentaría en la actualización continua de la descripción de los inmuebles y en el mantenimiento sistemático de las zonas de valor para disponer del valor de mercado, valor catastral potencial y valor catastral vigente. Con este nuevo modelo las revisiones catastrales se verán así muy limitadas.

Realizada esta pequeña introducción, este trabajo basa su estudio en la importancia e influencia del valor catastral para el establecimiento de la base imponible o comprobación de los diferentes impuestos que rigen en un ayuntamiento. Es por esto, que el punto desarrollado a continuación es de vital importancia para poder entender cómo se realiza la asignación de los valores catastrales a los bienes inmuebles urbanos.

El vigente sistema de valoración catastral en España establecido en el RD 1020/93 de 25 de Junio 1993 establece que el valor catastral será establecido por una función de la suma ponderada del valor de suelo y del valor de las construcciones. Para valorar el suelo hay que conocer las características de la parcela así como el valor correspondiente de tramo de calle de su ubicación en función del uso mayoritario que se pueda destinar dicho suelo.

En cambio para valorar las construcciones hace falta conocer las características de la edificación, su antigüedad, sus usos, su superficie, el estado de conservación, etc., así como establecer o asignar una tipología estándar del inmueble estableciendo un tipo y categoría en función del cuadro de la Norma 20 del RD1020/93. Esta asignación nos proporciona un coeficiente que multiplicado por el MBC de cada municipio dará el valor unitario de cada elemento de construcción

al que a posteriori se le aplicarán los diferentes coeficientes correctores para obtener el valor de las construcciones. Este es un proceso de decisión independiente del proceso de redacción y aprobación de la ponencia.

A continuación se desarrolla la norma del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración (NTV) y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana reguladora de la valoración en España.

Junto al desarrollo de esta norma, intercalada entre ella, se incluye también:

- Instrucciones dictadas en la circular 03.04/11/p, de 14 de noviembre. de actualización de la circular 07.04/10/P, de 30 de Junio de 2010, sobre la tramitación de los expedientes catastrales de incorporación de los bienes inmuebles o de alteración de sus característica y que deroga la misma, realizado para que la operativa de resolución sea común en todas las entidades que participan en el mantenimiento catastral. Esta circular es el manual operativo que contiene los procedimientos, especificaciones y criterios técnicos precisos para garantizar la calidad y homogeneidad de los trabajos.
- Real decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las NTV catastral de los bienes inmuebles de características especiales en su Disposición adicional primera. Modificación del RD 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las NTV y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Circular de valoración 04.04/09p de enero de 2009, sobre la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios en la valoración por unitario del suelo de los inmuebles urbanos.
- Se insertan varios ejemplos de campo de aplicación pertenecientes a la ponencia de valores del municipio de Real de Gandía aprobada en el año 2011 y comentarios derivados de los conocimientos adquiridos en los años de experiencia profesional como responsable de la valoración catastral en el Ayuntamiento de Gandía.



### 4.3.1 VALOR DEL INMUEBLE URBANO.

El método de valoración catastral establecido en España viene regulado en el RD 1020/93, por el que se aprueban las NTV, donde se establecen los procedimientos y normas necesarios para la asignación de valores catastrales a los bienes inmuebles urbanos.

El valor catastral de un inmueble urbano está compuesto por el valor de suelo y el de la construcción, siendo la suma de estos multiplicado por el coeficiente GB, que como ya se ha visto anteriormente se suele adoptar un valor de 1,4, conocido como valor de venta del producto o valor de mercado (Ecuación 4).

En el supuesto de solares el Valor de mercado será igual al Valor del Suelo.

A continuación se van a desarrollar los dos elementos de valor, suelo y construcción, que integran el valor catastral y estableciendo ejemplos para cada uno de los casos de aplicación de un coeficiente corrector.

#### 4.3.1.1 Valor de suelo

Como ya se ha visto en el punto 4.1 el valor de suelo se puede obtener de 2 modos, recordando:

Valor unitario (ecuación 6):

$$V_{su} = S_p * VUB * C_c$$

Valor por repercusión (ecuación 7):

$$V_{sr} = \sum_{i=1}^n (VRB * S_{ri}) * C_c$$

##### 4.3.1.1.1 Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación

#### Suelo valorado por repercusión.

Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B definidos en el apartado siguiente.

**Suelo valorado por unitario.**

Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán cuando proceda, los siguientes correctores:

**Coefficiente A)** Parcelas con varias fachadas a vía pública:

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se podrán tener en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo: Zonas con ordenación en manzana cerrada, sólo parcelas sin edificar o con edificación unifamiliar.

**Ejemplo:** Solar de 200 m<sup>2</sup>, con fachada a 2 calles cuyo VUB es de 350 €/ m<sup>2</sup>. Aplicando la ecuación 6 se obtiene

$$V_s = 200 * 350 * 1,15 = \mathbf{80.500 \text{ €}}$$

**Coefficiente B)** Longitud de fachada:

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se podrá aplicar un coeficiente corrector igual a L/LM, siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por el planeamiento o, en su caso, por la ponencia de Valores correspondiente.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo: No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas.

**Ejemplo:** Vivienda unifamiliar con 200 m<sup>2</sup> de vivienda, cuya fachada tiene una longitud de 5,65 m, la fachada mínima establecida por el planeamiento es de 7 m y VUB es de 500 €/ m<sup>2</sup>. Aplicando la ecuación 6 se obtiene

$$\text{Coeficiente } B = \frac{5,65}{7} = 0,814$$

$$V_s = 200 * 500 * 0,8072 = \mathbf{80.720 \text{ €}}$$

**Coeficiente C)** Forma irregular:

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se podrá aplicar un coeficiente corrector de 0,85.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo (No se aplicará, con carácter general, salvo circunstancias debidamente justificadas).

**Ejemplo:** *Suelo residencial afectado por planeamiento de 200 m<sup>2</sup>, cuyo VUB es de 350 €/ m<sup>2</sup>. Aplicando la ecuación 6 se obtiene*

$$V_s = 200 * 350 * 0,85 = \mathbf{59.500 \text{ €}}$$

**Coeficiente D)** Fondo excesivo:

También conocido como solín. Se podrá aplicar en el caso de que la ponencia de valores establezca la aplicación de este coeficiente en parcelas ordenadas para la realización de edificación en manzana cerrada.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se podrá aplicar a este exceso el coeficiente reductor  $1/n+1$ , siendo **n** el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente  $1/n+1$ , siendo **n** el número de plantas de edificación permitidas en la calle de mayor valor unitario.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo: Se aplicará, en su caso, únicamente en zonas valoradas por unitario, con ordenación en manzana cerrada.

**Ejemplo:** Solar de 759 m<sup>2</sup>, con fachada a 2 calles, la profundidad edificable de la fachada 1 (560) es de 21 m y su VUB es de 350 €/ m<sup>2</sup>. La fachada 2 (226) tiene una profundidad de 20 m y su VUB es de 300 €/ m<sup>2</sup>. El número de plantas permitidas en el planeamiento para la calle 560 son 5.

La definición de la parcela es la establecida en el croquis siguiente (ilustración 32):

La valoración será la siguiente. Hay que tener en cuenta que al cuantificar el valor del suelo se debe aplicar el coeficiente A por doble fachada con un valor de 1,15.

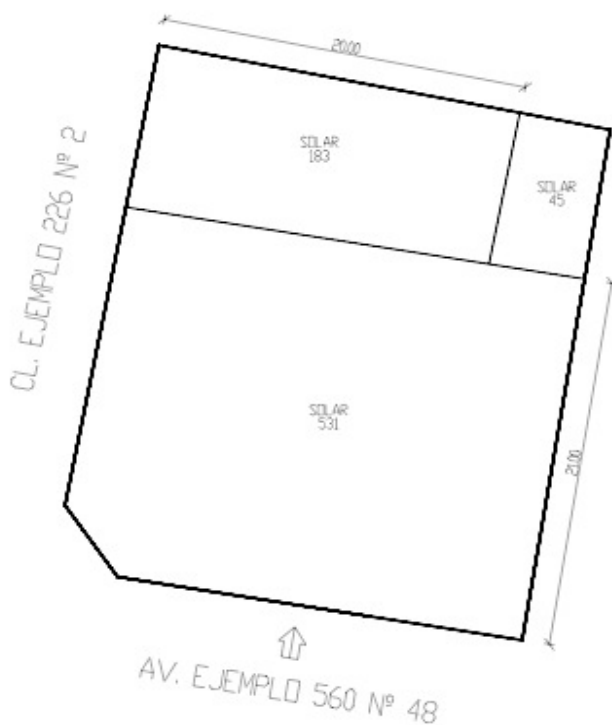


Ilustración 32: Croquis solar ejemplo solín.

El coeficiente D a aplicar al trozo de solín será:

$$\text{Coeficiente } D = 1/6 = 0,1667$$



Aplicando la ecuación 6 a las diferentes subparcelas:

$$Vs (560) = 531 * 350 * 1,15 = 213.727,5 \text{ €}$$

$$Vs (226) = 183 * 300 * 1,15 = 63.135 \text{ €}$$

$$Vs \text{ solín} = 45 * 350 * 1,15 * 0,1667 = 3.019,353 \text{ €}$$

Siendo el Valor total:

$$Vs = 213.727,5 + 63.135 + 3.019,35 = \mathbf{279.881,85 \text{ €}}$$

**Coefficiente E)** Superficie distinta a la mínima a la establecida en el planeamiento, los coeficientes correctores son 0.7, 0.8, 1.00.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie **S** distinta de la mínima (**SM**) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

- $S/SM < 1$  .....0,80 (aplicable a toda la superficie)
- $1 \leq S/SM \leq 2$  .....1,00
- $2 < S/SM$ .....0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

Ejemplos:

a) Inferior a la mínima. Se aplicará a parcelas sin edificar con cualquier tipo de ordenación, pero sólo si no se conceden licencias de obra por causas no achacables al titular, acreditándolo debidamente.

**Ejemplo:** Suelo residencial de  $300 \text{ m}^2$ , cuyo VUB es de  $350 \text{ €/m}^2$ , y el planeamiento urbanístico establece una parcela mínima de  $400 \text{ m}^2$ . Aplicando la ecuación 6 se obtiene:

$$Vs = 300 * 350 * 0,80 = \mathbf{84.000 \text{ €}}$$

b) Superior a dos veces la mínima. Se aplicará a parcelas con ordenación en edificación abierta, sólo en aquellos casos en que no se pueda subdividir. El coeficiente se aplicará solo

a la parte que excede de 2 veces la mínima. Este coeficiente no es de aplicación en suelos urbanizables.

**Ejemplo:** Suelo en edificación abierta de  $3.000 \text{ m}^2$ , cuyo VUB es de  $350 \text{ €/ m}^2$ , y el planeamiento urbanístico establece una parcela mínima de  $1.000 \text{ m}^2$ . Aplicando la ecuación 6 se obtiene

$$V_s = 200 * 350 = 700.000\text{€}$$

$$V_s = 1.000 * 350 * 0,7 = 245.000 \text{ €}$$

Siendo el valor total:

$$V_s = 700.000 \text{ €} + 245.000 \text{ €} = \mathbf{945.000 \text{ €}}$$

Este coeficiente se debe tener muy en cuenta al realizar segregaciones de parcelas y eliminarlo en los casos que corresponda.

**Coficiente F)** Inedificabilidad temporal en parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias resulta inedificables.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente **0,60**, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la Ponencia de Valores correspondiente.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo: Manzana cerrada y abierta. Parcelas sin edificar; siempre que el Ayuntamiento determine la suspensión temporal de licencias de obra por plazos superiores a un año. No será de aplicación en suelo urbanizable salvo por circunstancias debidamente justificadas que impidan completar el desarrollo urbanístico.

**Coficiente G)** Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de **0,70**.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Ejemplo: Parcelas sin edificar; cuando el planeamiento establece expresamente esta calificación urbanística.

#### 4.3.1.2 Valor de la construcción

Como se ha dicho anteriormente, el valor de la construcción se calcula por el método de reposición calculando su coste actual y teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado. Se entiende por coste actual de un inmueble el resultado de multiplicar al Valor de la construcción el coeficiente GB de benéficos de promoción, honorarios y tributos que gravan la construcción.

A la superficie construida del inmueble se le deberá de incluir la parte proporcional de los elementos comunes del inmueble, pudiendose estos repartir por coeficiente de propiedad o por superficie.

De esta manera, el valor viene establecido por la ecuación 8, recordando:

$$Vc = \left( \sum_{i=1}^n ( Vr * Si ) * Cc \right)$$

A los efectos de aplicación de la ponencia de valores, tendrán la consideración de construcciones:

- a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles y pantalanes, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

Se entiende como superficie construida, la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la circular **03.04/11/P** referente a esto nos indica que:

- Las terrazas cubiertas e incorporadas a otro local se computarán al 100% y se incluirán en el mismo para simplificar el FXCC. En las terrazas cubiertas y que no estén cerradas por tres lados se sumará el 50% de su superficie a la del local principal,
- Las terrazas descubiertas (o azoteas) y los jardines de uso privativo con carácter general no computa superficie.
- La superficie de los soportales de uso común en edificaciones colectivas no computará. Se exceptúan los casos de explotación de los mismos como establecimientos públicos comerciales o de cualquier otro tipo, en cuyo caso ostentará la titularidad la comunidad de propietarios como inmueble independiente.

#### **4.3.1.2.1 Aspectos generales.**

Las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de valores de las construcciones que se refleja en la NTV en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del MBC asignado al municipio por el coeficiente que le corresponda del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio, y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación.

Esta tipificación de la construcción a un tipo y categoría adecuada para establecer una correcta valoración de las construcciones en su estado actual hace necesario que se utilicen modelos comparativos de tal modo que el edificio analizado se asimile a un inmueble base del catálogo.

Es la parte más subjetiva del proceso de valoración ya que la asignación de la categoría de la construcción depende directamente de la persona responsable de la valoración y del buen saber de la misma. Así la DGC mediante la norma 03.04/11/P anteriormente esmentada, intenta elaborar un manual operativo de procedimientos especificaciones y criterios técnicos precisos para garantizar la calidad y homogeneidad de los trabajos realizados por las entidades que participan en la formación y el mantenimiento del Catastro.

Las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, actualmente Gerencias Regionales del Catastro, elaboran un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial coordinado por la Junta Técnica Territorial correspondiente en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones. Se realizan siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General previo estudio de la comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana.

Estos catálogos sirven como base comparativa para el establecimiento de la tipología del inmueble para valorar las construcciones y conseguir así una simplificación y coordinación mejor de los diferentes procesos de valoración. Hay que efectuar una asimilación de la edificación a alguno de los tipos y categorías definidos en la norma 20 en su cuadro de coeficientes de las construcciones. En la Comunidad Valenciana está publicado el "Catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de la comunidad valenciana", 18/05/2007 (ilustración 33 y 34). Este catálogo está referido al uso residencial y se utiliza para coordinar el valorar catastral y los valores de mercado de las viviendas.

USO	CLASE	MODALIDAD	GRUPO	SUBGRUPO	TIPO Y CATEGORÍA										
					1A	1C	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RESIDENCIAL	VIVIENDA COLECTIVA DE CARACTER URBANO	EDIFICACION ABIERTA	POSTERIOR A 1.840	Entre 1.840 y 1.959				LLUJO	BUENA	BUENA	NORMAL	NORMAL	SENCILLA		
				Entre 1.960 y 1.976			LLUJO		BUENA	NORMAL		SENCILLA			
				Posterior a 1.976											
		EDIFICACION EN MANZANA CERRADA	ANTERIOR A 1.840	Entre 1.870 y 1.916								BUENA	NORMAL	SENCILLA	
				Posterior a 1.916				LLUJO		BUENA	NORMAL		SENCILLA		
				Entre 1.840 y 1.959				LLUJO		BUENA	NORMAL		SENCILLA		
		POSTERIOR A 1.840	Entre 1.960 y 1.976												
			Entre 1.980 y 1.976				LLUJO	LLUJO	BUENA	BUENA	NORMAL	NORMAL	SENCILLA		
			Posterior a 1.976				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
	VIVIENDA UNIFAMILIAR DE CARACTER URBANO O PAREADA	EDIFICACION AISLADA	ANTERIOR A 1.840	Anterior a 1.840											
				Entre 1.840 y 1.959				LLUJO		BUENA		NORMAL	NORMAL	SENCILLA	
				Entre 1.960 y 1.976				LLUJO	LLUJO	BUENA	BUENA	NORMAL		SENCILLA	
			POSTERIOR A 1.840	Anterior a 1.976											
				Entre 1.980 y 1.976				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
				Entre 1.840 y 1.959				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA	
		POSTERIOR A 1.840	Entre 1.960 y 1.976												
			Entre 1.980 y 1.976				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
			Posterior a 1.976				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
AGROPACION TRADICIONAL		ANTERIOR A 1.840	Anterior a 1.840												
			Entre 1.840 y 1.959												
			Entre 1.960 y 1.976												
		POSTERIOR A 1.840	Anterior a 1.976												
			Entre 1.980 y 1.976				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
			Entre 1.840 y 1.959				LLUJO		BUENA		NORMAL		SENCILLA		
EDIFICACION RURAL	EN NUCLEOS DE POBLACION	ANTERIOR A 1.840	Locales destinados a vivienda												
			Rioto de locales												
			Locales destinados a vivienda												
			POSTERIOR A 1.840	Rioto de locales											
				Locales destinados a vivienda											
				Rioto de locales											
	AISLADAS	ANTERIOR A 1.840	Locales destinados a vivienda												
			Rioto de locales												
			Locales destinados a vivienda												
			POSTERIOR A 1.840	Locales destinados a vivienda											
				Rioto de locales											
				Locales destinados a vivienda											

NOTA. - LOS MODELOS REPRESENTADOS EN LA COLECCION DE FICHAS SE CORRESPONDEN CON LAS CARILLAS MARCADAS EN COLOR. LA TIPIFICACION DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES A EFECTUAR POR CADA GERENCIA TERRITORIAL PUEDE INCLUIR CUALQUIERA DE LAS CARILLAS EN GRES O EN COLOR. LAS CARILLAS EN BLANCO QUEDAN EXCLUIDAS DE LA TIPIFICACION.

Ilustración 33: Cuadro base para la asignación de categorías constructivas uso residencial. Fuente: Gerencia Regional de Valencia

**CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES URBANAS**

COMUNIDAD VALENCIANA

PROVINCIA	VALENCIA
MUNICIPIO	VALENCIA
POLIGONO	DL.FEJAMPLA
VIA	CL.JORGE JUAN 19
REFCATASTR	842816

USO	RESIDENCIAL
CLASE	VIV COLECTIVA CARACTER URBANO
MODALIDAD	EN MANZANA CERRADA
GRUPO	ANTERIOR A 1.840
SUBGRUPO	POSTERIOR A 1.916

**0.1.1.2.2.**

**PLANTA TIPO**

**DESCRIPCION CONSTRUCTIVA**

Edificio de siete alturas y ático formando chaflán a dos calles en edificación para manzana cerrada. La planta baja tiene un uso comercial y las plantas superiores se destinan a vivienda. El zaguán es de doble altura y ocupa parte de la planta baja y de la primera. De él irradian dos escaleras principales, una de servicio y dos ascensores.

Existen dos viviendas por planta con entrada principal y de servicio, contando con una superficie construida por vivienda de unos 240 m<sup>2</sup>.

La composición exterior de materiales es la siguiente:

- Fachada: Hucos grandes. Gran profusión de balcones y miradores. Revoques macizos de calidad con molduras, ménsulas y detalles ornamentales. Zócalo de piedra natural trabajada a nivel de planta baja. Remates superiores en ático de pizarra.
- Carpintería exterior: Madera de calidad. Diseño y secciones importantes. Contravenas exteriores de malloquina. Rejas y barandillas de fundición con diseño importante.
- Zaguán: Carpintería de hierro forjado con detalles de fundición. Diseño, secciones y herrajes importantes. Solados y zócalo interior de mármol de 1ª calidad. Puertas de escaleras interiores de madera de calidad.

CALEIDAD: LUJO      FECHA CONST.: 1916

**EROGUEN SITUACION**

**FOTOGRAFIA DETALLE**

**FOTOGRAFIA GENERAL**

**FOTOGRAFIA DETALLE**

**FOTOGRAFIA ZAGUAN**

DIRECCION GENERAL DEL CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TERRITORIAL

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

Ilustración 34: Ficha ejemplo de tipología constructiva 1122. Fuente: Gerencia Regional de Valencia

EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA									
	CLASE	MODALIDAD		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA		1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55	
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA		1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA		0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20	
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA		2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA		2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA		0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35	
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA		1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	
		1.3.2 ANEXOS		0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA		1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS				1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40	
2.1.3 ALMACENAMIENTO				0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20	
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES		1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20	
		2.2.2 APARCAMIENTOS		0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05	
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO		1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80	
		2.3.2 ESTACIONES		2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS		3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES		2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
			3.1.2 OFICINAS UNITARIAS		2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
4 COMERCIAL	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS		2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA		1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35	
		3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO		2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO		2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES		1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES		1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA		2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS		2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS		2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS			1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70		
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS		2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50	
		5.1.2 PISCINAS		2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS		0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05	
		5.2.2 PISCINAS		0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25	
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION, etc..		1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	
		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS		2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS, etc.		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	
		6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS		1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
	6.1.2 DESCUBIERTOS			0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	
6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO			2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05		
6.2 SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS	6.2.2 UNIDO A OTROS USOS		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90		
	6.3.1 CINES		2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00		
	6.3.2 TEATROS		2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05		
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES		2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.1.2 APARTHOTELS, BUNGALOWS		2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES		2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS		2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES		2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS		2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00	
	8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS		3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
			8.1.2 HOSPITALES		3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
		8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS		2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS				2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
8.3 BENEFICIOS Y ASISTENCIA		8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)		2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)		1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS		9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS		2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
			9.1.2 COLEGIOS MAYORES		2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS		1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
	9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS			2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES		1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70	
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS		2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05	
	10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES		2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
			10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS		2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
		10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS		2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
10.2.2 REPRESENTATIVOS				2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	
10.3 DE CARACTER ESPECIAL		10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS		2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR		0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03	
		10.3.3 CAMPINGS		0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02	
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF		0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005	
		10.3.5 JARDINERIA		0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01	
	10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)		0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10		
10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)		0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15			
10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)		0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25			

Ilustración 35: Cuadro de tipologías constructivas. Fuente: DGC

Como normas generales a la asignación de la tipología constructiva (ilustración 35) la DGC define:

1. La categoría 1 establecida en el Cuadro de coeficientes se amplía con las categorías 1.A, 1.B y 1.C para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de la categoría 1. A estas tres categorías les corresponderán unos valores que se obtendrán incrementando el de la categoría 1 un 50%, un 30% y un 15%, respectivamente.
2. En el Cuadro citado, la tipología 1.1.2.4 es la correspondiente a la construcción de tipo medio, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada.
3. En los valores del Cuadro correspondientes al uso residencial-vivienda unifamiliar aislada o pareada (1.2.1) y al uso residencial-vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada (1.1.2), se considera incluida la parte proporcional de obras accesorias tales como cerramientos, jardinería interior, obras de urbanización interior, zona de juegos, etc., no estando incluido el coste de las piscinas, campos de tenis o de otros deportes o cualquier otro tipo de instalaciones especiales.
4. En las instalaciones hoteleras (uso 7), se considera incluida la parte proporcional del coste de instalaciones de piscinas, mini-golf, deportes, etc., no estando incluidas las edificaciones anejas destinadas a otros usos como galerías comerciales, discotecas, etc.
5. Independientemente de lo establecido en los apartados anteriores, cuando la importancia de dichas instalaciones accesorias sea elevada en relación a la superficie de la edificación principal, se valorarán aparte o aumentando la categoría que le correspondiese.
6. En la modalidad 10.3.5 se contemplan las obras de infraestructura necesarias para la adecuación del terreno al destino indicado en jardines, tanto públicos como privados.
7. Cuando en la tipificación de un edificio existan locales en los que el uso a que están destinados no corresponda a su tipología constructiva, (por ejemplo, oficinas ubicadas en locales de viviendas, comercio en viviendas, etc.), se aplicará a dichos locales el valor que corresponda a su tipología constructiva. Cuando se encuentren garajes, trasteros o locales en estructura en otros tipos diferentes al residencial se podrán tipificar en la modalidad 1.1.3.
8. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.



9. Cuando las características especiales de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el Cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada.

Actualmente la DGC intenta coordinar este proceso subjetivo y como se enuncia en la circular 03.04/11/P algunas resoluciones de los tribunales económico-administrativos afectan al cuadro de usos, destinos, tipologías y tipos de valor y a las tipologías a utilizar en garajes y aparcamientos por lo que se deben introducir algunas modificaciones en el mismo. En las ilustraciones 36 y 37 tenemos el cuadro de coordinación de las posibles combinaciones de uso, destino, tipología constructiva y tipo de valor.

USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
.	V	0111	1	1	1
.	V	0112	1	1	1
V	AAL	0113	0-8-7	0-8-7	7-8
V	AAP	0113	8-7	8-7	7-8
V	Y	0113	0	1	7
.	YPO	0113	.	.	.
.	YSP	0113	.	.	.
.	V	0121	1	1	1
.	V	0122	1	1	1
V	AAL	0123	1-8-7	1-8-7	1-7-8
V	AAP	0123	8-7	8-7	7-8
V	YPO	0123	1	1	1-7
V	YSP	0123	1	1	1-7
V	V	0131	1	1	1
V	AAL	0132	1-8-7	1-8-7	1-7-8
A	AAL	0132	8-7	8-7	7-8
.	I	021	5	5	5-7
.	A	0213	5	5	5-7
.	AAL	0213	5	5	5-7
.	AAP	022	5-8	5-8	5-7
.	I	023	5	5	5-7
O	O	0311	4	4	4
P	O	0311	4	4	4
O	O	0312	4	4	4
P	O	0312	4	4	4
C	O	0321	0-4	4	4

Ilustración 36: Cuadro de coordinación. Fuente: DGC

USO	DESTINO	TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CÓDIGOS DE TIPO DE VALOR		
			P. BAJA	RESTO P.	P. BR
V	O	0321	0-4	4	4
A	O	0322	4-5	4-5	4-5
I	O	0322	4-5	4-5	4-5
.	CFN	033	0	4	4
.	C	04	0	0	0
.	CSP	0431	0	0	0
.	KDP	051	E	E	E
.	KPL	051	E	E	E
.	KPS	051	E	E	E
V	KPS	0512	7-8	7-8	7
.	KDP	052	E	E	E
.	KPL	052	E	E	E
.	KPS	052	E	E	E
V	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
K	KPS	0522	blanco	blanco	blanco
.	K	0531	E	E	E
V	K	0531	7-8	7-8	7
T	KES	054	6	6	6
.	T	06	0-6	6	6
G	GH	0711	6	6	6
G	GP	0712	6	6	6
G	GS	0712	6	6	6
G	GT	0712	6	6	6
.	GR	0721	0	0	0
.	GC	0722	0	0	0
Y	YCA	0731	E	E	E
Y	YCB	0731	E	E	E
Y	Y	0732	E	E	E
Y	YCL	0811	E	E	E
.	YSC	0811	E	E	E
Y	YSN	0811	E	E	E
Y	YHS	0812	E	E	E
.	YAM	0821	E	E	E
.	YDS	0821	E	E	E
Y	YHG	0822	E	E	E
.	YRS	0831	E	E	E
.	YGR	0832	E	E	E
.	E	091	E-6	E-6	E-6
E	YRS	091	E	E	E
.	E	092	E	E	E
E	YRS	092	E	E	E
.	R	093	E	E	E-7
P	P	101	4-E	4-E	4-E-7
P	P	102	4-E	4-E	4-E-7
P	P	1031	4-E	4-E	4-E-7
.	YOU	1032	blanco	blanco	blanco
.	AAP	1032	7	7	7
G	G	1033	6	6	6
K	K	1034	E	E	E
.	YJD	1035	blanco	blanco	blanco
.	YD(G-L)-YSL	103 (6-7-8)	5, blanco	5, blanco	5, 7, blanco

Ilustración 37: Cuadro de coordinación Fuente: DGC

#### 4.3.1.2.2 Coeficientes correctores de la construcción.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

**Coefficiente H)** Antigüedad de la construcción:

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación:

$$H = \left[ 1 - 1,5 * \frac{d}{U * C * 100} \right]^t \quad (9)$$

Donde:

$$d = 1 * \frac{T - 35}{350}$$

en la que:

**"u"** (uso predominante del edificio) adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Uso 1º: Residencial, oficinas y edificios singulares: .....1,00 .
- Uso 2º: Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario y beneficencia, cultural y religioso:..... 0,90.
- Uso 3º: Fábricas y espectáculos (incluso deportivos): ..... 0,80.

**"c"** (calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes) adopta en la fórmula los siguientes valores:

- Categorías 1 y 2:.....1,20.
- Categorías 3, 4, 5 y 6: .....1,00.
- Categorías 7, 8 y 9:.....0,80.

**"t"** (años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral). El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores.

Adopta los valores representados en la ilustración 38.

t	H									
	USO 1º			USO 2º			USO 3º			
	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS			
AÑOS COMPLETOS	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6	1-2	3-4	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88	
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78	
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69	
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61	
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54	
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49	
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44	
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39	
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35	
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32	
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29	
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26	
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24	
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22	
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20	
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19	
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18	
90 -más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17	

Ilustración 38: Cuadro de coeficientes de corrección por antigüedad. Fuente: DGC

Hay un supuesto especial que son las reformas y rehabilitaciones, para estos casos existe un coeficiente, que en función de la actuación realizada, la cual se determinada en función de la relación del coste de la reforma y el coste total de la obra nueva, corrige la fecha de las obras para su aplicación en la fórmula de antigüedad.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

- **Rehabilitación integral** -Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación. Coeficiente **1**
- **Reforma total** - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente **0,75**

- **Reforma media** - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente **0,5**.
- **Reforma mínima** - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. Coeficiente **0,25**.

La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Fa = Fc + ((Fr - Fc) * i)$$

Siendo:

*Fa* = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

*Fc* = Fecha de construcción.

*Fr* = Fecha de reforma.

*i* = Coeficiente que contempla el tipo de reforma

**Ejemplo:** Vivienda unifamiliar con fecha de construcción 1920, en la que se han realizado una reforma media en el año 2012, la fecha de antigüedad a efectos de aplicación será:

$$Fa = 1920 + ((2012 - 1920) * 0,5) = 1920 + 46 = \mathbf{1966}$$

**Coeficiente I)** Estado de conservación:

Se aplican los siguientes coeficientes en función de la conservación del inmueble.

- **Normal:** Construcciones que, a pesar de su antigüedad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes. Coeficiente **1,00**.
- **Regular:** Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Coeficiente **0,85**.
- **Deficiente:** Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad. Coeficiente **0,50**.
- **Ruinoso:** Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina. Coeficiente **0,00**.

### 4.3.1.3 Valor del inmueble

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones. Estas características se recogerán mediante la aplicación de correctores conjuntos a la suma de los valores de suelo y construcción cuando estos procedan.

Así el valor final del inmueble viene establecido por la ecuación:

$$Vi = GB * ( ( Vs + Vc ) * Cc ) * FI \quad (10)$$

Siendo:

$Vi$  = Valor del inmueble.

$GB$  = Coeficiente de Gastos Básicos de Proyecto.

$Vs$  = Valor del suelo.

$Vc$  = Valor de la construcción.

$Cc$  = Coeficientes correctores.

$FI$  = Factor de localización para el municipio.

#### 4.3.1.3.1. Coeficientes correctores conjuntos

**Coeficiente J)** Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80. Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Se aplicará en caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados que impida o dificulte la obtención de un rendimiento considerado como normal o tipo en su zona.

**Coeficiente K)** Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana) en edificación cerrada se aplicará el coeficiente 0,75.

Campo de aplicación: En manzana cerrada, aquellas cuyos huecos abran todos a patio de parcela (no de manzana), considerando como tal el patio interior de parcela, o aquel que no siéndolo tenga dimensiones que hagan imposible inscribir un círculo de diámetro  $d=h/3$  siendo  $h$  la altura de la edificación.

**Coeficiente L)** Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

- *Protección integral:* la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos. Coeficiente **0,70**.
- *Protección estructural:* la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución. Coeficiente **0,80**.
- *Protección ambiental:* la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior. coeficiente **0,90**.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. No se aplicará en caso de que se permita su demolición total.

**Coeficiente M)** Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se aplicará el coeficiente **0,80**, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

Cuando se trate de *suelo* sin edificar o suelo valorado por unitario, este coeficiente será incompatible con el coeficiente F.

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores. Fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, o fuera de ordenación por uso, mientras subsista tal situación y siempre que no se contemple en la Ponencia dicha circunstancia. No se aplicará en ningún caso en suelos urbanizables y en suelo pendiente de desarrollo

**Coeficiente N)** Apreciación o depreciación económica.

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro

producto similar por alta calidad en las características constructivas. También evalúa un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso, todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

- Situaciones de apreciación:  $1,80 \geq N > 1,00$
- Situaciones de depreciación:  $1,00 > N \geq 0,50$

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TRLCI, la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo

Campo de aplicación: el especificado en la ponencia de valores.

Cuando concurran dos o más coeficientes de los considerados anteriormente, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J y N que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia, se optará por el que represente mayor disminución del valor.

#### **4.3.2. VUELO**

Se puede decir que es el gran desconocido dentro de los parámetros empleados en la valoración de inmuebles ya que su valor no viene reflejado en las NTV sobre las que se basa el proceso de valoración de inmuebles urbanos. El vuelo es el valor diferencial que se calcula en aquellas parcelas infraedificadas en las que no se ha consumido totalmente su edificabilidad.

El valor de vuelo viene establecido en la ponencia de valores para cada tramo de calle.

Existen 4 tipos de vuelo:



- **Vuelo 1:**

$$VL = (U - R) * Rm \quad (11)$$

- **Vuelo 2:**

$$VL = (U - R) * (1 - R/U) * Rm \quad (12)$$

Siendo:

$VL$  = Valor del vuelo.

$U$  = Valor de suelo por unitario.

$R$  = Valor de suelo por Repercusión.

$Rm$  = Relación de mercado.

**Ejemplo:** Inmueble en propiedad vertical con formulación 34 cuyo valor de suelo por unitario es de 18.000 € siendo el valor por repercusión de la superficie construida de los locales sobre el suelo de 12.000 €. Al tratarse de una fórmula cuyo suelo debe calcularse en repercusión y existe una infraedificación, debe materializarse el vuelo. Este vuelo se sumara al valor catastral de suelo. De esta manera se obtiene:

$$\mathbf{Vuelo\ 1} = (18.000 - 16.000) * 0,5 = 1.000\ \text{€}$$

$$\mathbf{Vuelo\ 2} = (18.000 - 16.000) * (1 - (16.000 / 18.000)) * 0,5 = 111,11\ \text{€}$$

- **Vuelo 3:** No se considera el derecho vuelo se valora por repercusión.
- **Vuelo 4:** Se valora por unitario y no se considera el factor GB.

### 4.3.3 FORMULACIÓN

Al valorar un inmueble se deberá tener en cuenta la fórmula de valoración para esa parcela (ilustración 39).

X FORMA CALC.: 44/23 TIPO PARC.: COPRO AP.PON.  
 FECHA: 1/ 9/2.011 USU: 1  
 GERENCIA PR MUNICIPIO

Ilustración 39: Fragmento Ponencia que establece la forma de cálculo.  
 Fuente: DGC

Esta fórmula de valoración está compuesta por 4 caracteres que se distribuyen de la siguiente manera:

**TP RP / TV RV**

Siendo los valores establecidos:

TP:	Tipo de propiedad del Inmueble.
1	Solar.
3	Propiedad Vertical.
4	Propiedad Horizontal.
6	Propiedad Horizontal por fases.
RP:	Reparto de valores de suelo.
2	Por Unitario.
4	Por Repercusión superficie construida de los locales.
5	Por Repercusión Teórica.
TV:	Tipo de vuelo no materializado a considerar en la formula de calculo.
1	$VL = (U-R) \times RM.$
2	$VL = (U-R) \times (1-R/U) \times RM.$
3	No se considera derecho de vuelo.
4	No se aplica el coeficiente GB.
RV:	Reparto del vuelo no materializado
-	Según formula de calculo .
2	Por Superficie.
3	Por coeficientes de propiedad.

**Ejemplo:** *La formulación utilizada en la siguiente valoración es la 44 / 23.*

*Esta forma de cálculo nos indica que se procederá a la valoración de una propiedad horizontal (4) por repercusión real (4), cuyo tipo de vuelo es el 2 y el reparto del mismo se realizará por coeficientes de propiedad de los inmuebles (3).*

A continuación se va a describir las características de las combinaciones de fórmulas de valoración **TP RP** utilizadas:

**11** SOLAR – UNITÁRIO

- Tipo de parcela: “SOLAR”.
- Valor del suelo por Valor Unitario de Calle.
- Para más de un propietario (proindiviso) el reparto del suelo será por coeficiente de propiedad.
- Tipo de Valor. TV = 2.

**32** PROPIEDAD VERTICAL – UNITARIO.

- Tipo de parcela: “TODOS”.
- Valor del suelo por Valor Unitario de Calle.
- Tipo de Valor. TV = 2.

**34** PROPIEDAD VERTICAL – REPERCUSION REAL.

- Tipo de parcela: “TODOS”.
- Valor del suelo por Repercusión Real, según uso, sobre las superficies construidas.
- Podrá considerar o no el derecho de vuelo.
- Tipo de valor:
  - 0 Repercusión comercial
  - 1 Repercusión de viviendas
  - 4 Repercusión de oficinas
  - 5 Repercusión industrial
  - 6 Repercusión turística
  - 7,8 y 9 Otras repercusiones

**35** PROPIEDAD VERTICAL – REPERCUSION TEORICA

- Tipo de parcela: “TODOS”.
- Valor del suelo por Repercusión Teórica obtenida por la división entre el valor del suelo por unitario y la superficie construida total (VU/AR) y aplicada sobre las superficies construidas.
- Tipo de Valor. TV = T.

**42** PROPIEDAD HORIZONTAL – UNITARIO

- Tipo de parcela: “COPRO”.
- Valor del Suelo por Valor Unitario de Calle.
- Se reparte entre los cargos que componen parcela por coeficiente de propiedad.
- Tipo de Valor.  $TV = 2$ .

**44** PROPIEDAD HORIZONTAL – REPERCUSION REAL

- Tipo de parcela: “COPRO”.
- Valor del suelo por Repercusión Real, según uso, sobre las superficies construidas de cada local.
- Podrá considerar o no el derecho de vuelo.
- Tipo de valor:
 

0	Repercusión comercial
1	Repercusión de viviendas
4	Repercusión de oficinas
5	Repercusión industrial
6	Repercusión turística
7,8 y 9	Otras repercusiones

**45** PROPIEDAD HORIZONTAL – REPERCUSION TEORICA

- Tipo de parcela: “COPRO”.
- Valor del suelo por Repercusión Teórica, obtenida por la división entre el valor del suelo por unitario y la superficie construida total (UV/AR) y aplicada sobre las superficies construidas de cada local.
- Tipo de Valor.  $TV = T$ .

#### 4.3.4 PARCELAS INFRAEDIFICADAS. VALORACION 2009

En el caso de parcelas infraedificadas se debe de considerar la circular 04.04/09/p, de 29 de enero de 2009, sobre la aplicación del coeficiente de gastos de beneficios en la valoración por unitario del suelo de los bienes inmuebles urbanos.

La actual valoración se establece en función de la norma 16,1 del RD 1020/1993, de 25 de junio. Así el Valor de Suelo es:

$$V_s = 1,40 * (S_s * VUC) * FI \quad (13)$$

Desde la aparición de la figura de finca infraedificada en la instrucción 03.04/97 de 28 de enero, no se aplica en ellas el coeficiente de gastos y benéficos de la promoción. Esta infraedificabilidad depende del coeficiente establecido en la ponencia de valores para diferenciar entre edificabilidad realmente materializada y la edificabilidad potencial. Así al aplicar esta instrucción a todas las fincas valoradas por unitario que se consideran infraedificadas, se produce un brusco salto de valor debido a la no consideración del GB., Este hecho origina unos valores de suelo que en algunos casos son muy superiores a los del mercado, dando lugar a grandes diferencias entre fincas colindantes.

A partir de la circular 04.04/09/p, cuyos efectos de aplicación son para ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2009 y siguientes, se produce un cambio en la valoración de las fincas valoradas por unitario en suelo de urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología residencial y al suelo de uso industrial.

Este cambio afecta al componente GB y se aplicará a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. De esta manera se adecuará mejor los valores al mercado y desaparecerá la figura de infraedificada en las valoraciones por unitario. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

En la instrucción segunda de esta circular la fórmula de valoración por unitario específica que en las fincas valoradas por unitario se elimina la aplicación de GB a la parte de suelo no ocupado por las construcciones. Por consiguiente se debe de diferenciar dos subparcelas virtuales de suelo, la ocupada por la construcción y la no ocupada por la construcción.

Así se tiene que el valor de suelo es:

$$V_s = (S_c * VUB * GB) * ((S_s - S_c) * VUB) \quad \text{si } S_s > S_c \quad (14)$$

$$V_s = (S_s * VUB * GB) \quad \text{si } S_s \leq S_c. \quad (15)$$

Siendo:

$V_s$  = Valor del suelo.

$VUB$  = Valor unitario de zona.

$S_s$  = Superficie solar.

$S_c$  = Superficie construida.

A continuación se recogen ejemplos de cálculo y cuadro comparativo de valores con la nueva normativa en la desaparición de las fincas infraedificadas en las valoraciones por unitario. Se considera infraedificadas las parcelas con un aprovechamiento inferior a 0,35, el VUB de 305,813 €/m<sup>2</sup> y GB de 1,4.

Aplicando la ecuación (6) y la instrucción 03.04/97 para las ponencias anteriores a 2009 y la ecuación (14) para ponencias posteriores a 2009, se obtienen los siguientes valores para los ejemplos de la ilustración 40.

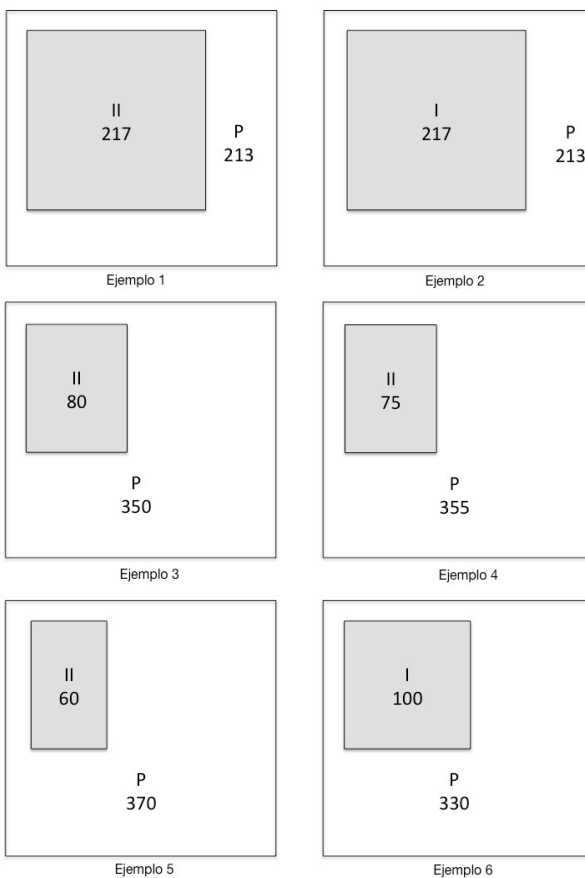


Ilustración 40 : Ejemplos de inmuebles parcelas infraedificadas.

Se puede observar a continuación el proceso de cálculo para los ejemplos 3 y 4. Para los demás ejemplos el proceso es idéntico.

**Ejemplo 3.** Coeficiente de materialización:  $160 / 434 = 0,369$

Antes de 2009:

$$V_s = 1,4 * (434 * 305,813) = 185.811,97 \text{ €}$$

Posterior a 2009:

$$V_s = (160 * 305,813 * 1,4) + (274 * 305,813) = 152.294,87 \text{ €}$$

**Ejemplo 4.** Coeficiente de materialización:  $150 / 434 = 0,346$  (*infraedificada*)

Antes de 2009:

$$V_s = (434 * 305,813) = 132.722,84 \text{ €}$$

Posterior a 2009:

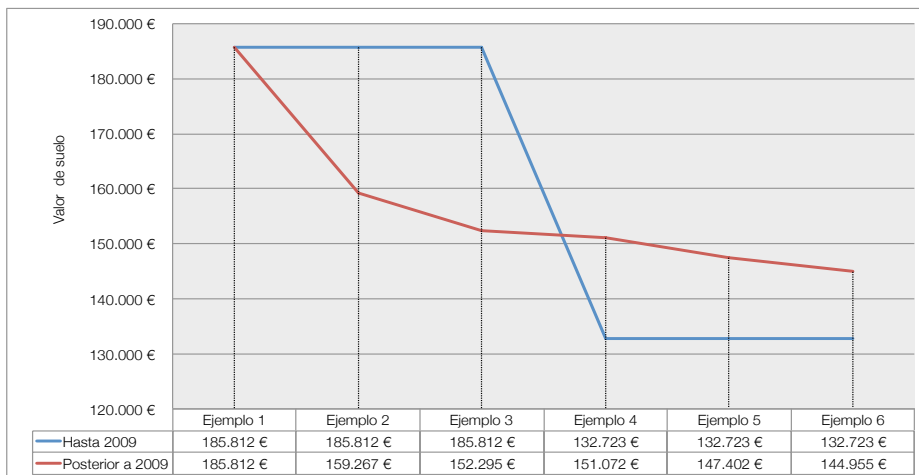
$$V_s = (150 * 305,813 * 1,4) + (284 * 305,813) = 151.071,62 \text{ €}$$

	Ejemplo 1	Ejemplo 2	Ejemplo 3	Ejemplo 4	Ejemplo 5	Ejemplo 6
Superficie Suelo	434	434	434	434	434	434
Superficie Suelo ocupada por la Construcción	434	217	160	150	120	100
Superficie sobrante de suelo	0	217	274	284	314	334
Valor de suelo ponencias anterior a 2009	185.811,97 €	185.811,97 €	185.811,97 €	132.722,84 €	132.722,84 €	132.722,84 €
Valor de suelo ponencias desde 2009	185.811,97 €	159.267,40 €	152.294,87 €	151.071,62 €	147.401,86 €	144.955,36 €
Coeficiente de materialización	1,000	0,500	0,369	0,346	0,276	0,230
				Infraedificadas no considerar GB		

Tabla 11: Cálculo de valores de suelo.

Según se puede comprobar en la tabla 11 el método de valoración actual es mucho más eficaz a la hora de valorar parcelas infraedificadas respecto a las ponencias anteriores a 2009. Para una parcela de superficie idéntica y con tan solo una diferencia de 10 m<sup>2</sup> de construcción, ejemplos 3 y 4, se produce un desfase en valor del suelo de 53.089,13 € lo que supone una diferencia del 29% simplemente por soportar un aumento de construcción mínimo. Sin embargo se puede comprobar que en el nuevo método de valoración se obtiene una diferencia de 1.223,25 € lo que supone una variación mínima del 0,8%.

En la gráfica 1 se observa una variación lineal de los valores evitando diferencias o cambios bruscos en la valoración, siendo un comportamiento más equitativo el nuevo sistema de valoración. En este sistema tiene mayor influencia las características constructivas de la parcela.



Gráfica 1: Comparativa del valor catastral de suelo de la tabla 15.

#### 4.4 SUPUESTOS PRÁCTICOS DE VALORACIÓN

En este apartado del estudio se va a realizar varios ejemplos prácticos de valoración que permitan entender los diferentes conceptos de valoración expuesto en el apartado anterior.

Estos ejemplos recogen los tipos de inmuebles más comunes al de realizar una valoración (suelo, vivienda unifamiliar aislada y manzana cerrada, vivienda colectiva manzana cerrada) con y sin vuelo efectivo. Las ponencias que se han utilizado son 3:

- Suelo. Real de Gandía (2010).
- Viviendas sin vuelo. Tavernes de la Valldigna (2006).
- Viviendas con vuelo. Gandía (1997).

##### 4.4.1 SUELO

- Parcela ubicada en la Urbanización Monterrey perteneciente al municipio Real de Gandía, con una superficie de  $400 \text{ m}^2$ . El planeamiento establece una superficie mínima de  $400 \text{ m}^2$  y fachada mínima de 15 m.



El primer paso de la valoración es comprobar la situación de la parcela (ilustración 41), obtener el polígono de valoración y el modulo asignado en la ponencia de valores. En este caso se comprueba que el polígono de valoración es el RE2, zona residencial extensiva, donde un solar sin edificación se valora por unitario, siendo el VUB igual a U41 con un valor de 105 €/m<sup>2</sup> (ilustración 42).

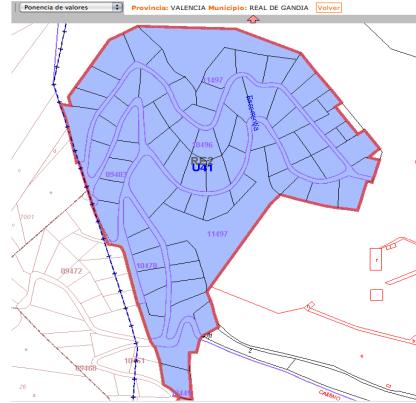


Ilustración 41: Ubicación de la parcela. Fuente: DGC

Pol.	Denominación	MBC	Importe MBC	MBR	Importe MBR	VUB	Importe VUB	VRB	Importe VRB
ALM	ALMACENES	3	600.00	5	210.00	U33	242.00	R42	256.00
CSU	CASCO URBANO	3	600.00	5	210.00			R42	256.00
RE1	RES. EXTENSIVA MONTERREAL	3	600.00	5	210.00	U41	105.00	R50	100.00
RE2	RES. EXTENSIVA MONTERREY	3	600.00	5	210.00	U41	105.00	R50	100.00

Ilustración 42: Ponencia de valores. Fuente: DGC

La definición de la parcela se representa en el siguiente FXCC (ilustración 43):

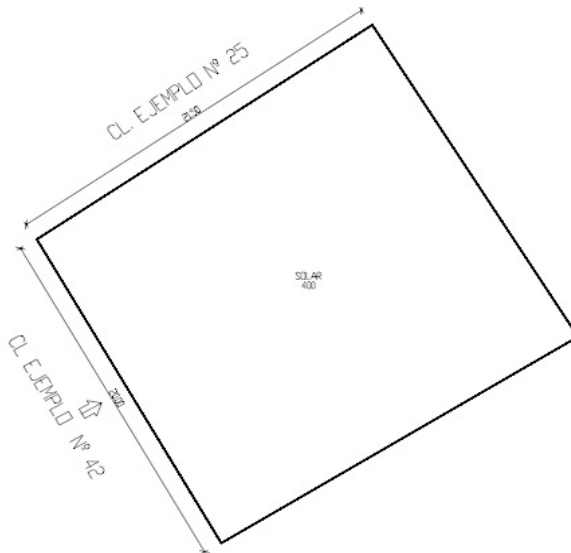


Ilustración 43: Croquis FXCC del solar.

Al ser sólo suelo, el valor catastral será únicamente el valor de suelo aplicándole el coeficiente de Rm. En este caso no es de aplicación el coeficiente GB.

Podemos observar que la parcela tiene doble esquina por lo se aplicará el coeficiente A-1. Este coeficiente adoptan un valor según NTV de:

$$A-1 = 1,1$$

Por lo se obtiene :

$$Vs = (400 * 105) * 1,1 = 46.200 \text{ €}$$

Y el valor catastral del inmueble:

$$Vcat = Vs * RM = 46.200 * 0,5 = \mathbf{23.100 \text{ €}}$$

Siendo la hoja de valoración de la parcela (ilustración 44) detallando los diferentes parámetros de valoración considerados:

VALORACION CATASTRAL SUELO				AÑO PONENCIA 2011		
VUB 41 =	105,00 €	Pol	RE2			
Suelo Urbano por Valor Unitario						
VUB	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela
	A	B	Total			
105,00 €	1,1	1	1,1	115,50 €	400	46.200,00 €
				Total Parcela	400	46.200,00 €
Calculo Valor Catastral						
Local	GB	Valor Suelo	Total Coeficien IKL MN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral
1	1	46.200,00 €	1	46.200,00 €	0,5	23.100,00 €
Totales Finca		Valor Suelo		Valor individualizado		Valor Catastral
SUELO		46.200,00 €		46.200,00 €		23.100,00 €

Ilustración 44: Ejemplo valoración suelo.

#### 4.4.2 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA

Vivienda unifamiliar en manzana cerrada situada en el casco urbano del municipio. El planeamiento urbanístico establece las siguientes características:

- Fachada mínima: 7 m.
- Profundidad edificable: 18 m.

La vivienda unifamiliar está compuesta por 2 plantas construidas sobre un parcela de 180 m<sup>2</sup>. La planta baja tiene una superficie construida de 134 m<sup>2</sup> que está distribuida en: porche YSP de 6 m<sup>2</sup> valorado al 50%, una vivienda de 92 m<sup>2</sup>, 36 m<sup>2</sup> de garaje y un patio trasero de 40 m<sup>2</sup>. La planta primera está compuesta por una vivienda de 92 m<sup>2</sup> y un balcón de 2 m<sup>2</sup> que da a la calle valorado al 50%. El certificado de final de obra es del año 2010.

El FXCC descriptivo de la vivienda unifamiliar con las superficies y usos por plantas significativa se representa en las ilustraciones 45 y 46:

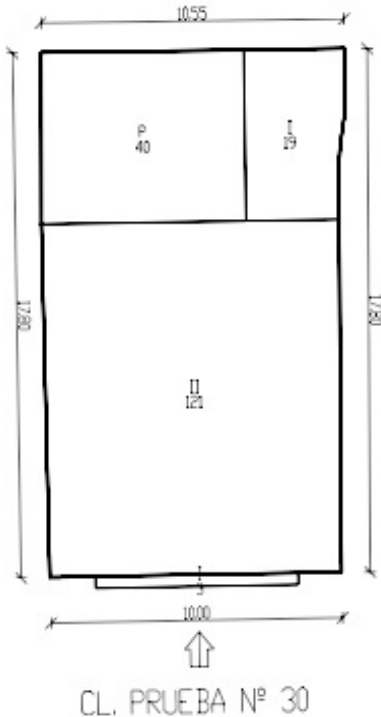
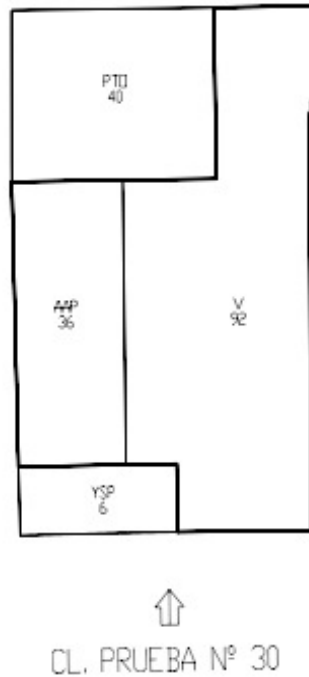


Ilustración 45: a) Planta General.



b) Planta Baja.

Los datos básicos de la ponencia que se deben conocer antes de la valoración son:

Vivienda unifamiliar situada en el polígono 101 cuyos valores según ponencia son (ilustración 47) :

$$MBC3 = 550 \text{ €/m}^2$$

$$MBR2 = 420 \text{ €/m}^2$$

$$GB = 1,4$$

$$VRB = R36$$

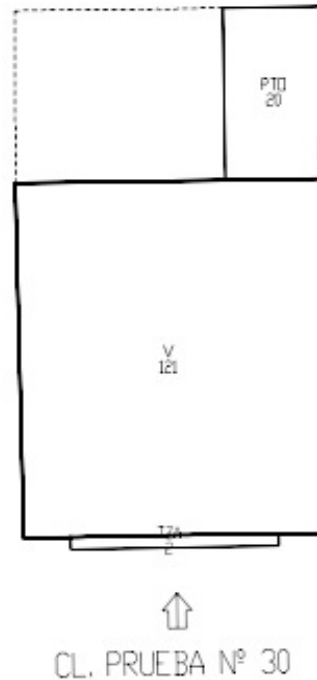


Ilustración 46: Planta Primera.



SECRETARÍA DE ESTADO  
SECRETARÍA DE ECONOMÍA Y PRESUPUESTOS  
SECRETARÍA GENERAL DE FISCALÍA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

GERENCIA REGIONAL DE COMUNIDAD VALENCIANA

---

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: TAVERNES DE LA VALLDIGNA      Año ponencia: 2006

RELACIÓN DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe MBR	Importe FI*(g+b)	VUB	Importe VRB	Importe Diseminado
101	CASCO URBANO	3	550,00 2	420,00 1,40		R36	485,00
102	ENSANCHE	3	550,00 2	420,00 1,40		R34	588,00
103	LEPANTO-RIO	3	550,00 2	420,00 1,40		R36	485,00

Ilustración 47: Ponencia de valores. Fuente: DGC

El valor del suelo, siguiendo la normativa, se obtendrá por el método de repercusión debido a que el inmueble solo tiene los usos de vivienda y garaje. Los valores para la zona R36 (ilustración 48) son:

$$\text{Vivienda} = 485 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Garajes} = 90 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto, según la ecuación 7 tenemos:

$$Vs = [485 * (6 + 92 + 123)] + [90 * 36] = 110.425 \text{ €}$$

Z.Val	VALORES DE REPERCUSIÓN								VALOR UNITARIO		
	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	Inicial
R23	1.205,00	1.205,00	1.205,00	630,00	1.205,00	190,00	723,00		903,75	903,75	
R24	1.140,00	1.140,00	1.140,00	630,00	1.140,00	190,00	684,00		855,00	855,00	
R25	1.075,00	1.075,00	1.075,00	630,00	1.075,00	190,00	645,00		806,25	806,25	
R26	995,00	995,00	995,00	630,00	995,00	170,00	597,00		746,25	746,25	
R27	940,00	940,00	940,00	630,00	940,00	170,00	564,00		705,00	705,00	
R28	890,00	890,00	890,00	630,00	890,00	170,00	534,00		667,50	667,50	
R29	835,00	835,00	835,00	630,00	835,00	170,00	501,00		626,25	626,25	
R30	780,00	780,00	780,00	630,00	780,00	117,00	468,00		585,00	585,00	
R33	622,00	622,00	622,00	622,00	622,00	125,00	373,20		466,50	466,50	
R33a	622,00	726,00	726,00	622,00	726,00	125,00	373,20		466,50	466,50	
R34	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	125,00	352,80		441,00	441,00	
R36	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	90,00	291,00		363,75	363,75	
R38	420,00	420,00	420,00	420,00	420,00	85,00	252,00		315,00	315,00	

Ilustración 48: Ponencia de valores. Fuente: DGC

A continuación se va a calcular el valor de la construcción. El valor de la construcción se obtendrá del cuadro publicado en la NTV. Para ello se debe multiplicar el MBC del municipio por los coeficientes en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Así los valores de los coeficientes para las tipologías constructivas (ilustración 49) del inmueble son:

- 1.2.2.4 Código que corresponde a vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada, categoría 4 para el uso vivienda.
- 1.2.3.4 Código que corresponde a garajes y porches en planta baja, categoría 4 para el uso garaje.

sus valores son:

$$MC_{1214} = (550 * 1,15) = 632,50 \text{ €/m}^2 \quad MC_{1234} = (550 * 0,65) = 357,50 \text{ €/m}^2$$

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1. VIVIENDAS COLECTIVAS DE CARÁCTER URBANO	1.1.1. EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2. EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3. GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES DE CARÁCTER URBANO	1.2.1. EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2. EN LÍNEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3. GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3. EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1. USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2. ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20

Ilustración 49: Cuadro tipologías constructivas. Fuente: DGC

Si se tiene en cuenta que la fecha de construcción corresponde al año 2010 y la conservación del inmueble es normal, los coeficientes H e I serán ambos igual a 1. Por lo tanto se obtiene según la ecuación 8:

$$Vc = [357,5 * (36 + 6)] + [632,5 * (92 + 123)] = 151.002,5 \text{ €}.$$

No es de aplicación ninguno de los coeficientes conjuntos por lo que el valor catastral será la suma del suelo y de la construcción aplicando los coeficientes  $R_m = 0,5$ ,  $GB = 1,4$  y  $FI = 1$ .

Aplicando la ecuación 10 se obtiene:

$$V_s = 110.425 * 1,4 * 0,5 = 77.297,5 \text{ €}$$

$$V_c = 151.002,5 * 1,4 * 0,5 = 105.701,75 \text{ €}$$

Por lo tanto el Valor Catastral de Inmueble será:

$$V_{cat} = 77.297,5 + 105.701,75 = \mathbf{182.999,25 \text{ €}}$$

Siendo la hoja de valoración (ilustración 50) , desglosada por usos y elementos :

**VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA**

AÑO PONENCIA 2006

Pol	101	VRB	R36	FI*(GB)	1.4
VRB V	485,00 €	VRB AAP	90,00 €		
MBC	550,00 €	MBC 1224	632,50 €	MBC 1234	357,50 €

**Suelo Urbano por REPERCUSIÓN**

VRB	Tipo Valor	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela
		A	B	Total			
90,00 €	B		1	1	90,00 €	36	3.240,00 €
485,00 €	1		1	1	485,00 €	6	2.910,00 €
485,00 €	1		1	1	485,00 €	92	44.620,00 €
485,00 €	1		1	1	485,00 €	123	59.655,00 €

Total Parcela	257	110.425,00 €
---------------	-----	--------------

**Construcción por locales REPERCUSIÓN**

Local	Destino	Tipología	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
1 00 01	AAP	1234	0,65	357,50 €	1	1	357,50 €	36	12.870,00 €
1 00 02	YSP	1234	0,65	357,50 €	1	1	357,50 €	6	2.145,00 €
1 00 03	V	1224	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	92	58.190,00 €
1 01 01	V	1224	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	123	77.797,50 €

Total Parcela	257	151.002,50 €
---------------	-----	--------------

**Calculo Valor Catastral**

Local	GB	Valor Suelo	Valor construcción	Total Coeficien JKLMN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral
1 00 01	1,4	3.240,00 €	12.870,00 €	1	22.554,00 €	0,5	11.277,00 €
1 00 02	1,4	2.910,00 €	2.145,00 €	1	7.077,00 €	0,5	3.538,50 €
1 00 03	1,4	44.620,00 €	58.190,00 €	1	143.934,00 €	0,5	71.967,00 €
1 01 01	1,4	59.655,00 €	77.797,50 €	1	192.433,50 €	0,5	96.216,75 €

Total	365.998,50 €	182.999,25 €
-------	--------------	--------------

Totales Finca	Valor Suelo	Valor construcción	Valor individualizado	Valor Catastral
TODOS	110.425,00 €	151.002,50 €	365.998,50 €	182.999,25 €

Ilustración 50: Ejemplo valoración vivienda unifamiliar en manzana cerrada.

#### 4.4.3 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA

- *Vivienda unifamiliar en edificación aislada situada en el casco urbano del municipio. El planeamiento urbanístico establece las siguientes características:*
  - *Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.*

*La vivienda unifamiliar está compuesta por 3 plantas, construidas sobre una parcela de 434 m<sup>2</sup>. La planta baja se distribuye en una vivienda de 107 m<sup>2</sup> y 327 m<sup>2</sup> de jardín. La planta primera está compuesta por una vivienda de 98 m<sup>2</sup> y un porche YSP de 6 m<sup>2</sup> valorado al 50%. La planta segunda tiene un cuarto trastero de 33 m<sup>2</sup> y una terraza descubierta que no computa en la superficie.*

El FXCC descriptivo de la unifamiliar con las superficies y usos por plantas significativa se representa en las ilustraciones 51, 52, 53 y 54:

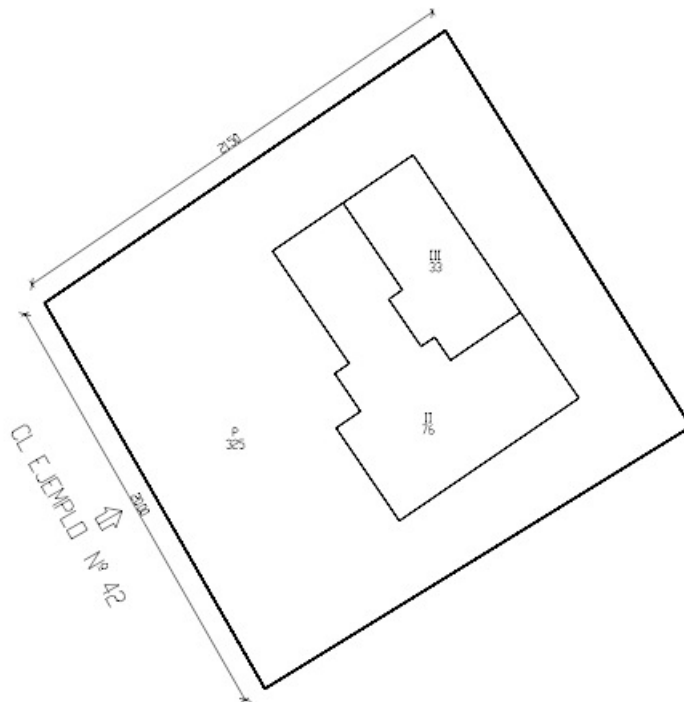


Ilustración 51: Planta General.

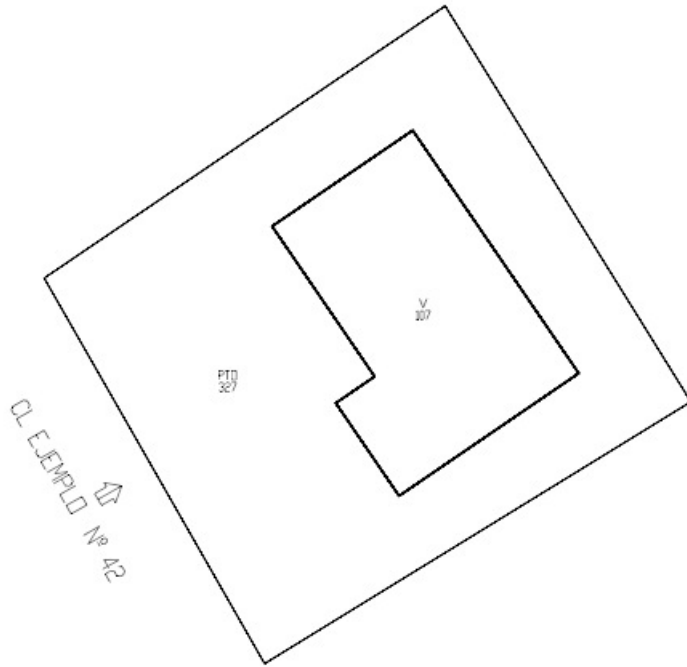


Ilustración 52: Planta Baja.

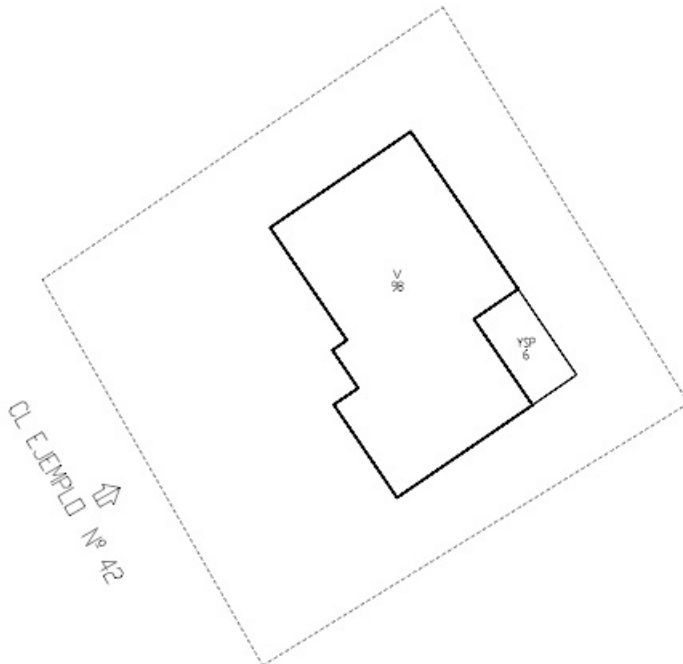


Ilustración 53: Planta Primera.



EL VALOR C

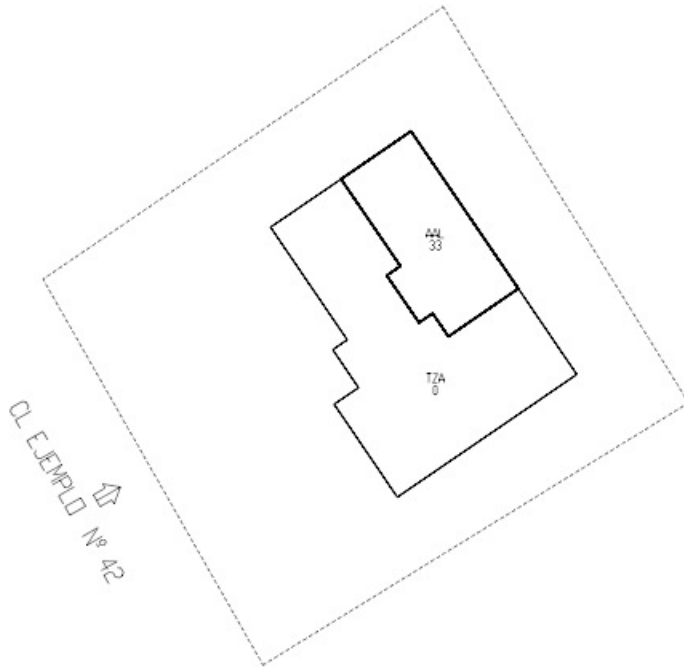


Ilustración 54: Planta Segunda.

La vivienda unifamiliar está situada en el polígono 104, cuyos valores según ponencia son:

$$MBC3 = 550 \text{ €/m}^2 \quad MBR2 = 420 \text{ €/m}^2 \quad GB = 1,4 \quad VRB = R33$$

Siguiendo la normativa se tendrá que valorar el suelo por repercusión siendo los valores de la zona R33 (ilustración 48).

$$\text{Vivienda} = 622 \text{ €/m}^2$$

Los usos son vivienda, almacén y porche al 50%, por lo que el tipo de valor del suelo es residencial tipo 1 de vivienda. Aplicando la ecuación 7:

$$Vs = [ 622 * ( 107 + 98 + 6 + 33 ) ] = 151.768 \text{ €}$$

A continuación se calcula el valor de la construcción. Para ello se debe obtener los valores para las tipologías constructivas del inmueble en el cuadro de valor de las construcciones.

Las tipologías son:

- 1.2.2.4 Código que corresponde a vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada, categoría 4 para el uso vivienda.
- 1.2.3.4 Código que corresponde a garajes y porches en planta baja, categoría 4 para el uso garaje.

Siendo sus valores:

$$MC_{1214} = (550 * 1,25) = 687,50 \text{ €/m}^2 \quad MC_{1234} = (550 * 0,65) = 357,50 \text{ €/m}^2$$

Si se considera que la fecha de construcción corresponde al año 2010 y la conservación del inmueble es normal, los coeficientes H e I serán ambos igual a 1. Por lo tanto se obtiene según la ecuación 8:

$$Vc = [687,5 * (107 + 98)] + [357,5 * (6 + 33)] = 154.880 \text{ €}.$$

No es de aplicación ninguno de los coeficientes conjuntos por lo que el valor catastral será la suma del suelo y de la construcción aplicándole los coeficientes  $Rm = 0,5$ ,  $GB = 1,4$  y  $FI = 1$ .

Aplicando la ecuación 10 se obtiene:

$$Vs = 151.768 * 1,4 * 0,5 = 106.237,6 \text{ €}$$

$$Vc = 154.880 * 1,4 * 0,5 = 108.416 \text{ €}$$

Por lo tanto el Valor Catastral de inmueble será:

$$Vcat = 106.237,6 + 108.416 = \mathbf{214.653,6 \text{ €}}$$

Siendo la hoja de valoración (ilustración 55) desglosada por usos y elementos:

EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR AISLADA			AÑO PONENCIA 2006		
Pol	104	VRB	R33	FI*(GB)	1,4
VRB V	622,00 €				
MBC	550,00 €	MBC 1214	687,50 €	MBC 1234	357,50 €

Suelo Urbano por REPERCUSIÓN

VRB	Tipo Valor	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	
		A	B	Total				
622,00 €	1	1	1	1	622,00 €	107	66.554,00 €	
622,00 €	1	1	1	1	622,00 €	98	60.956,00 €	
622,00 €	1	1	1	1	622,00 €	6	3.732,00 €	
622,00 €	1	1	1	1	622,00 €	33	20.526,00 €	
Total Parcela							244	151.768,00 €

Construcción por locales REPERCUSIÓN

Local	Destino	Tipología	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
1 00 01	V	1214	1,25	687,50 €	1	1	687,50 €	107	73.562,50 €
1 01 02	V	1214	1,25	687,50 €	1	1	687,50 €	98	67.375,00 €
1 01 03	YSP	1234	0,65	357,50 €	1	1	357,50 €	6	2.145,00 €
1 02 01	AAL	1234	0,65	357,50 €	1	1	357,50 €	33	11.797,50 €
Total Parcela								244	154.880,00 €

Calculo Valor Catastral

Local	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral
1 00 01	1,4	66.554,00 €	73.562,50 €	1	196.163,10 €	0,5	98.081,55 €
1 01 02	1,4	60.956,00 €	67.375,00 €	1	179.663,40 €	0,5	89.831,70 €
1 01 03	1,4	3.732,00 €	2.145,00 €	1	8.227,80 €	0,5	4.113,90 €
1 02 01	1,4	20.526,00 €	11.797,50 €	1	45.252,90 €	0,5	22.626,45 €
Total							214.653,60 €

Totales Finca	Valor Suelo	Valor construccion	Valor individualizado	Valor Catastral
TODOS	151.768,00 €	154.880,00 €	429.307,20 €	214.653,60 €

Ilustración 55: Ejemplo valoración vivienda unifamiliar aislada.

#### 4.4.4 COPROPIEDAD MANZANA CERRADA

- *Vivienda colectiva edificación cerrada en régimen de copropiedad situada en el casco urbano del municipio, con certificado final de obra del año 2010, estado de conservación normal y una categoría constructiva de 3.*

*El planeamiento urbanístico establece las siguientes características:*

- *Calificación urbanística: Ensanche, polígono 102.*
- *Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>.*
- *Profundidad edificable: 15 m.*
- *Fachada mínima: 6 m.*
- *Edificabilidad: Planta baja + 4 plantas.*
- *Usos permitidos: aparcamientos, comercial y vivienda en planta baja y vivienda en el resto.*

*El inmueble está compuesto por planta baja y 4 alturas, construida sobre una parcela de 953 m<sup>2</sup>. La planta baja se distribuye en una vivienda de 54 m<sup>2</sup> + 1 m<sup>2</sup> de terraza con un coeficiente de propiedad de 7,0700% junto con un local destinado a 4 cocheras con una superficie de 11 m<sup>2</sup> cada una de ellas y un coeficiente de 2,9800% individual. La planta segunda y tercera está compuesta por 2 viviendas por planta; las puertas 2 y 4 de 79 m<sup>2</sup> + 5 m<sup>2</sup> de terraza y 10,3470% de coeficiente; las puertas 3 y 5 de 89 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> de terraza y 11,6700%. La planta tercera y cuarta está compuesta por 3 viviendas dúplex con las siguientes características: la puerta 6 de 48 m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup> por planta con una terraza de 2 m<sup>2</sup> y un 10,2200%; la puerta 7 de 60 m<sup>2</sup> + 42 m<sup>2</sup> por planta con una terraza de 3 m<sup>2</sup> y un 12,6400%; La puerta 8 de 61 m<sup>2</sup> + 53 m<sup>2</sup> por planta con una terraza de 1 m<sup>2</sup> y un 14,1300%.*

*Para finalizar se ha de tener en cuenta los elementos comunes del inmueble. En este ejemplo se pueden definir 2 elementos a los que se les aplicará el código de reparto AC3, es decir, algunos cargos por coeficiente de propiedad, estos elementos son:*

- *Primero de tipo vivienda con una superficie de 130 m<sup>2</sup> a repartir entre todas las viviendas.*
- *Segundo de 64 m<sup>2</sup> tipo aparcamiento a repartir entre los 4 aparcamientos ubicados en planta baja.*

El FXCC descriptivo del inmueble con las superficies y usos por plantas significativa se representa en las ilustraciones 56 y 57.

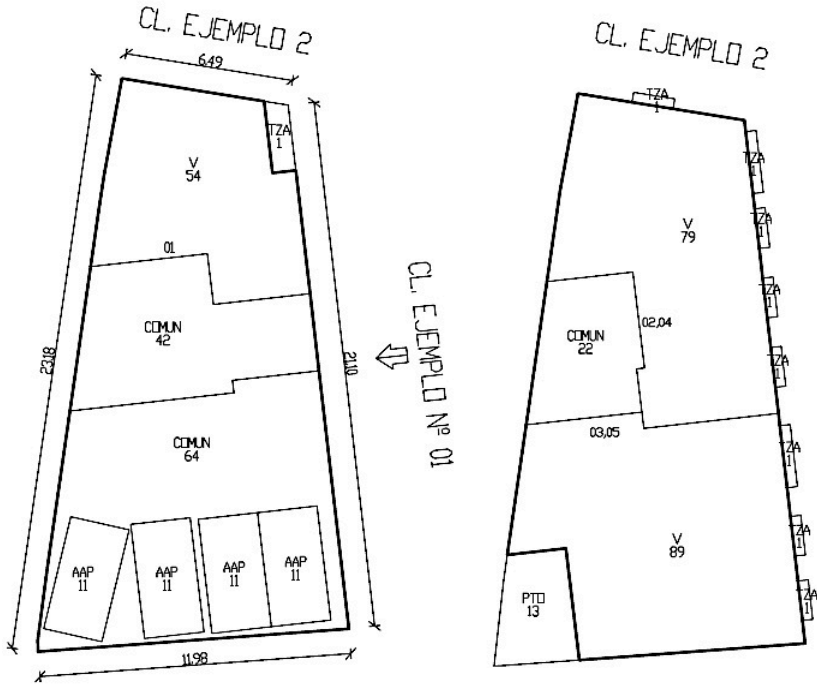


Ilustración 56: a) Planta Baja.

b) Planta Primera - Segunda.

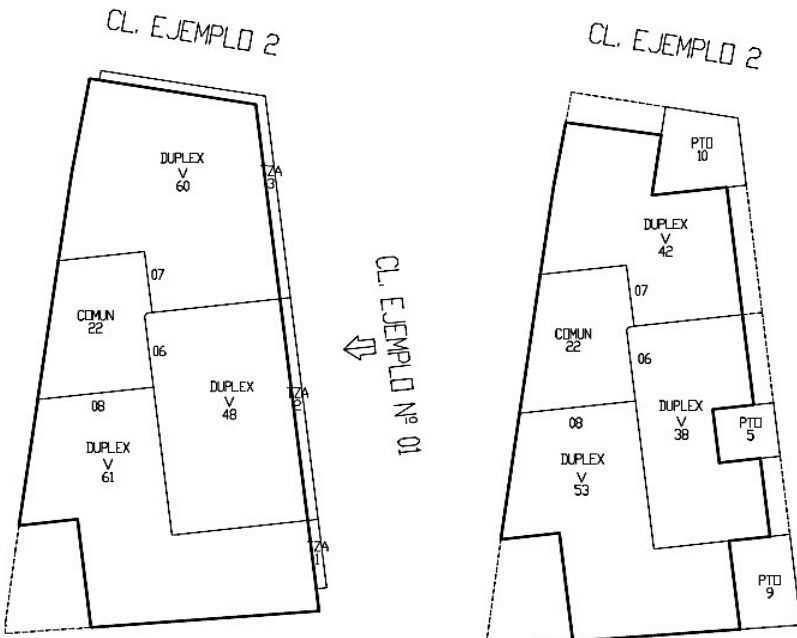


Ilustración 57: a) Planta Tercera.

b) Planta Cuarta.

Los datos básicos de la ponencia que se deben conocer antes de empezar la valoración son:

Vivienda colectiva situada en el polígono 102 cuyos valores según ponencia son (ilustración 47):

$$MBC3 = 550 \text{ €/m}^2 \quad MBR2 = 420 \text{ €/m}^2 \quad GB = 1,4 \quad VRB = R34$$

Siguiendo la normativa se tendrá que valorar el suelo por repercusión siendo los valores la zona R34 (ilustración 48).

$$Vivienda = 588 \text{ €/m}^2$$

$$Garaje = 125 \text{ €/m}^2$$

A continuación se detallará la valoración de 2 cargos identificativos de cada uso, que son el número 1 y 5. La resta de los inmuebles que constituyen el edificio siguen el mismo proceso idéntico de valoración siendo la única variable la superficie de los diferentes elementos que componen cada inmueble. Se puede observar el resultado de valoración obtenida en la ilustración 58.

Los usos son vivienda, garajes y terrazas al 50%. El tipo de valor del suelo es residencial vivienda y garaje, por lo que se obtiene según la ecuación 7:

$$\text{Carga 1} \quad V_s = [125 * (11)] = 1.375 \text{ €}$$

$$\text{Carga 5} \quad V_s = [588 * (56)] = 32.340 \text{ €}$$

A continuación se va a calcular el valor de la construcción. Para ello se deben obtener los valores para las tipologías constructivas del inmueble en el cuadro de valor de las construcciones. Las tipologías son (ilustración 49):

- 1.1.2.3 Código que corresponde a vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada, categoría 3, para el uso vivienda.
- 1.1.3.3 Código que corresponde a Garajes, trateros y locales en estructura, categoría 3 para el uso garaje.

Siendo sus valores:

$$MC_{1123} = (550 * 1,15) = 632,50 \text{ €/m}^2 \quad MC_{1133} = (550 * 0,62) = 341,00 \text{ €/m}^2$$

Si se tiene que la fecha de construcción es del año 2010 y la conservación del inmueble es normal, los coeficientes H e I serán ambos igual a 1. Por lo tanto el valor de la construcción se obtiene aplicando la ecuación 8:

$$\text{Cargo 1} \quad Vc = [341 * (11)] = 3.751 \text{ €.}$$

$$\text{Cargo 5} \quad Vc = [632,50 * (56)] = 34.787,50 \text{ €.}$$

Hay que tener en cuenta que al tratarse de una vivienda colectiva hay Elementos Comunes (EC) que se deben repartir entre los diferentes cargos. Al tratarse de AC3 su reparto se debe realizar por el coeficiente de participación de los diferentes inmuebles afectados, así los valores de estos elementos se calculan según las ecuaciones 7 y 8 para el suelo y la construcción, respectivamente.

Suelo:

$$EC1 \quad Vs = [588 * (130)] = 76.440 \text{ €}$$

$$EC2 \quad Vs = [125 * (64)] = 8.000 \text{ €}$$

Construcción:

$$EC1 \quad Vc = [632,50 * (130)] = 82.225 \text{ €.}$$

$$EC2 \quad Vc = [341 * (64)] = 21.824 \text{ €.}$$

El EC1 se vincula a los cargos del 5 al 12 y el EC2 a los cargos del 1 al 4. Este reparto se realiza por coeficiente de propiedad por lo que si el cargo 5 posee un coeficiente de 7,07% respecto a la totalidad de la finca, como el EC1, que es el vinculado a este cargo solo afecta al 88,08%, se obtiene que su coeficiente de participación es de 8,0265%. De igual forma ocurre con el cargo 1, coeficiente del 2,98% siendo el 11,92% el porcentaje vinculado, así el porcentaje de participación en el EC2 es de 25%.

$$\text{Cargo 1} \quad Vs = 8.000 * 0,25 = 2.000 \text{ €}$$

$$Vc = 21.824 * 0,25 = 5.456 \text{ €}$$

$$\text{Cargo 5} \quad Vs = 76.440 * 0,080265 = 6.135,46 \text{ €}$$

$$Vc = 82.225 * 0,080265 = 6.599,79 \text{ €}$$

No es de aplicación ninguno de los coeficientes conjuntos por lo que el valor catastral será la suma del suelo y de la construcción aplicándole los coeficientes  $R_m = 0,5$ ,  $GB = 1,4$  y  $FI = 1$ .

Aplicando la ecuación 10 y sumando los elementos comunes se obtiene:

$$\text{Cargo 1 } V_s = (1.375 + 2.000) * 1,4 * 0,5 = 2.362,50\text{€}$$

$$\text{Cargo 5 } V_s = (32.340 + 6.135,46) * 1,4 * 0,5 = 26.932,82 \text{ €}$$

$$\text{Cargo 1 } V_c = (3.751 + 5.456) * 1,4 * 0,5 = 6.444,90 \text{ €}$$

$$\text{Cargo 5 } V_c = (34.787,50 + 6.599,79) * 1,4 * 0,5 = 28.971,10 \text{ €}$$

Por lo tanto el Valor Catastral de los inmuebles será:

$$\text{Cargo 1 } V_{cat} = 2.362,50 + 6.444,90 = \mathbf{8.807,40 \text{ €}}$$

$$\text{Cargo 5 } V_{cat} = 26.932,82 + 28.971,10 = \mathbf{55.903,92 \text{ €}}$$

Siendo el mismo proceso de valoración para los cargos restantes. La hoja de valoración de este inmueble se puede observar en las ilustraciones 58a y 58b desglosada por usos y elementos.



EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

VALORACION CATASTRAL COPROPIEDAD

AÑO PONENCIA 2006

Pol	102	VRB	R34	Fl*(GB)	1,4
VRB V	588,00 €	VRB AAP	125,00 €		
MBC	500,00 €	MBC 1123	632,50 €	MBC 1133	341,00 €

Suelo Urbano por REPERCUSIÓN

Local	Tipo Valor	VRB	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela
			A	B	Total			
C 00 01	8	125,00 €	1	1	1	125,00 €	11	1.375,00 €
C 00 02	8	125,00 €	1	1	1	125,00 €	11	1.375,00 €
C 00 03	8	125,00 €	1	1	1	125,00 €	11	1.375,00 €
C 00 04	8	125,00 €	1	1	1	125,00 €	11	1.375,00 €
I 00 01	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	55	32.340,00 €
I 01 02	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	84	49.392,00 €
I 01 03	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	92	54.096,00 €
I 02 04	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	84	49.392,00 €
I 02 05	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	92	54.096,00 €
I 03 06	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	50	29.400,00 €
I 04 06	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	38	22.344,00 €
I 03 07	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	63	37.044,00 €
I 04 07	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	42	24.696,00 €
I 03 08	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	62	36.456,00 €
I 04 08	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	53	31.164,00 €
COMUN AC3	1	588,00 €	1	1	1	588,00 €	130	76.440,00 €
COMUN AC3	8	125,00 €	1	1	1	125,00 €	64	8.000,00 €

Total Parcela	953	510.360,00 €
---------------	-----	--------------

Construcción por locales REPERCUSIÓN

Local	Destino	Tipología	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
C 00 01	AAP	1133	0,62	341,00 €	1	1	341,00 €	11	3.751,00 €
C 00 02	AAP	1133	0,62	341,00 €	1	1	341,00 €	11	3.751,00 €
C 00 03	AAP	1133	0,62	341,00 €	1	1	341,00 €	11	3.751,00 €
C 00 04	AAP	1133	0,62	341,00 €	1	1	341,00 €	11	3.751,00 €
I 00 01	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	55	34.787,50 €
I 01 02	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	84	53.130,00 €
I 01 03	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	92	58.190,00 €
I 02 04	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	84	53.130,00 €
I 02 05	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	92	58.190,00 €
I 03 06	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	50	31.625,00 €
I 04 06	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	38	24.035,00 €
I 03 07	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	63	39.847,50 €
I 04 07	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	42	26.565,00 €
I 03 08	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	62	39.215,00 €
I 04 08	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	53	33.522,50 €
COMUN AC3	V	1123	1,15	632,50 €	1	1	632,50 €	130	82.225,00 €
COMUN AC3	AAP	1133	0,62	341,00 €	1	1	341,00 €	64	21.824,00 €

Total Parcela	953	571.290,50 €
---------------	-----	--------------

Ilustración 58 a: Ejemplo valoración vivienda copropiedad.

EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

Calculo Valor Catastral

Local	%	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN		Valor Individualizado	RM	Valor catastral
C 00 01	2,9800	1,4	1.375,00 €	3.751,00 €	1		7.176,40 €	0,5	3.588,20 €
COMUN	25,0000	1,4	2.000,00 €	5.456,00 €	1		10.438,40 €	0,5	5.219,20 €
Total							17.614,80 €		8.807,40 €
C 00 02	2,9800	1,4	1.375,00 €	3.751,00 €	1		7.176,40 €	0,5	3.588,20 €
COMUN	25,0000	1,4	2.000,00 €	5.456,00 €	1		10.438,40 €	0,5	5.219,20 €
Total							17.614,80 €		8.807,40 €
C 00 03	2,9800	1,4	1.375,00 €	3.751,00 €	1		7.176,40 €	0,5	3.588,20 €
COMUN	25,0000	1,4	2.000,00 €	5.456,00 €	1		10.438,40 €	0,5	5.219,20 €
Total							17.614,80 €		8.807,40 €
C 00 04	2,9800	1,4	1.375,00 €	3.751,00 €	1		7.176,40 €	0,5	3.588,20 €
COMUN	25,0000	1,4	2.000,00 €	5.456,00 €	1		10.438,40 €	0,5	5.219,20 €
Total							17.614,80 €		8.807,40 €
1 00 01	7,0700	1,4	32.340,00 €	34.787,50 €	1		93.978,50 €	0,5	46.989,25 €
COMUN	8,0265	1,4	6.135,46 €	6.599,79 €	1		17.829,34 €	0,5	8.914,67 €
Total							111.807,84 €		55.903,92 €
1 01 02	10,3470	1,4	49.392,00 €	53.130,00 €	1		143.530,80 €	0,5	71.765,40 €
COMUN	11,7390	1,4	8.973,29 €	9.652,39 €	1		26.075,96 €	0,5	13.037,98 €
Total							169.606,76 €		84.803,38 €
1 01 03	11,6700	1,4	54.096,00 €	58.190,00 €	1		157.200,40 €	0,5	78.600,20 €
COMUN	13,2493	1,4	10.127,76 €	10.894,24 €	1		29.430,80 €	0,5	14.715,40 €
Total							186.631,20 €		93.315,60 €
1 02 04	10,3400	1,4	49.392,00 €	53.130,00 €	1		143.530,80 €	0,5	71.765,40 €
COMUN	11,7390	1,4	8.973,29 €	9.652,39 €	1		26.075,96 €	0,5	13.037,98 €
Total							169.606,76 €		84.803,38 €
1 02 05	11,6700	1,4	54.096,00 €	58.190,00 €	1		157.200,40 €	0,5	78.600,20 €
COMUN	13,2492	1,4	10.127,69 €	10.894,15 €	1		29.430,58 €	0,5	14.715,29 €
Total							186.630,98 €		93.315,49 €
1 03 06	10,2200	1,4	29.400,00 €	31.625,00 €	1		85.435,00 €	0,5	42.717,50 €
1 04 06		1,4	22.344,00 €	24.035,00 €	1		64.930,60 €	0,5	32.465,30 €
COMUN	11,6040	1,4	8.870,10 €	9.541,39 €	1		25.776,08 €	0,5	12.888,04 €
Total							176.141,68 €		88.070,84 €
1 03 07	12,6400	1,4	37.044,00 €	39.847,50 €	1		107.648,10 €	0,5	53.824,05 €
1 04 07		1,4	24.696,00 €	26.565,00 €	1		71.765,40 €	0,5	35.882,70 €
COMUN	14,3500	1,4	10.969,14 €	11.799,29 €	1		31.875,80 €	0,5	15.937,90 €
Total							211.289,30 €		105.644,65 €
1 03 08	14,1300	1,4	36.456,00 €	39.215,00 €	1		105.939,40 €	0,5	52.969,70 €
1 04 08		1,4	31.164,00 €	33.522,50 €	1		90.561,10 €	0,5	45.280,55 €
COMUN	16,0430	1,4	12.263,27 €	13.191,36 €	1		35.636,48 €	0,5	17.818,24 €
Total							232.136,98 €		116.068,49 €
Totales Finca			Valor Suelo	Valor construccion			Valor individualizado	Valor Catastral	
			510.360,00 €	571.290,50 €			1.514.310,70 €	757.155,35 €	

Ilustración 58 b: Ejemplo valoración vivienda copropiedad.

#### 4.4.5 VIVIENDA UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA CON VUELO

En este punto se va a realizar un ejemplo de valoración de un inmueble con las mismas características físicas que el epígrafe 4.4.2. Los procesos de cálculo son los mismos que en dicho epígrafe por lo que se indicará únicamente los cambios en el proceso de valoración y la hoja de cálculo con los resultados.

Los parámetros base para el proceso de valoración son:

$$MBC = 307,12 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1234} = 199,63 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1224} = 353,18 \text{ €/m}^2$$

$$VUC = 95,25 \text{ €/m}^2 \quad VRC_{AAL} = 23,81 \text{ €/m}^2 \quad VRC_{VIV} = 34,02 \text{ €/m}^2$$

La fórmula de valoración se establece en la ponencia de valores. En este caso se va a utilizar la 34/22, es decir valoración de un TODOS por repercusión con un vuelo 2 con reparto por superficie.

Se puede comprobar en la hoja de cálculo que hay un valor superior de unitario respecto al de repercusión lo que indica que no se ha agotado la edificabilidad de la parcela y es preceptivo la aplicación del vuelo. Para calcular el vuelo hay que tener en cuenta únicamente los valores de aquellas superficies que consumen edificabilidad (las bajo rasante no consumen).

El vuelo se calcula a partir de la ecuación 12, recordando :

$$VL = (U - R) * (1 - R/U) * Rm$$

Por lo que:

$$VL = (16.096,98 - 8.374,99) * (1 - 0,4797) * 0,5 = 1.852,18 \text{ €}$$

Finalmente el reparto se realiza por superficie y solo influye en el valor de suelo. De esta manera se obtiene que el valor de suelo del inmueble será:

$$Vs = (8.374,99 * 1,4 * 0,5) + (1.852,18) = 7.714,67 \text{ €}$$

$$Vc = (84.319,02 * 1,4 * 0,5) = 59.023,314$$

Por lo tanto el valor catastral del inmuebles será:

$$V_i = V_s + V_c = 66.737,99 \text{ €}$$

<b>VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR MANZANA CERRADA CON VUELO</b>				AÑO PONENCIA 1997	F <sup>i</sup> (GB) 1,4
VUC	95,25 €	VRC AAL =	23,81 €	VRC VIV=	34,02 €
MBC	307,12 €	MBC 1234	199,63 €	MBC 1224	353,18 €
					VUELO 2

**Suelo Urbano por UNITARIO**

VUC	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	Vuelo
	A	B	Total				
95,25 €	1	1	1	95,25 €	169	16.096,98 €	1.852,18 €
<b>Total Parcela</b>					169	16.096,98 €	

**Suelo Urbano por REPERCUSIÓN**

VRC	Tipo Valor	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	
		A	B	Total				
23,81 €	8	1	1	1	23,81 €	36	857,23 €	
34,02 €	1	1	1	1	34,02 €	6	204,10 €	
34,02 €	1	1	1	1	34,02 €	92	3.129,56 €	
34,02 €	1	1	1	1	34,02 €	123	4.184,09 €	
<b>Total Parcela</b>							257	8.374,99 €

**Construcción por locales REPERCUSION**

Local	Destino	Tipologia	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes H	Correctores I	Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción	
1 00 01	AAP	1234	0,65	199,63 €	1	1	199,63 €	36	7.186,54 €	
1 00 02	YSP	1234	0,65	199,63 €	1	1	199,63 €	6	1.197,76 €	
1 00 03	V	1224	1,15	353,18 €	1	1	353,18 €	92	32.493,00 €	
1 01 04	V	1224	1,15	353,18 €	1	1	353,18 €	123	43.441,73 €	
<b>Total Parcela</b>									257	84.319,02 €

**Calculo Valor Catastral**

Local	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN	Valor Inividualizado	RM	Valor catastral	
1 00 01	1,4	857,23 €	7.186,54 €	1	11.261,28 €	0,5	5.630,64 €	
1 01 02	1,4	204,10 €	1.197,76 €	1	1.962,60 €	0,5	981,30 €	
1 01 03	1,4	3.129,56 €	32.493,00 €	1	49.871,59 €	0,5	24.935,79 €	
1 02 04	1,4	4.184,09 €	43.441,73 €	1	66.676,14 €	0,5	33.338,07 €	
Vuelo		1.852,18 €					1.852,18 €	
<b>Total</b>							129.771,62 €	66.737,99 €

Totales Finca	Valor Suelo	Valor construccion	Valor individualizado	Valor Catastral
TODOS	10.227,17 €	84.319,02 €	129.771,62 €	66.737,99 €

Ilustración 59: Hoja de valoración vivienda unifamiliar manzana cerrada con vuelo.

#### 4.4.6 VIVIENDA UNIFALIAR EN EDIFICACIÓN AISLADA CON VUELO

El ejemplo se realizará con las mismas características físicas que en epígrafe 4.4.3. Los procesos de cálculo son los mismos que en dicho epígrafe por lo que se hará referencia únicamente a los cambios en el proceso de valoración y se adjunta hoja de cálculo con los resultados.

Los parámetros basés para el proceso de valoración son:

$$MBC = 307,12 \text{ €/m}^2 \qquad MBC_{1234} = 199,63 \text{ €/m}^2 \qquad MBC_{1214} = 353,18 \text{ €/m}^2$$

$$VUC = 305,81 \text{ €/m}^2 \qquad VRC_{VIV} = 210,91 \text{ €/m}^2$$

La fórmula de valoración se establece en la ponencia de valores. En este caso se va a utilizar la 34/1\_, es decir valoración de un TODOS por repercusión con un vuelo 1 y con reparto por repercusión a todos los inmuebles en función de su tipo y superficie.

Se puede comprobar en la hoja de cálculo (ilustración 60) que hay un valor superior de unitario respecto al de repercusión que indica que no se ha agotado la edificabilidad de la parcela y es preceptivo la aplicación del vuelo. Para calcular el vuelo hay que tener en cuenta únicamente los valores de aquellas superficies que consumen edificabilidad (las bajo rasante no consume).

El vuelo se calcula a partir de la ecuación 12, recordando:

$$VL = (U - R) * Rm$$

Por lo que:

$$VL = (132.722,84 - 51.461,35) * 0,5 = 40.630,92 \text{ €}$$

Como se reparte por el tipo 4 (repercusión al suelo) se deberá obtener un factor de multiplicación con el cual corregir el VRP y obtener así el valor corregido del mismo por el vuelo.

$$F = (VL / R) + 1 = (40.630,92 / 51.461,35) + 1 = 1,7896$$

Por lo que:

$$VRP^1 = VRP * 1,7896 = 377,43 \text{ €}$$

A partir de este punto se aplica el mismo proceso que en el epígrafe 4.4.3 y se obtiene un valor catastral de :

$$V_{cat} = V_s + V_c = 64.464,46 + 60.538,94 = 125.003,4 \text{ €}$$

**VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR AISALA CON VUELO 1**

AÑO PONENCIA 1997

FI(GB) 1,4  
VUELO 1

VUC	305,81 €	VRC	210,91 €			
MBC	307,12 €	MBC 1234	199,63 €	MBC 1214	383,896 €	

**Suelo Urbano por UNITARIO**

VUC	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	F
	A	B	Total				
305,81 €	1	1	1	305,81 €	434	132.722,84 €	1,789539041
				<b>Total Parcela</b>	434	132.722,84 €	

**Suelo Urbano por REPERCUSIÓN**

VRC	Tipo Valor	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	VRP * F	Valor Suelo Corregido
		A	B	Total					
210,91 €	1	1	1	1	210,91 €	107	22.567,07 €	377,43 €	40.384,65 €
210,91 €	1	1	1	1	210,91 €	98	20.668,90 €	377,43 €	36.987,81 €
210,91 €	1	1	1	1	210,91 €	6	1.265,44 €	377,43 €	2.264,56 €
210,91 €	1	1	1	1	210,91 €	33	6.959,94 €	377,43 €	12.455,08 €
				<b>Total Parcela</b>	244	51.461,35 €			92.092,09 €

**Construcción por locales REPERCUSIÓN**

Local	Destino	Tipología	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Corregido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
1 00 01	V	1224	1,25	383,90 €	1	1	383,90 €	107	41.076,92 €
1 01 02	V	1224	1,25	383,90 €	1	1	383,90 €	98	37.621,86 €
1 01 03	YSP	1234	0,65	199,63 €	1	1	199,63 €	6	1.197,76 €
1 02 04	AAL	1234	0,65	199,63 €	1	1	199,63 €	33	6.587,66 €
				<b>Total Parcela</b>	244				86.484,20 €

**Calculo Valor Catastral**

Local	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral
1 00 01	1,4	40.384,65 €	41.076,92 €	1	114.046,20 €	0,5	57.023,10 €
1 01 02	1,4	36.987,81 €	37.621,86 €	1	104.453,53 €	0,5	52.226,76 €
1 01 03	1,4	2.264,56 €	1.197,76 €	1	4.847,24 €	0,5	2.423,62 €
1 02 04	1,4	12.455,08 €	6.587,66 €	1	26.659,84 €	0,5	13.329,92 €
		<b>Total</b>			250.006,81 €		125.003,40 €

<b>Totales Finca</b>	Valor Suelo	Valor construccion	Valor individualizado	Valor Catastral
TODOS	92.092,09 €	86.484,20 €	250.006,81 €	125.003,40 €

Ilustración 60: Hoja de valoración vivienda unifamiliar aislada con vuelo.

#### 4.4.7 COPROPIEDAD MANZANA CERRADA CON VUELO

El ejemplo de valoración se realiza con un inmueble con las características físicas del epígrafe 4.4.4. Los procesos de cálculo son los mismos que en dicho epígrafe. Solo se indicarán los cambios en el proceso de valoración y adjuntando la hoja de cálculo con los resultados.

Los parámetros base para el proceso de valoración son:

$$MBC = 307,117 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1123} = 353,185 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1133} = 190,413 \text{ €/m}^2$$

$$VUC = 271,29 \text{ €/m}^2 \quad VRC_{VV} = 59,53 \text{ €/m}^2 \quad VRC_{VV} = 23,81 \text{ €/m}^2$$

La fórmula de valoración se establece en la ponencia de valores. En este caso se va a utilizar la 44/23, es decir valoración de un copropiedad por repercusión con un vuelo 2 con reparto por coeficientes de propiedad.

Se puede comprobar en la hoja de cálculo (ilustración 61) que hay un valor superior de unitario respecto al de repercusión, que indica que no se ha agotado la edificabilidad de la parcela y es preceptivo la aplicación del vuelo. Para calcular el vuelo se utilizan únicamente los valores de aquellas superficies que consumen edificabilidad (las bajo rasante no consume).

El vuelo se calcula a partir de la ecuación 12 , así se obtiene:

$$VL = (55.613,43 - 52.874,33) * (1 - 0,95074) * 0,5 = 67,454 \text{ €}$$

Se reparte por coeficiente de propiedad a los cargos influyendo en el valor de suelo en el valor de suelo. Se realiza el calculo para un único inmueble como ejemplo, ya que para los demás el proceso es el mismo.

$$\text{Inmueble: } 1 \text{ 00 01 coeficiente \%} = 7,07$$

$$Vs = ((3.274,15 + 621,16) * 1,4 * 0,5) + (67,454 * 7,07 / 100) = 2.731,486 \text{ €}$$

$$Vc = ((29.667,52 + 1.559,16) * 1,4 * 0,5) = 21.858,676 \text{ €}$$

Por lo tanto el valor catastral del inmueble será:

$$Vcat = Vs + Vc = \mathbf{24.590,16 \text{ €}}$$

EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

VALORACION CATASTRAL COPROPIEDAD CON VUELO 2

AÑO PONENCIA 1997

F\*(GB) 1,4

VUELO 2

VUC	271,29 €	VRC V	59,530 €	VRC AAP	23,810 €
MBC	307,117 €	MBC 1123	353,185 €	MBC 1133	190,413 €

Suelo Urbano por UNITARIO

VUC	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela	Vuelo
	A	B	Total				
271,285 €	1	1	1	271,285 €	205	55.613,43 €	67.454 €
Total Parcela					205	55.613,43 €	

Suelo Urbano por REPERCUSION

VRC	LOCAL	Coeficientes Correctores			VRP	Superficie Subparcela	Valor subparcela
		A	B	Total			
23,810 €	23,810 €	1	1	1	23,810 €	11	261,91 €
23,810 €	23,810 €	1	1	1	23,810 €	11	261,91 €
23,810 €	23,810 €	1	1	1	23,810 €	11	261,91 €
23,810 €	23,810 €	1	1	1	23,810 €	11	261,91 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	55	3.274,15 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	84	5.000,52 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	92	5.476,76 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	84	5.000,52 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	92	5.476,76 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	50	2.976,50 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	38	2.262,14 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	63	3.750,39 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	42	2.500,26 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	62	3.690,86 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	53	3.155,09 €
59,530 €	59,530 €	1	1	1	59,530 €	130	7.738,90 €
23,810 €	23,810 €	1	1	1	23,810 €	64	1.523,84 €
Total Parcela					953	52.874,33 €	

Construcción por locales REPERCUSION

Local	Destino	Tipologia	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
C 00 01	AAP	1133	0,62	190,413 €	1	1	190,413 €	11	2.094,539 €
C 00 02	AAP	1133	0,62	190,413 €	1	1	190,413 €	11	2.094,539 €
C 00 03	AAP	1133	0,62	190,413 €	1	1	190,413 €	11	2.094,539 €
C 00 04	AAP	1133	0,62	190,413 €	1	1	190,413 €	11	2.094,539 €
1 00 01	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	55	19.425,162 €
1 01 02	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	84	29.667,520 €
1 01 03	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	92	32.492,998 €
1 02 04	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	84	29.667,520 €
1 00 01	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	92	32.492,998 €
1 01 02	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	50	17.659,238 €
1 01 03	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	38	13.421,021 €
1 02 04	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	63	22.250,640 €
1 01 02	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	42	14.833,760 €
1 01 03	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	62	21.897,455 €
1 02 04	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	53	18.718,792 €
COMUN AC3	V	1123	1,15	353,185 €	1	1	353,185 €	130	45.914,019 €
COMUN AC3	AAP	1133	0,62	190,413 €	1	1	190,413 €	64	12.186,410 €
Total Parcela								953	319.005,69 €

Ilustración 61 a: Hoja de cálculo valoración copropiedad horizontal con vuelo.



EL VALOR CATASTRAL. VALORACIÓN CATASTRAL URBANA

Calculo Valor Catastral

Local	%	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral	
C 00 01	2,98	1,4	261,91 €	2.094,539 €	1	3.299,029 €	0,5	1.649,514 €	
COMUN	25	1,4	380,96 €	3.046,60 €	1	4.798,587 €	0,5	2.399,294 €	
		Vuelo	2,010 €					2,010 €	
		Total				8.097,616 €		4.050,818 €	
C 00 01	2,98	1,4	261,91 €	2.094,539 €	1	3.299,029 €	0,5	1.649,514 €	
COMUN	25	1,4	380,96 €	3.046,60 €	1	4.798,587 €	0,5	2.399,294 €	
		Vuelo	2,010 €					2,010 €	
		Total				8.097,616 €		4.050,818 €	
C 00 01	2,98	1,4	261,91 €	2.094,539 €	1	3.299,029 €	0,5	1.649,514 €	
COMUN	25	1,4	380,96 €	3.046,60 €	1	4.798,587 €	0,5	2.399,294 €	
		Vuelo	2,010 €					2,010 €	
		Total				8.097,616 €		4.050,818 €	
C 00 01	2,98	1,4	261,91 €	2.094,539 €	1	3.299,029 €	0,5	1.649,514 €	
COMUN	25	1,4	380,96 €	3.046,60 €	1	4.798,587 €	0,5	2.399,294 €	
		Vuelo	2,010 €					2,010 €	
		Total				8.097,616 €		4.050,818 €	
1 00 01	7,0700	1,4	3.274,15 €	29.667,520 €	1	46.118,338 €	0,5	23.059,169 €	
COMUN	8,0265	1,4	621,16 €	1.559,16 €	1	3.052,453 €	0,5	1.526,226 €	
		Vuelo	4,769 €					4,769 €	
		Total				49.170,791 €		24.590,164 €	
1 01 02	10,3470	1,4	5.000,52 €	32.492,998 €	1	52.490,925 €	0,5	26.245,463 €	
COMUN	11,7391	1,4	908,48 €	2.280,34 €	1	4.464,343 €	0,5	2.232,171 €	
		Vuelo	6,979 €					6,979 €	
		Total				56.955,268 €		28.484,614 €	
1 01 03	11,6700	1,4	5.476,76 €	29.667,520 €	1	49.201,992 €	0,5	24.600,996 €	
COMUN	13,2495	1,4	1.025,37 €	2.573,74 €	1	5.038,743 €	0,5	2.519,372 €	
		Vuelo	7,872 €					7,872 €	
		Total				54.240,735 €		27.128,240 €	
1 02 04	10,3400	1,4	5.000,52 €	32.492,998 €	1	52.490,925 €	0,5	26.245,463 €	
COMUN	11,7391	1,4	908,48 €	2.280,34 €	1	4.464,343 €	0,5	2.232,171 €	
		Vuelo	6,975 €					6,975 €	
		Total				56.955,268 €		28.484,609 €	
1 02 05	11,6700	1,4	5.476,76 €	17.659,238 €	1	32.390,397 €	0,5	16.195,199 €	
COMUN	13,2495	1,4	1.025,37 €	2.573,74 €	1	5.038,743 €	0,5	2.519,372 €	
		Vuelo	7,872 €					7,872 €	
		Total				37.429,141 €		18.722,442 €	
1 03 06	12,6400	1,4	2.976,50 €	13.421,021 €	1	22.956,529 €	0,5	11.478,265 €	
1 04 06		1,4	2.262,14 €	22.250,640 €	1	34.317,892 €	0,5	17.158,946 €	
COMUN	14,3505	1,4	1.110,57 €	2.787,61 €	1	5.457,450 €	0,5	2.728,725 €	
		Vuelo	8,526 €					8,526 €	
		Total				62.731,872 €		31.374,462 €	
1 03 07	10,2200	1,4	3.750,39 €	14.833,760 €	1	26.017,810 €	0,5	13.008,905 €	
1 04 07		1,4	2.500,26 €	21.897,455 €	1	34.156,801 €	0,5	17.078,401 €	
COMUN	11,6050	1,4	898,10 €	2.254,29 €	1	4.413,345 €	0,5	2.206,673 €	
		Vuelo	6,894 €					6,894 €	
		Total				64.587,957 €		32.300,872 €	
1 03 08	14,1300	1,4	3.690,86 €	18.718,792 €	1	31.373,513 €	0,5	15.686,757 €	
1 04 08		1,4	3.155,09 €	45.914,019 €	1	68.696,753 €	0,5	34.348,376 €	
COMUN	16,0430	1,4	1.241,55 €	3.116,38 €	1	6.101,103 €	0,5	3.050,551 €	
		Vuelo	9,531 €					9,531 €	
		Total				106.171,369 €		53.095,216 €	
		Valor Suelo	52.932,43 €	Valor construccion	319.005,93 €	Valor individualizado	520.632,866 €	Valor Catastral	260.316,433 €

Ilustración 61 b: Hoja de cálculo valoración copropiedad horizontal con vuelo

#### 4.4.8 VALORACIÓN PONENCIAS 2009 Y POSTERIOR

En este apartado se realiza un ejemplo de las diferentes formas de valoración explicadas en el epígrafe 4.3.4. Para ello se va a utilizar como base una vivienda unifamiliar con las características físicas descritas en el epígrafe 4.4.3. Los parámetros base para el proceso de valoración son:

$$MBC = 307,117 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1234} = 199,626 \text{ €/m}^2 \quad MBC_{1214} = 383,896 \text{ €/m}^2 \quad VUC = 305,813 \text{ €/m}^2$$

En la ilustración 62 se puede observar la hoja de cálculo de la valoración del inmueble con una ponencia anterior a 2009 donde se valora la totalidad del suelo por unitario sin tener en cuenta la construcción ubicada en la parcela.

VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR HASTA 2009										
VUC	305,813 €									
MBC	307,117 €	MBC 1234	199,626 €	MBC 1214	383,896 €					
Suelo Urbano por UNITARIO										
VUC	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela				
	A	B	Total							
305,813 €	1	1	1	305,813 €	434	132.722,84 €				
					Total Parcela	434	132.722,84 €			
Construcción por locales REPERCUSION										
Local	Destino	Tipologia	Coefici N20	Valor MBC*N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción	
					H	I				
1.00.01	V	1224	1,25	383,896 €	1	1	383,896 €	107	41.076,923 €	
1.01.02	V	1224	1,25	383,896 €	1	1	383,896 €	98	37.621,855 €	
1.01.03	YSP	1234	0,65	199,626 €	1	1	199,626 €	6	1.197,757 €	
1.02.04	AAL	1234	0,65	199,626 €	1	1	199,626 €	33	6.587,664 €	
								Total Parcela	244	86.484,199 €
Calculo Valor Catastral										
Local	GB	Valor Suelo	Valor construcción		Total Coeficien JKLMN		Valor Individualizado	RM	Valor catastral	
TODOS	1,4	- €	86.484,199 €		1		121.077,879 €	0,5	60.538,939 €	
TODOS	1,4	132.722,837 €	- €		1		185.811,972 €	0,5	92.905,986 €	
Totales Finca		Valor Suelo	Valor construcción			Valor individualizado	Valor Catastral			
TODOS		132.722,837 €	86.484,199 €			306.889,851 €	153.444,926 €			

Ilustración 62: Hoja de cálculo valoración unifamiliar mediante método anterior a 2009.

A continuación se puede observar la hoja de cálculo con el resultado obtenido tras realizar la valoración del mismo inmueble con una ponencia del 2009 o posterior (ilustración 63).

En esta la valoración del suelo se ha realizado desglosando la zona de la parcela ocupada por la construcción y la no edificada a la que no se aplica el coeficiente GB como ya se indica en el epígrafe 4.3.4.

**VALORACION CATASTRAL UNIFAMILIAR POSTERIOR A 2009**

VUC	305,813 €				
MBC	307,117 €	MBC 1234	199,626 €	MBC 1214	383,896 €

**Suelo Urbano por UNITARIO**

VUC	Coeficientes Correctores			VUP	Superficie Subparcela	Valor subparcela
	A	B	Total			
305,813 €	1	1	1	305,813 €	244	74.618,37 €
305,813 €	1	1	1	305,813 €	190	58.104,47 €

Total Parcela	434	132.722,84 €
---------------	-----	--------------

**Construcción por locales REPERCUSIÓN**

Local	Destino	Tipología	Coefic N20	Valor MBC'N20	Coeficientes Correctores		Valor Correguido	Superficie Construida	Valor construcción
					H	I			
1 00 01	V	1224	1,25	383,896 €	1	1	383,896 €	107	41.076,923 €
1 01 02	V	1224	1,25	383,896 €	1	1	383,896 €	98	37.621,855 €
1 01 03	YSP	1234	0,65	199,626 €	1	1	199,626 €	6	1.197,757 €
1 02 04	AAL	1234	0,65	199,626 €	1	1	199,626 €	33	6.587,664 €

Total Parcela	244	86.484,199 €
---------------	-----	--------------

**Calculo Valor Catastral**

Local	GB	Valor Suelo	Valor construccion	Total Coeficien JKLMN	Valor Individualizado	RM	Valor catastral
TODOS	1,4	- €	86.484,199 €	1	121.077,879 €	0,5	60.538,939 €
TODOS	1,4	74.618,369 €		1	104.465,717 €	0,5	52.232,859 €
TODOS	0	58.104,468 €		1	58.104,468 €	0,5	29.052,234 €

Totales Finca	Valor Suelo	Valor construccion	Valor individualizado	Valor Catastral
TODOS	132.722,837 €	86.484,199 €	283.648,064 €	141.824,032 €

Ilustración 63: Hoja de cálculo valoración unifamiliar mediante método posterior a 2009.

Si se comparan los resultados de la valoración obtenidos (tabla 12) se observa que un inmueble con idénticas características presenta una variación en el valor del suelo de 12,51 % y en el valor catastral del 7,57%, según el año de la ponencia.

Año	Suelo	Construcción	Catastral
Hasta 2009	92.905,986 €	60.538,939 €	153.444,926 €
Posterior 2009	81.285,092 €	60.538,939 €	141.824,032 €
Diferencia	11.620,894 €		11.620,894 €
Reducción	12,51%		7,57%

Tabla 12: Resultados comparativos ambos métodos de valoración.





## 5. MATERIALES

En este apartado se va analizar el software gratuito o de una inversión menor y la información disponible para la administración proporcionada por otras administraciones o por acceso gratuito a través de aplicaciones web.

### 5.1 SOFTWARE

#### 5.1.1 ESCRITORIO DE APLICACIONES DE GESTIÓN CATASTRAL.

El Escritorio de Aplicaciones de Gestión Catastral (EAGC) proporciona acceso remoto a través de internet a las aplicaciones de gestión catastral disponibles de la DGC como son SIGECA, SIGCA3 y SAUCE a los agentes colaboradores (ilustración 63).

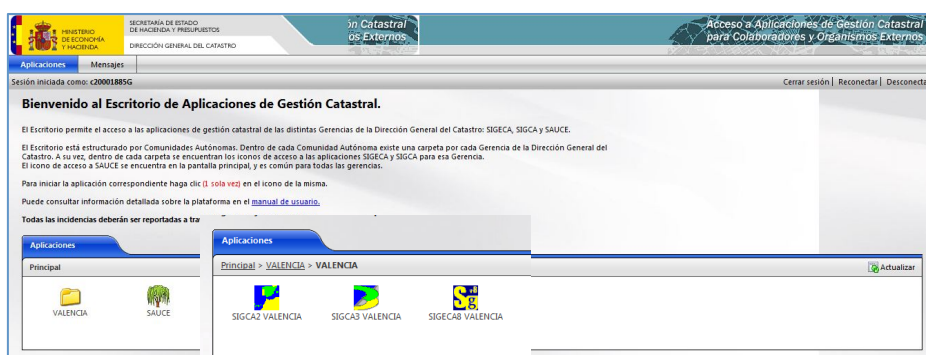


Ilustración 63: Escritorio de aplicaciones de Gestión Catastral.

El objetivo de este escritorio es posibilitar el cumplimiento de la colaboración administrativa acordada entre el organismo colaborador y la DGC mediante internet, basado en tecnología de acceso remoto del fabricante CITRIX para eliminar el intercambio físico mediante cintas de formato de intercambio.

El acceso a dicho escritorio se realiza mediante certificado digital de usuario o DNI electrónico previa solicitud de alta ante la DGC para que se establezca los permisos de acceso.

El funcionamiento del escritorio es el siguiente:

- El usuario accede al EAGC en el enlace.  
*<https://externos.catastro.meh.es/citrix/logincer.htm>*
- La aplicación solicita y comprueba el certificado digital.
- Se abre el escritorio con las aplicaciones y gerencias disponibles según el permiso de usuario que se dispongan.
- Se accede a la aplicación que se ejecuta directamente en un servidor de la DGC.
- Una vez ejecutada la aplicación se presenta en una ventana tipo Windows como si la aplicación estuviera instalada en el propio PC (cliente-servidor).
- El usuario interactúa con la aplicación mediante acciones de teclado que envía al servidor y que este devuelve imágenes de las acciones a través de internet.
- Cuando termina se cierra la aplicación y se descarga del servidor.

### 5.1.2. SAUCE

Es una aplicación desarrollada por la DGC para el mantenimiento y consulta de inmuebles catastrales en entorno gráfico que trabaja en un entorno local y que está totalmente integrada con SIGECA, SIGCA y la SEC. Permite múltiples posibilidades de mantenimiento ordinario de catastro, etapa de grabación de datos en expedientes físico económicos, procedimientos de valoración colectiva, trabajos en simulación, mantenimiento de catastro externo y otras más. SAUCE en un futuro próximo va a convertirse en la única herramienta de la DGC para realizar mantenimiento de catastro.

Esta aplicación está en funcionamiento desde principios del año 2011 siendo las primeras administraciones en realizar pruebas de funcionamiento los ayuntamientos de Barcelona, Madrid, Alcalá de Henares y Gandia, mediante un convenio de inspección conjunta con acceso a los datos de la DGC vía CITRIX.

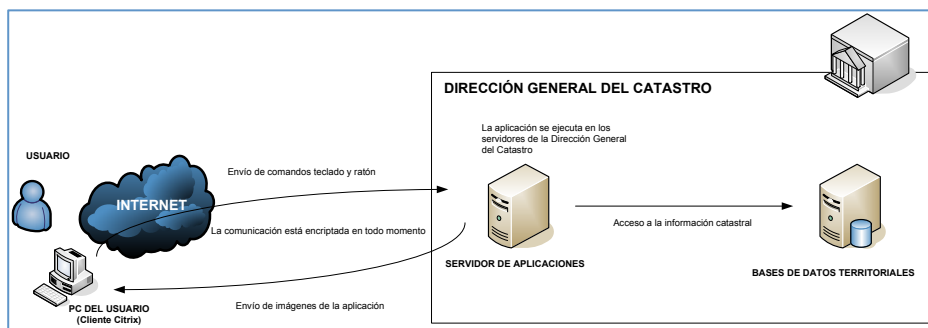


Ilustración 64: Funcionamiento CITRIX. Fuente: DGC.

Lo novedoso de esta aplicación es su conexión vía Citrix que permite a los técnicos de las administraciones convenidas con la DGC su acceso a esta aplicación como usuario externo. Así el técnico está grabando y modificando directamente sobre la base catastral de su municipio en la DGC. De esta manera se evita el intercambio de información mediante cintas FIN06, siendo más ágil la actualización de las bases de datos.

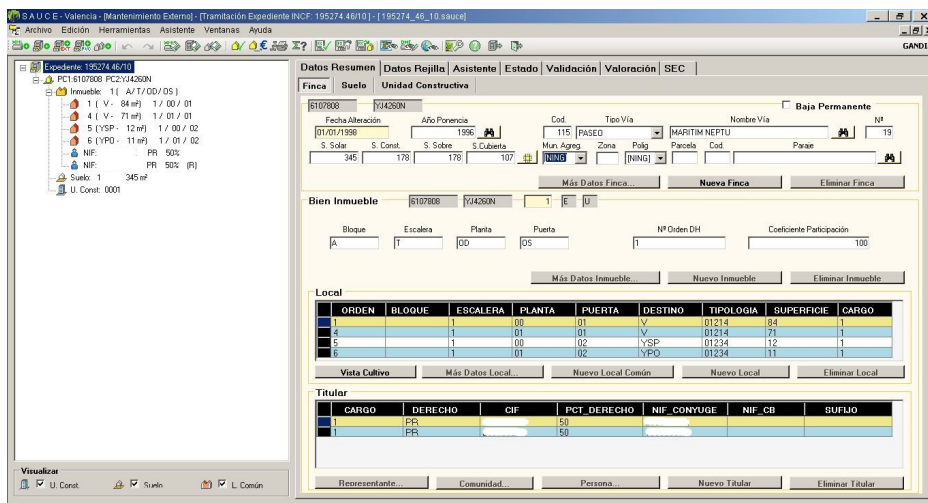


Ilustración 65: Interface del programa Sauce.

SAUCE dispone de diversos modos de trabajos que son:

- Mantenimiento ordinario.
- Procedimientos de valoración colectiva (PVC).
- Catastro externo.
- Consulta.
- Simulación.

Además funciona de forma diferente dependiendo del rol de usuario:

- Mantenimiento: MANT\_SAUCE
- Consulta: CONS\_SAUCE
- Externo: EXT\_SAUCE y EXT\_AUX\_SAUCE

Lo primero que hay que conocer de SAUCE es que su unidad de trabajo es el expediente que puede tener una o varias fincas involucradas. La interface se divide en 2 zonas de trabajo principalmente (ilustración 65). La primera zona se encuentra a la izquierda de la pantalla y es una



estructura en forma de árbol que proporciona la descripción de las fincas asociadas a un expediente. Debajo de este se puede seleccionar, si se desea, ver las unidades constructivas, suelo o los locales comunes.

A la derecha, tenemos la 2 zona de trabajo compuesta por las pestañas de información Datos Resumen (finca, suelo y unidad constructiva), datos rejilla, Asistente, Estado, Validación, Valoración y SEC.

**Datos Resumen:** La pestaña principal es la de datos que contiene toda la información alfanumérica relativa a los elementos presentes en el árbol. Tiene tres pestañas que son finca, suelo y unidad constructiva.

- Finca: Se muestran los datos más importantes y se subdivide en finca, bien inmueble, local-cultivo y titular.
- Suelo: Contiene todos los datos relativos al suelo de la finca. Además se puede acceder a los datos físicos y económicos.
- Unidad constructiva: Contiene todos los datos correspondientes a cada unidad constructiva además de acceder a los datos de localización, físicos y económicos.

**Datos Rejilla:** Permite visualizar en modo rejilla toda la información relativa a cada uno de los diferentes elementos (finca, construcción, suelo...) y aplicar un filtro de búsqueda sobre cualquiera de ellos.

**Asistente:** Es la novedad más importante de SAUCE ya que facilita la grabación de los datos alfanuméricos de la finca evitando la introducción de datos por parte de los usuarios (ilustración 66). Se realiza a través del tratamiento de los ficheros FXCC y un generador de locales. Es importante tener previamente bien realizado y cargado el FXCC en la base de datos.

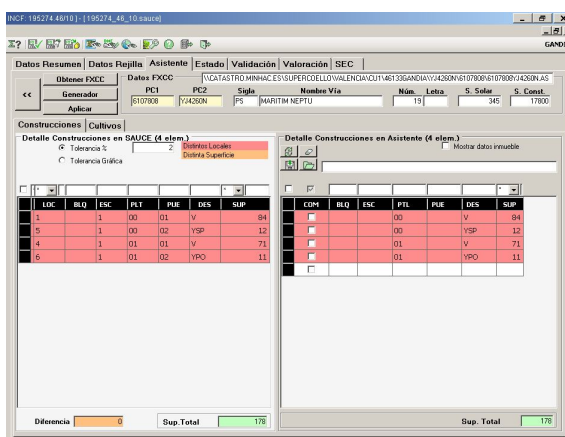


Ilustración 66: Asistente de SAUCE.

**Estado:** En esta pestaña se muestra la información en la que se encuentra todas las fincas involucradas en un expediente, tanto en SAUCE como en SIGECA y SIGCA.

**Validación:** Se realiza una validación de los elementos del expediente con la opción de poder validar todos a la vez o por fincas. Se muestra un resumen con el número total de errores graves y de avisos y una pestaña con una rejilla en la que se puede ver la lista de los mismos en diferentes colores. Además realiza un cruce de validación con la cartografía actual en el que se controlan las superficies construidas y de suelo e indica mediante un mensaje si existe o no errores en las mismas.

**Valoración:** Permite realizar valoraciones de las fincas asociadas a un expediente (ilustración 67), existen 2 tipos de valoración:

DOCUMENTO NO VALIDO COMO CERTIFICADO

X FORMA CALC.: 22/-- TIPO PARC.: TODOS AP.FON.: 2009 CWP: 2007 MEC3: 600,000000 URBANA REF.CATAL.: 54204  
 FECHA: 10/ 8/2 010 HUY: SOCRIMO N.TECN: 1993 MES3: 600,000000 EFECTO SEVTEL.: 2010  
 CATEGORIA: PP MUNICIPIO VIA PUBLICA INRM 1

FORMA CALC.	FECHA	CATEGORIA	VALOR UNITARIO	CORRECTORES	VALOR PARCELA	SUPERFICIE	VA
URBANA	10/ 8/2 010	PP MUNICIPIO	600,000000	1,000000	600,000000	1,000000	600,000000
URBANI	10/ 8/2 010	PP MUNICIPIO	14,000000	1,000000	14,000000	1,000000	14,000000

CONSTRUCCION POR LOCALES

LOCAL	FECHAS	TIPO	VALOR	CORP. CORRE. CONSTRUCCION	VALOR	SEVTEL
100001	10/ 8/2 010	URBANA	600,000000	1,000000	600,000000	1,000000

CALCULO VALOR CATASTRAL

** CORP. DE PROPIEDAD **	LOCAL	VALOR SUELO	VALOR CONSTRUCCION	CORP. CORRECTORES CONJUNTOS	VALOR	INDIVIDUALIZADO	INM
100001	URBANA	600,000000	14,000000	1,000000	614,000000	1,000000	614,000000

Ilustración 67: Hoja de valoración de finca Sauce.

- Tentativas: Son validaciones de prueba que se pueden realizar en cualquier momento siempre que la finca sea válida.
- Definitiva: Se podrá guardar en local la valoración o ya definitiva en SIGECA siempre y cuando no existan errores. Presenta tres opciones siendo el mensaje: ¿desea guardar el expediente realizando a su vez la valoración de las fincas contenidas?
  - SI - Guarda el expediente y realiza la valoración de las fincas del mismo.

- NO - Guarda el expediente, sin realizar valoración de las fincas.
- CANCELAR - No guarda ni realiza la valoración.

y tres subpestañas:

- Valores: Muestra en la rejilla los valores de la valoración de los diferentes inmuebles que componen la finca y el expedientes.
- Hoja de valoración: Muestra una hoja de valoración en la que se detalla las diferentes fincas que componen el expediente que podemos guardar o imprimir.
- Lista de errores: Listados de los posibles errores al realizar la valoración.

**SEC:** Es posible acceder a partir de esta pestaña a la Sede electrónica del catastro y poder así obtener toda la información cartográfica y alfanumérica de las fincas del expediente.

Otras de las opciones de SAUCE es que se puede acceder a SIGCA3 y a la aplicación de Google Earth a través de la generación de ficheros KML que se generan a partir de la información presente en el FXCC y que dará como resultado la visualización de la finca en 3D.

### **5.1.3 SIGECA**

Es el Sistema de Gestion Catastral disponible desde 1998, en la actualidad en su versión 8, es el sistema de información de Catastro destinado a la tramitación completa de cualquier tipo de alteración catastral tal y como son definidas en el TRLCI y su reglamento de desarrollo. Permite la realización de valoración individual y masiva de fincas tanto en la tramitación de procedimientos ordinarios como procedimientos de valoración colectiva.

En SIGECA (ilustración 68) se gestionan todos los expedientes de intercambio de información con agentes externos a través de cualquiera de los escenarios de colaboración. (intercambio de ficheros, inspeccion, conexion directa, servicios web).

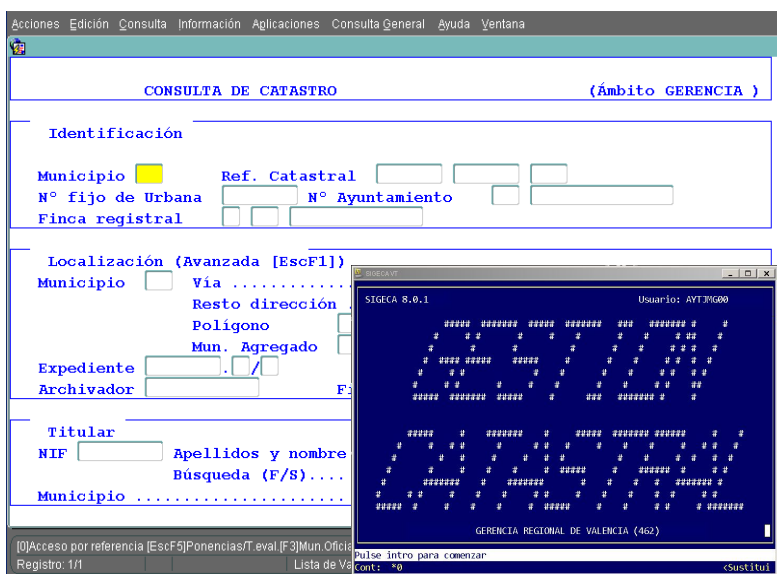


Ilustración 68: Interface SIGECA 8.

Este subsistema permite efectuar tanto el registro de expedientes de alteración como la grabación de datos del Catastro de Urbana correspondientes a los mismos por parte de usuarios externos a las Gerencias Territoriales. Los trabajos de grabación se deberán apoyar en expedientes de alteración previamente registrados. Se puede realizar cualquier tipo de mantenimiento en tiempo real sobre la base de datos de la DGC en función del ROL de usuario. las opciones básicas son:

- Gestión de expedientes.
- Grabación de datos jurídicos.
- Grabación de catastro urbano.
  - datos generales de finca.
  - datos de suelo.
  - unidades constructivas.
  - datos de cargo.
  - datos de construcción
  - datos de titulares.
  - copia de finca completa.
  - validación global de finca.
  - validación y valoración de finca.
  - borrado de finca completa.

## MATERIALES

- baja de finca.
- cambio de referencia catastral.
- acceso a simulación.
- Consulta de urbana.
  - consulta por identificación de la finca.
  - consulta por situación de la finca.
  - consulta por número de expediente.
  - consulta por persona.

La información no se introducirá directamente sobre las tablas de catastro sino que quedará incluida en un almacén temporal, que denominaremos tablas auxiliares, de forma que pueda ser sometido a la supervisión y control por parte del personal de la Gerencia antes de su aplicación definitiva a la base de datos catastral.

El subsistema incluye también herramientas de validación, que permiten al usuario efectuar una verificación de la información incluida en el almacén temporal.

La información introducida mediante este subsistema se estructura como variaciones o movimientos a la base de datos de catastro existente en el momento de la grabación. Esto significa que para cada dato de los distintos tipos posibles que se introduzca, habrá que indicar si se trata de un alta, de una baja o de una modificación a la información de la base de datos y tenemos los siguientes menús.

- Menú de grabación de variaciones sobre tablas auxiliares.
- Menú de mantenimiento de datos de tablas auxiliares.
  - mantenimiento de datos de finca y expediente.
  - mantenimiento de suelo en tablas auxiliares.
  - mantenimiento de datos de unidad constructiva en tablas auxiliares.
  - mantenimiento de datos de construcción en tablas auxiliares.
  - mantenimiento de datos de reparto en tablas auxiliares.
  - mantenimiento de datos de cargo en tablas auxiliares.
- Validación de datos de tablas auxiliares.
- Resumen de errores en validación.
- Listado de errores en la validación.
- Borrado de datos de tablas auxiliares.
- Validación y carga datos FIN.

### 5.1.4 SIGCA 3

En funcionamiento desde 2002, es el Sistema de Información Geográfica Catastral que actualmente está en su versión 3 y también es accesible desde el EAGC. Es un SIG específico de Catastro en se puede visualizar, cargar, depurar, gestionar y actualizar la cartografía catastral en tiempo real a través de la conexión CITRIX y siempre en función del rol de usuario que obtengamos. SIGCA permite a los usuarios localizar, identificar y asignar una referencia catastral y el cálculo de superficies tanto de parcelas como de construcciones urbanas o rústicas.

Esta aplicación cuenta con herramientas de creación e impresión de mapas temáticos. Puede desplegar y visualizar gran cantidad de información como las ponencias, zonas de valor, los análisis creados por el sistema DETECAR y la aplicación de información gráfica sobre dato alfanumérico para la ayuda de toma de decisiones. También se puede gestionar información gráfica y alfanumérica de FXCC (ilustración 69).

Con su motor de búsqueda y filtro se puede acceder a todo tipo de información alfanumérica como gráfica disponible en la bases de datos de la DGC en tiempo real y realizar un sinfín de filtros de consultas, superponer ortofotos de diferentes periodos y acceder a archivos de cartografía históricos.

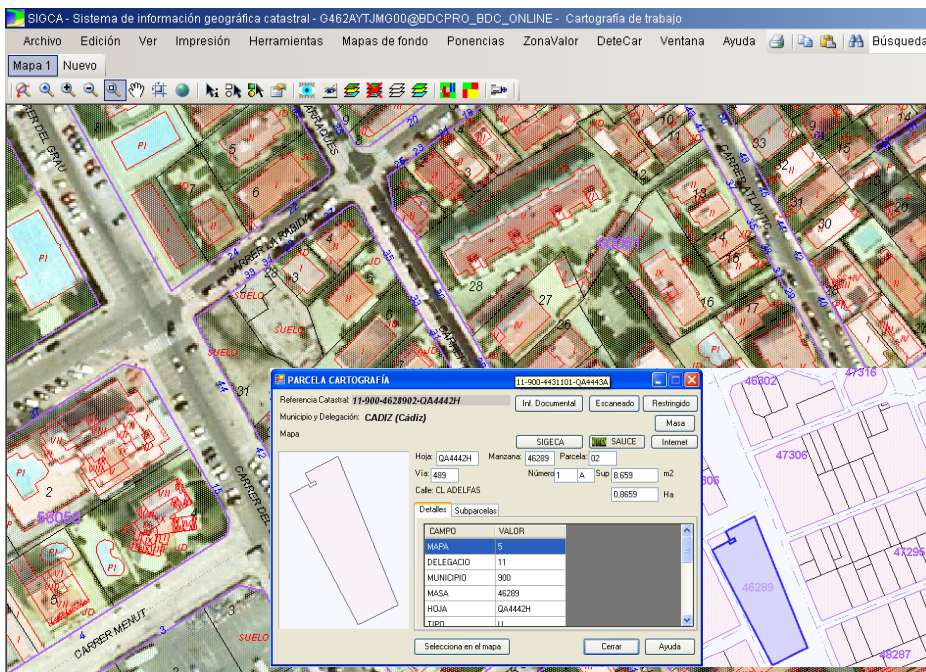
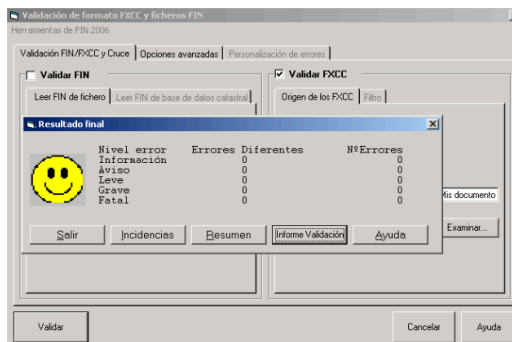


Ilustración 69: Interface SIGCA 3.



Permite la validación de los ficheros FIN06 de intercambio en estructura XML y los de cartografía FXCC, así como realizar un cruce de los datos de los dos ficheros para comprobar la correspondencia de los datos entre ficheros. El resultado es un fichero de validación HTML con el resultado de las validaciones de FXCC y FIN06 y de los errores de cruce entre ambos ficheros. Los errores resultantes se agrupan en: Información, Avisos, Leve, Grave y Fatal.



Validaciones de FXCUI - FIN y Cruce Dirección General de Catastro

Descripción	Avisos	Leves	Graves	Fatales	
Validaciones de FXCC	60	0	0	0	Detalle de errores
Validaciones de FIN	102	0	0	0	Detalle de errores
Cruce	0	0	0	0	Detalle de errores
<b>Totales</b>	<b>160</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Total Fichas (Cruce contra FIN06)</b>					
Fichas FXCC tratadas			<b>64</b>	<b>64</b>	0
Fichas FIN tratadas			<b>64</b>	<b>64</b>	0

Ilustración 72: Herramienta de validación e informe HTML.

### 5.1.6 LOCALGIS

El Gobierno de España y por iniciativa del Ministerio de Industria, energía y Turismo a través de la secretaria de estado de telecomunicaciones y para la sociedad de la información crea el denominado Plan Avanza, actualmente PLAN AVANZA 2.0, para fomentar entre otros objetivos la introducción de la administración electrónica en las entidades locales, ayudando a realizar una gestión más eficaz sobre la información municipal.



Ilustración 73: LocalGIS de Molina de Segura.



Así, dentro del área de servicios públicos digitales desarrolla LOCALGIS (ilustración 73). Se trata de una nueva herramienta evolucionada del antiguo GEOPISTA, que es un sistema de Información territorial basado en soluciones *OpenSource*, diseñado especialmente para el entorno de la Administración Pública y dirigido a las Entidades Locales, combinando la tecnología de los SIG con WebServices.

Entre las funcionalidades más destacadas de LOCALGIS se encuentran:

- Facilita la gestión municipal favoreciendo la accesibilidad a la información de manera rápida y efectiva y a un menor coste, aumentando con ello la eficiencia y la efectividad de los Servicios Municipales.
- Suministra una plataforma de trabajo idónea que permite la actualización de la información propia del municipio y su gestión. Esta información es susceptible de ser intercambiada con otras instituciones.
- Permite la georreferenciación de tipos de informaciones que hasta ahora sólo se referenciaban textualmente a una dirección postal.

LOCALGIS es un producto modular y según viene especificado en la hoja del producto los módulos son:

### **1. Administrador de Cartografía**

Auténtico núcleo de LOCALGIS, permite gestionar la información cartográfica del municipio y los datos alfanuméricos asociados. Recibe las peticiones de las distintas aplicaciones de gestión municipal y las transforma en peticiones a la base de datos de LOCALGIS o realiza operaciones con estos datos, devolviendo la respuesta solicitada por el usuario.

### **2. Editor de Cartografía**

Permite al usuario la edición y manipulación de la base cartográfica municipal. Para ello, LOCALGIS ofrece dos posibilidades:

- Emplear el Editor SIG que incorpora, realizado a partir de herramientas Open Source y tecnologías estándares.
- Emplear herramientas comerciales como AutoCAD, MicroStation o Arcmap. LOCALGIS dispone de una serie de plug-ins actualizados a las últimas versiones de estas herramientas.

### 3. Aplicaciones de Gestión Municipal

En función del mayor o menor grado de precisión cartográfica requerido, estas aplicaciones son:

Con precisión métrica

- Planeamiento. Permite la gestión de la información municipal relativa a Planes Generales así como la expedición de cédulas urbanísticas.
- Licencias de obra. LOCALGIS incorpora un diagrama de flujo para el tratamiento de los expedientes municipales de licencias de obra y gestiona toda la información alfanumérica de cada expediente, con su referencia geográfica sobre el plano municipal.
- Licencias de actividad. De forma similar a las licencias de obras, permite la gestión de licencias de actividad de bares, restaurantes, hoteles, etc.
- Catastro. LOCALGIS incorpora una herramienta para la gestión del padrón catastral municipal permitiendo la consulta, explotación (IBI, por ejemplo) y cruce de información en función del acuerdo al que cada municipio llegue con la DGC. Permite automatizar la modificación del padrón catastral, remitiendo online dichas modificaciones a la DGC para su validación y actualización instantánea en la base de datos.
- LOCALGIS incorpora otra serie de funcionalidades para la gestión del suelo, alineaciones, rasantes, etc.

Sin precisión métrica

- Guía urbana (callejero). Esta aplicación es la “ventana” de LOCALGIS y permite la publicación en Internet de la información municipal desde el callejero hasta distintos mapas (PGOU, etc.), permitiendo que dicha información quede accesible para su consulta.
- Patrimonio. Permite la gestión del inventario del patrimonio municipal georreferenciando cada uno de estos elementos en el plano.
- Infraestructuras. Esta aplicación gestiona el trazado de las distintas redes de abastecimiento, saneamiento, etc., así como también las incidencias relacionadas con las mismas.
- Gestión y Georreferenciación de Licencias de Ocupación de la vía pública. Permite la gestión de los procedimientos para expedientes tales como contenedores, vallas, kioscos, etc. georreferenciando el área geográfica afectada del municipio.

- Censo Georreferenciado de Actividades Contaminantes. Facilita a los municipios el mantenimiento de las zonas verdes, así como el mantenimiento del censo de actividades contaminantes detectadas.

#### 4. Informes

Módulo destinado a la redacción de cualquier tipo de informes con los datos georreferenciados del municipio.

Una de las principales novedades de LOCALGIS consiste en la adopción de la arquitectura SOA para su integración con terceros sistemas. Entre ellos, y por la importancia que para los propósitos del Plan Avanza Local tiene, cabe destacar su integración con otras iniciativas de dicho Plan como SIGEM, LOCALWEB o Censo- Padrón.

Las características técnicas están basadas en las siguientes tecnologías:

- Servidor de Base de Datos: incorpora PostgreSQL con su extensión espacial PostGIS. En general, cualquier base de datos compatible con el estándar Simple Features SQL de la OGC.
- Servidor Web/de Aplicaciones: Apache Tomcat
- Servidor de Mapas Web basado en las especificaciones del OGC
- Editor GIS basado en la aplicación Open Source JUMP
- Desarrollos realizados en Java.

LOCALGIS permite la interoperabilidad entre sistemas debido a la utilización de los principales estándares geográficos internacionales:

- Lenguaje de marcado GML 3.0 de la OGC.
- Standard Simple Features SQL 1.1 de la OGC.
- Norma ISO 19115 para la definición de Metadatos.
- Norma OGC1.3.0 para la definición de WMS.
- Norma OGC 1.1 para la definición de estilos SLD.



## MATERIALES

- Herramientas de conversión del fichero plano a XML.
- Hoja de estilo XSL.

Siendo la normativa reguladora de estos formatos de intercambio es:

- TRLCI en su Título IV de colaboración e intercambio de información desarrollado a través del art36 del deber de colaboración y el Art37 Suministro de información a otras administraciones tributarias.
- RD 417/2006 de 7 de Abril. Reglamento de desarrollo en su Título IV de la colaboración e intercambio de información tenemos los siguientes capítulos:
  - Capítulo 1. Convenios de colaboración /art 62 a 68).
  - Capítulo II. Intercambio de información (art 69 a 71).
  - Capítulo III. Colaboración en la difusión de la información.
- Diferentes resoluciones de la DGC aprobando los formatos de intercambio.

### **5.2.1.1 FIN06.**

Es el fichero principal de intercambio de datos catastrales entre la DGC y los organismos colaboradores. Así el FIN06 como define la DGC es un fichero informático de remisión de alteraciones de catastro (Bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales). Fue publicado el 08 de septiembre de 2006, siendo totalmente operativo desde el año 2008 y no admitiéndose formatos antiguos de FIN98 desde enero de 2009.

Las características principales de este formato son:

- Esta adaptado al modelo unificado de catastro.
- Adaptado a las nuevas ponencias.
- Adaptado a la nueva estructura de titularidad.
- Adaptable a los diferentes expedientes previstos en el reglamento.
- Separación clara de la información de expediente y catastro.
- Diferenciación explícita de la información de registro previa a la alteración en catastro.
- Posibilidad de enviar variaciones a los elementos del catastro o situaciones finales de una finca o parcela catastral.



**Registro de cabecera**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	
Registro de cabecera					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (01)	
Identificación de la entidad generadora	3	1	X	Tipo de entidad generadora (A ayuntamientos, C entidades con convenio, E empresas, G gerencia del Catastro)	
	t	9	N	Código de la entidad generadora del fichero <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entidad generadora: Código de la entidad generadora (Delegación MEH 2 dígitos, entidad colaboradora 3 dígitos, cuatro blancos)</li> <li>- Gerencia del Catastro: Código de la Delegación MEH 2 dígitos, siete blancos)</li> </ul>	[1][2] [3]
	13	27	X	Nombre de la entidad generadora	
37					
Datos del fichero	40	8	N	Fecha de generación del fichero (formato AAAAMMDD)	
	48	6	N	Hora de generación del fichero (formato HHMMSS)	
	54	4	X	Tipo de fichero: <ul style="list-style-type: none"> <li>- CFIE Fin de entrada</li> <li>- CFIS Fin de salida</li> <li>- CFIR Fin de retorno</li> <li>- CCOM Comunidades autónomas (FINCA)</li> <li>- CCAT Descripción de bienes</li> <li>- CFIC Fin de entrada de correcciones a otro anterior</li> </ul>	
	58	39	X	Descripción del contenido del fichero	
	97	21	X	Nombre del fichero (Cumplimentado por la DGC)	
	118	3	N	Código de la entidad destinataria (Cumplimentado por la DGC)	
121					
Datos específicos del formato	121	8	N	Fecha de inicio del periodo (AAAAMMDD)	[1]
	129	8	N	Fecha de finalización del periodo (AAAAMMDD)	[1]
16					
Relleno final	137	863	X	Relleno con espacios	
Longitud:				1000	

**Tipo 41: Registro de Expediente Administrativo.**

Existirá un registro por expediente administrativo presente en el FIN de entrada o FIN de retorno. Un expediente ampara las modificaciones propuestas sobre el resto de elementos de Catastro.

Se compone de:

- Expediente administrativo.
- Identificación del movimiento. Se incluirá aquí el expediente origen de la Gerencia caso de existir.
- Información adicional.
- Información del presentador del expediente causante alteración y fecha de registro.

### Registro de Expediente

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Expediente</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (41)	[1][5]
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAA).	
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente administrativo según codificación establecida por la DGC.  Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx, donde xx es : <ul style="list-style-type: none"> <li>- El código de la Gerencia en que se registró el expediente.</li> <li>- 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)</li> </ul>	
	23	1	X	Tipo de Intercambio: F: Intercambio basado en estados finales V: Intercambio de variaciones R: Información de registro, situaciones intermedias	
21					
Datos de expediente (1/2)	24	4	X	Tipo de expediente. Consultar tipos de expediente en la documentación adicional	
	28	4	N	Caso de existir, año del expediente administrativo de la Gerencia origen de la variación (formato AAAA)	
	32	8	N	Caso de existir , número del expediente administrativo de la Gerencia origen de la variación	
	40	8	N	Fecha de la alteración catastral (formato AAAAMMDD). A partir de ella y el tipo de movimiento se calcularán los efectos catastro.	[2]
	48	8	N	Fecha física del movimiento (formato AAAAMMDD)	[2]
	56	6	N	Hora física del movimiento (formato HHMMSS)	[2]
38					
Información adicional	62	1	X	Existencia de declaración de alteración catastral S/N	
	63	1	X	Documento origen de la alteración (Público P, Privado R)	
	64	50	X	Información adicional al documento origen de la alteración (p.e. en caso de origen en documento público no notarial, nombre de la administración actuante y expediente)	



MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	114	19	X	Número de protocolo notarial incluyendo código de notaría (Notaría: código provincia 2 dígitos, código población 4 dígitos, código Notaría 3 dígitos; Protocolo: año 4 dígitos, protocolo 6 dígitos).	
	133	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
73					
Identificación del presentador del expediente	135	9	X	NIF del presentador del expediente	
	144	60	X	Primer apellido, segundo apellido, y nombre, o razón social	
69					
Domicilio notificación del expediente	204	2	N	Código de Provincia (INE)	
	206	25	X	Nombre de Provincia	
	231	3	N	Código del Municipio (DGC)	
	234	3	N	Código de Municipio (INE). Excluido el último dígito de control	
	237	40	X	Nombre del Municipio	
	277	30	X	Nombre de la entidad menor	
	307	5	N	Código de vía pública (DGC)	
	312	5	X	Tipo de vía o sigla de vía pública	
	317	25	X	Nombre de la vía pública	
	342	4	N	Primer número de policía	
	346	1	X	Primera letra. (Carácter de duplicado)	
	347	4	N	Segundo número de policía	
	351	1	X	Segunda letra. (Carácter de duplicado)	
	352	5	N	Kilómetro (expresado con tres enteros y dos decimales)	
	357	4	X	Bloque	
	361	2	X	Escalera	
363	3	X	Planta		
366	3	X	Puerta		

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	851	3	N	En caso de rectificaciones de información, código de la entidad de registro de la DGC origen del expediente administrativo de la Gerencia cuyos efectos han sido corregido por la rectificación .  Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	
3					
Relleno final	854	147			
			Longitud:	1000	

### Tipo 11: Registro de Finca.

Son los datos correspondientes a las características generales de la parcela: la situación, tipos de cálculo, superficie solar, fecha de construcción, uso predominante, elementos comunes, etc. En todos los tipos de parcelas sólo se admitirá un único registro de finca, siendo la Referencia Catastral el identificador con la que se verificará la duplicidad de parcelas.

Según la fórmula de cálculo (posición 357-358), la aplicación identificará el tipo de parcela.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Domicilio Tributario.
- Datos físicos.
- Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

**Registro de Finca**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Finca</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (11)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[1]
	23	1	X	Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano) Tipo de movimiento A/B/M/F/R/I (Alta, Baja, Modificación, Situación final, Registro de expedientes, Informativo)	[1]
Identificación de la parcela catastral	24	2	N	Código de Delegación del MEH	[5]
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	[5]
	29	2	X	Intencionadamente en blanco, excepto para bienes inmuebles de características especiales (valor BI)	
	31	14	X	Parcela catastral.	[5]
	45	6	X	Campo intencionadamente en blanco	
27					
Domicilio Tributario/ Localización de la parcela	51	2	N	Código de Provincia (INE)	
	53	25	X	Nombre Provincia	[4]
	78	3	N	Código del Municipio (DGC)	
	81	3	N	Código de Municipio (INE). Excluido el último dígito de control	[4]
	84	40	X	Nombre del Municipio	[4]
	124	30	X	Nombre de la entidad menor, en caso de existir	[4]
	154	5	N	Código de vía pública (DGC)	
	159	5	X	Tipo de vía o sigla pública	[4]
	164	25	X	Nombre de la vía pública	[4]

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	189	4	N	Primer número de policía	
	193	1	X	Primera letra. (Carácter de duplicado)	
	194	4	N	Segundo número de policía	
	198	1	X	Segunda letra. (Carácter de duplicado)	
	199	5	N	Kilómetro (expresado con tres enteros y dos decimales)	
	204	4	X	Bloque	
	208	8	X	Campos intencionadamente en blanco (ES/PL/PT)	
	216	25	X	Texto de dirección no estructurada	
	241	5	N	Código postal	
	246	2	X	Distrito municipal	
	248	3	N	Código del municipio origen en caso de agregación (DGC)	
	251	2	N	Código de la zona de concentración	
	253	3	N	Código de polígono rústico	
	256	5	N	Código de parcela	
	261	5	X	Código del paraje (DGC)	
	266	30	X	Nombre del paraje	[4]
245					
Datos Físicos	296	10	N	Superficie de la finca o parcela catastral (en metros cuadrados).	
	306	7	N	Superficie construida total. Será igual a la suma de las superficies de los elementos constructivos de la finca (incluida la que corresponde imputar de sus porches y terrazas)	
	313	7	N	Superficie construida sobre rasante	
	320	7	N	Superficie construida bajo rasante	[4]
	327	7	N	Superficie cubierta	
	334	9	N	Coordenada X (con dos decimales sin separador) de un punto interior a la parcela	
	343	10	N	Coordenada Y (con dos decimales sin separador) de un punto interior a la parcela	
57					
Datos económicos.	353	4	N	Año de aprobación de la Ponencia de Valores a aplicar (formato AAAA)	
	357	2	N	Código de la fórmula de Cálculo del Valor Catastral	
	359	3	X	Polígono Catastral de Valoración	

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	362	1	X	Indicador de modalidad de reparto del valor de la edificabilidad no materializada o derecho de vuelo (1: por partes iguales; 2: por superficie; 3: por coeficientes; A: Se valora por repercusión; B: Anula el vuelo indicado en penencia; C: Fincas infraedificadas o ruinosas; N: reparto efectuado según forma de cálculo)	
	363	1	X	Indicador de infraedificabilidad en Procedimiento de valoración colectiva 2005 y posteriores . <ul style="list-style-type: none"> <li>• En entrada se podrá marcar la no aplicabilidad de los criterios de penencia mediante una N</li> <li>• En salida se explicará el motivo de infraedificabilidad: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1 Construcción escasa</li> <li>○ 2 Fecha de antigüedad</li> <li>○ 3 Construcción ruinosa</li> <li>○ 4 Zonas pendientes de desarrollo</li> </ul> </li> </ul>	
11					
Información de salida	364	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	368	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMMDD)	[3]
	376	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	380	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	382	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	390	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : <ul style="list-style-type: none"> <li>- El código de la Gerencia que se registró el expediente.</li> <li>- 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)</li> </ul>	[3]
	393	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	397	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	410	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]
	49				
	413	1	X	Movimiento de baja en FIN de retorno	[1][3]
1					
Explicación valoración	414	11	N	Importe del Módulo Básico de Construcción, expresado con 6 decimales	[3]
	425	11	N	Importe del Módulo Básico de Repercusión del suelo, expresado con 6 decimales	[3]
	436	11	N	Importe del Módulo Básico de Construcción en construcciones indispensables, expresado con 6 decimales	[3]
	447	11	N	Importe del Módulo Básico de Repercusión del suelo rústico con construcciones no indispensables, expresado con 6 decimales	[3]
	458	11	N	Importe del Módulo Básico de Repercusión del suelo rústico con construcciones indispensables, expresado con 6 decimales	[3]
	469	7	N	Importe del Valor Unitario de Zona/Calle, expresado en céntimos de euro	[3]
	476	7	N	Valor unitario en polígono, expresado en céntimos de euro	[3]

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	483	7	N	Valor de repercusión en polígono, expresado en céntimos de euro	[3]
	490	4	N	G+B de aplicación a la finca según polígono de valoración, expresado con dos decimales	[3]
	494	4	N	Número del BOP en que se aprueba la ponencia	[3]
	498	8	N	Fecha de publicación del BOP en el que se aprueba la ponencia	[3]
	506	4	N	Número del BOP en el que se aprueban los valores medios	[3]
	510	8	N	Fecha de publicación del BOP en el que se aprueban los valores medios	[3]
	518	4	N	Año de aprobación de las Normas Técnicas de Valoración	[3]
	522	1	X	Grupo de las Normas Técnicas de Valoración	[3]
	523	8	N	Fecha de publicación de la Orden de Módulos	[3]
	531	4	N	Número del BOE en el que se aprueba la Orden de Módulos	[3]
	535	3	N	Coefficiente de incremento en construcciones de bienes inmuebles rústicos. Numérico entre 0,50 y 1,00 sin separador decimal	[3]
	538	11	N	Importe del Módulo Básico de Potencia para Energía Eléctrica MBP <sub>E</sub> expresado con 2 decimales	[3]
	549	11	N	Importe del Módulo Básico de Potencia para Gas y Regasificación MBP <sub>G</sub> expresado con 2 decimales	[3]
	560	11	N	Importe del Módulo Básico de Potencia para Refino de Petróleo MBP <sub>R</sub> expresado con 2 decimales	[3]
	571	11	N	Importe del Módulo Coste Unitario Autopistas, parques eólicos, centrales de energía solar expresado con 2 decimales	[3]
				168	
Referencia BICE	582	20	X	Referencia Catastral BICE al que pertenece la finca	
	602	65	X	Denominación del BICE al que pertenece la finca	
				20	
	667	10	X	Huso geográfico SRS (Spatial Reference System), según nomenclatura definida en <a href="http://www.epsg.org">www.epsg.org</a> . <ul style="list-style-type: none"> <li>• EPSG:32628 WGS 84 / UTM zone 28N</li> <li>• EPSG:23029 ED50 / UTM zone 29N</li> <li>• EPSG:23030 ED50 / UTM zone 30N</li> <li>• EPSG:23031 ED50 / UTM zone 31N</li> <li>• EPSG:25829 ETRS89 / UTM zone 29 N</li> <li>• EPSG:25830 ETRS89 / UTM zone 30 N</li> <li>• EPSG:25831 ETRS89 / UTM zone 31 N</li> </ul>	
				10	
Relleno final	677	324	X	Relleno a espacios	
		Longitud		1000	

## **Tipo 12: Registro de Suelo.**

Se trata de los datos de las fachadas a las que da la parcela. Existen un máximo de cinco registros de suelo por parcela siendo FA el de la fachada principal, DR el de la fachada derecha, IZ el de la fachada izquierda, FD el de la fachada de fondo y SI que no indica que haya fachada pero que se utiliza para valorar la superficie de fondo excesivo de la parcela.

Estos registros se van a utilizar también para la valoración del suelo por valor unitario de calle de tal forma que a cada registro de suelo existente se le habrá repartido la parte correspondiente de superficie del solar mediante el procedimiento que se indica en las Normas Técnicas. De este modo los registros de suelo podrán corresponder a fachadas reales, o bien, a fachadas ficticias habilitadas al efecto de poder valorar correctamente el suelo.

Los coeficientes correctores del valor del suelo que se pueden aplicar de forma manual son el coeficiente F de edificabilidad temporal y el coeficiente G de suelos destinados a viviendas de protección pública. El resto de coeficientes serán aplicados automáticamente por la aplicación según las fachadas existentes y los parámetros urbanísticos correspondientes.

En el módulo de valoración, cada registro de suelo accederá al callejero de ponencia por código de calle y número de policía, o bien, por el número de tramo habilitado al efecto en el registro si es que se ha indicado.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Datos físicos Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

**Registro de Suelo**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Suelo</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (12)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.  Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	[1]
	23	1	X	Tipo de movimiento A/B/M/F (Alta, Baja, Modificación, Situación final)	[1]
21					
Identificación del elemento	24	2	N	Código de Delegación del MEH	
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	
	29	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	31	14	X	Parcela Catastral	
	45	4	N	Número de orden del elemento de suelo (subparcela)	
	49	2	X	Relleno a espacios	
27					
Datos Físicos	51	5	N	Longitud de la fachada (en centímetros)	
	56	2	X	Tipo de fachada (FA, FD, DR, IZ, SI)	
	58	7	N	Superficie de elemento de suelo (en metros cuadrados).	
	65	3	N	Fondo del elemento de suelo (en metros)	
17					
Datos económicos	68	5	N	Código de la vía pública de la Ponencia de Valores asignado por la DGC (Procedimiento de valoración colectiva anteriores a 2005)	
	73	3	X	Código de tramo de vía en la Ponencia de Valores. (Procedimiento de valoración colectiva anteriores a 2005)	
	76	5	X	Zona de Valor en la Ponencia de Valores (Procedimiento de valoración colectiva 2005 y posteriores)	



MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	81	10	X	Zona urbanística según codificación DGC (Procedimiento de valoración colectiva 2005 y posteriores)	
	91	1	X	Código del tipo de valor a aplicar (valores admitidos: 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9)	
				<i>Coefficientes correctores del valor del suelo</i>	
	92	1	X	Número de fachadas (Valores admitidos: 'N', '2' ó '3')	
	93	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por longitud de fachada (S/N)	
	94	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por forma irregular (S/N)	
	95	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por desmonte excesivo (S/N)	
	96	1	X	Indicador de aplicación de coeficiente corrector por superficie distinta a la mínima (S/N)	
	97	1	X	Indicador de aplicación de coeficiente corrector por inedificabilidad temporal (S/N)	
	98	1	X	Indicador de aplicación de coeficiente corrector por suelo reservado para la edificación de viviendas de protección pública (S/N)	
				<i>Coefficientes correctores conjuntos del valor del suelo y de las construcciones</i>	
	99	3	N	Valor del coeficiente corrector por apreciación o depreciación económica (1 entero y 2 decimales)	
	102	1	X	Indicador de aplicación de coeficiente corrector por depreciación funcional (S/N)	
	103	3	N	Valor del coeficiente corrector por finca afectada por cargas singulares (1 entero y 2 decimales)	
	106	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por situaciones especiales de carácter extrínseco (futuros viales, inconcreción urbanística, etc. S/N)	
	107	1	X	Indicador de aplicación de coeficiente corrector por afectación a uso no lucrativo (S/N)	

40

Información de salida	108	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	112	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMDD)	[3]
	120	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	124	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	126	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	134	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : <ul style="list-style-type: none"> <li>- El código de la Gerencia que se registró el expediente.</li> <li>- 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)</li> </ul>	[3]
	137	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	141	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	154	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]

49

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
Explicación de la valoración	157	7	N	Valor Unitario del suelo, expresado en céntimos de euro	[3]
	164	10	X	Indicadores de los coeficientes correctores aplicados	[3]
	174	7	N	Valor total de los coeficientes correctores del valor del suelo, expresado con un entero y seis decimales	[3]
	181	7	N	Valor total de los coeficientes correctores de los valores del suelo y la construcción conjuntamente, expresado con un entero y seis decimales	[3]
	188	4	N	G+B de aplicación al suelo concreto, expresado con dos decimales	[3]
				35	
Relleno final	192	809	X	Relleno a espacios	
	Longitud:			1000	

### Tipo 13: Registro de unidad constructiva.

Son los datos constructivos correspondientes a las diferentes unidades constructivas en las que se subdivide un inmueble. Pueden existir en el mismo inmueble distintas unidades si en el mismo coexisten distintas fechas de construcción, estados de conservación o zonas de valor de tramos de ponencia.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Domicilio Tributario.
- Datos físicos.
- Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

**Registro de Unidad Constructiva**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
Registro de unidad constructiva					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (13)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[1]
				Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	
	23	1	X	Tipo de movimiento A/B/M/F (Alta, Baja, Modificación, Situación final)	[1]
21					
Identificación del elemento	24	2	N	Código de Delegación del MEH	
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	
	29	2	X	Clase de la Unidad Constructiva (UR, RU, BI)	
	31	14	X	Parcela catastral	
	45	4	X	Código de la Unidad Constructiva	
	49	2	X	Relleno a espacios	
27					
Domicilio Tributario/ Localización de la Unidad Constructiva	51	2	N	Código de Provincia (INE)	
	53	25	X	Nombre Provincia	[4]
	78	3	N	Código del Municipio (DGC)	
	81	3	N	Código de Municipio (INE). Excluido el último dígito de control	[4]
	84	40	X	Nombre del Municipio	[4]
	124	30	X	Nombre de la entidad menor, en caso de existir	[4]
	154	5	N	Código de vía pública (DGC)	
	159	5	X	Tipo de vía o sigla pública	[4]
	164	25	X	Nombre de la vía pública	[4]
	189	4	N	Primer número de policía	

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	193	1	X	Primera letra. (Carácter de duplicado)	
	194	4	N	Segundo número de policía	
	198	1	X	Segunda letra. (Carácter de duplicado)	
	199	5	N	Kilómetro (expresado con tres enteros y dos decimales)	
	204	12	X	Campos intencionadamente en blanco (BL/ES/PL/PT)	
	216	25	X	Texto de dirección no estructurada	
	241	55	N	Relleno a espacios (incluye espacio de código de paraje)	
				245	
Datos físicos (1/2)	296	4	N	Año de la construcción (formato AAAA)	
	300	1	X	Indicador de exactitud del año de construcción ('E', '+', '-', 'C')	
	301	7	N	Superficie de suelo ocupada por la Unidad Constructiva en metros cuadrados.	
	308	5	N	Campo cumplimentado si la UC simboliza edificio, o en el caso de la UC matriz de las divisiones instrumentales dentro del edificio. Longitud de fachada (en centímetros)	
				17	
Datos económicos	313	5	N	Código de la vía pública de la Ponencia de Valores asignado por la DGC (Procedimiento de valoración colectiva anteriores a 2005)	
	318	3	X	Código de Tramo de Vía en la Ponencia de Valores (Procedimiento de valoración colectiva anteriores a 2005)	
	321	5	X	Zona de Valor en la Ponencia de Valores (Procedimiento de valoración colectiva 2005 y posteriores)	
	326	1	X	<i>Coefficientes correctores del valor del suelo aplicables en las construcciones</i> Número de fachadas (Valores válidos: 'N', '2' o '3')	
	327	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector de longitud de fachada (S/N)	
	328	1	X	<i>Coefficientes correctores del valor de las construcciones</i> Código del coeficiente corrector por estado de conservación (Según codificación establecida por las Normas Técnicas de Valoración)	
	329	1	X	<i>Coefficientes correctores conjuntos del valor del suelo y las construcciones</i> Indicador de aplicación del coeficiente corrector por depreciación funcional (S/N)	
	330	3	N	Valor del coeficiente corrector por finca afectada por cargas singulares (1 enteros y 2 decimales)	

## MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	333	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por situaciones especiales de carácter extrínseco (futuros viales, inconcreción urbanística, etc. S/N)	
	334	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por afectación a uso no lucrativo (S/N)	
22					
Información de salida	335	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	339	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMMDD)	[3]
	347	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	351	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	353	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	361	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : <ul style="list-style-type: none"> <li>- El código de la Gerencia que se registró el expediente.</li> <li>- 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)</li> </ul>	[3]
	364	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	368	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	381	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]
49					
Explicación valoración	384	15	X	Descripción del código de destino (calculado según los destinos de sus construcciones)	[3]
	399	11	N	Importe del valor unitario del suelo en construcciones rústicas expresado con seis decimales	[3]
26					
Datos físicos (2/2)	410	4	X	Código de la Unidad Constructiva Matriz. La unidad Constructiva representa un edificio o un conjunto de construcciones particularizadas dentro de un edificio. Excepcionalmente, si dentro de un edificio hubiese elementos con fecha de construcción, estado de conservación, zona de valor o tramo de ponencia, distintos del principal del edificio, se crearán tantas unidades constructivas como fuese necesario para reflejar esta circunstancia. Estas UC quedan ligadas a la unidad constructiva principal del edificio a través de este campo	
4					
Relleno final	414	587	X	Relleno a espacios	
			Longitud:	1000	

**Tipo 14: Registro de Construcción.**

Existirá uno por cada construcción de cada unidad constructiva en cada parcela catastral.

Son los datos referentes a la superficie construida en la parcela. A partir de los cuales obtendremos el valor de la construcción del local.

La superficie total construida se ha de desglosar en módulos homogéneos de valoración, dependiendo de la planta donde se ubiquen del uso o destino (actividad) y de la tipología constructiva. Todos los módulos tendrán en común la fecha de construcción indicada en el registro de finca, y el estado de conservación y los datos de reforma (año y tipo) indicados en el propio registro de construcción. Para la asignación de actividades, tipologías constructivas, estados de conservación y tipos de reforma se deberán tener en cuenta los códigos de entrada de las tablas correspondientes incluidas en la aplicación.

En el módulo de valoración, cada registro de construcción accederá al callejero de ponencia por código de calle y número de policía, por el número de policía o por el número de tramo habilitado al efecto en el registro, si es que se ha indicado.

En este registro se incluyen también los datos sobre las bonificaciones o exenciones que el Ayuntamiento conceda en virtud de la legislación vigente.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Información adicional.
- Domicilio Tributario.
- Datos físicos.
- Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

**Registro de Construcción**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de construcción</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (14)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[1]
	23	1	X	Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano) Tipo de movimiento A/B/M/F (Alta, Baja, Modificación, Situación final)	[1]
21					
Identificación del elemento	24	2	N	Código de Delegación del MEH	
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	
	29	2	X	Relleno a espacios	
	31	14	X	Parcela Catastral	
	45	4	N	Número de orden del elemento de construcción	
	49	2	X	Relleno a espacios	
27					
Información adicional	51	4	X	Número de orden del bien inmueble fiscal (Número del Cargo al que se imputa el valor de la construcción dentro de la parcela catastral). Dato no consignado en caso de elementos comunes	
	55	4	X	Código de la Unidad Constructiva a la que está asociado el local.	
8					
Domicilio tributario del elemento	59	4	X	Bloque	
	63	2	X	Escalera	
	65	3	X	Planta	
	68	3	X	Puerta	
12					
Datos Físicos	71	3	X	Código de Destino según codificación establecida por la DGC	
	74	1	X	Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, en caso de existir, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (Valores posibles R/O/E/I o blanco)	

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	75	4	N	Año de reforma en caso de existir (formato AAAA)	
	79	4	N	Año de antigüedad efectiva en Catastro (Para la obtención del valor catastral)	[3]
	83	1	X	Indicador de local interior (S/N)	
	84	7	N	Superficie total del local a efectos de catastro, incluida la que corresponda imputar de porches y terrazas (en metros cuadrados)	
	91	7	N	Superficie de porches y terrazas del local (en metros cuadrados), a título informativo	
	98	7	N	Superficie imputable al local situada en otras plantas (en metros cuadrados), a título informativo	
34					
Datos económicos	105	5	X	Tipología constructiva según Normas Técnicas de Valoración	
	110	1	X	Código de Uso predominante, a efectos de cálculo de la corrección del valor por antigüedad de la construcción	
	111	1	X	Código de Categoría predominante del edificio, a efectos de cálculo de la corrección de valor por antigüedad de la construcción	
	112	3	X	Código de modalidad de reparto, que se informará solamente si el elemento constructivo es elemento común.  La composición del código es la siguiente: Primer carácter: a todos o a alguno (T/A), segundo carácter: a locales o a cargos (L/C), tercer carácter: proporción del reparto, por partes iguales, por superficie de los locales, por coeficientes de propiedad, o por coeficientes específicamente determinados (1/2/3/4)	
	115	1	X	Código de tipo de valor a aplicar (valores admitidos 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, T teórica, N no consta, E equipamientos, V zona verde)	
	116	3	N	<i>Coefficientes correctores conjuntos del valor del suelo y las construcciones</i> Valor del coeficiente corrector por apreciación o depreciación económica (1 enteros y 2 decimales)	
	119	1	X	Indicador de aplicación del coeficiente corrector por vivienda o local interior (S/N)	
15					
Información de salida	120	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	124	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMDD)	[3]
	132	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	136	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	138	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	146	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	[3]
	149	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]



MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	153	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	166	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]
				49	
Explicación de la valoración	169	7	N	Valor de Repercusión del suelo, expresado en céntimos de euro	[3]
	176	11	N	Valor del módulo de construcción según tipología constructiva	[3]
				Se encuentra expresado con 6 decimales en el caso de construcciones convencionales.	
				Se encuentra expresado con dos decimales en el caso de construcciones singulares BICE.	
	187	10	X	Indicadores de los coeficientes correctores aplicados	[3]
	197	7	N	Valor total de los coeficientes correctores del valor del suelo, expresado con un entero y seis decimales	[3]
	204	7	N	Valor total de los coeficientes correctores del valor de la construcción, expresado con un entero y seis decimales.	[3]
	211	7	N	Valor total de los coeficientes correctores de los valores del suelo y la construcción conjuntamente, expresado con un entero y seis decimales	[3]
	218	14	X	Campo intencionadamente en blanco	[3]
	232	15	X	Descripción del código de destino	[3]
	247	4	N	G+B de aplicación a la construcción concreta, expresado con dos decimales	[3]
				68	
Relleno final	251	750	X	Relleno a espacios	
	Longitud:			1000	

**Tipo 15: Registro de Inmueble.**

Existirá uno por cada bien inmueble en cada parcela catastral y se compone de:

El coeficiente de propiedad (462 a 470) deberá coincidir con el que figura en la escritura de división horizontal o en la de compraventa. Servirá para repartir el valor del suelo por Unitario, los Elementos Comunes o el Vuelo entre las unidades urbanas de la parcela siempre y cuando la fórmula de cálculo, tipo de reparto del vuelo y tipo de reparto de los elementos comunes del registro de finca así lo indiquen.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Identificadores adicionales.
- Domicilio Tributario.

- Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

### Registro de Bien Inmueble

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Bien Inmueble</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (15)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[1]
	23	1	X	Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano) Tipo de movimiento A/B/M/F//R(Alta, Baja, Modificación, Situación final, Informativo en Titularidad, Registro)	[1]
Identificación del bien inmueble	24	2	N	Código de Delegación del MEH	[5]
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	[5]
	29	2	X	Clase del Bien inmueble (UR, RU, BI) Referencia Catastral	[5]
	31	14	X	Parcela catastral.	[5]
	45	4	N	Número secuencial del bien inmueble (Número de Cargo) dentro de la parcela catastral	[5]
	49	1	X	Primer carácter de control (en altas, caso de desconocerse cumpliméntese con un "-")	[5]
	50	1	X	Segundo carácter de control (en altas, caso de desconocerse cumpliméntese con un "-")	[5]
Identificadores adicionales	51	8	N	Número fijo del Bien Inmueble (asignado por la Gerencia del Catastro)	[3]
	59	15	X	Campo para la identificación del Bien Inmueble asignado por el Ayuntamiento	
	74	19	X	Número de finca registral, incluyendo registro de la propiedad (Registro de la propiedad 5 dígitos, sección 2 dígitos, número finca 6 dígitos, subfinca 6 dígitos)	

## MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
42					
Domicilio Tributario/Localización del bien inmueble	93	2	N	Código de Provincia (INE)	
	95	25	X	Nombre Provincia	[4]
	120	3	N	Código del Municipio (DGC)	
	123	3	N	Código de Municipio (INE). Excluido el último dígito de control	[4]
	126	40	X	Nombre del Municipio	[4]
	166	30	X	Nombre de la entidad menor, en caso de existir	[4]
	196	5	N	Código de vía pública (DGC)	
	201	5	X	Tipo de vía o sigla pública	[4]
	206	25	X	Nombre de la vía pública	[4]
	231	4	N	Primer número de policía	
	235	1	X	Primera letra. (Carácter de duplicado)	
	236	4	N	Segundo número de policía	
	240	1	X	Segunda letra. (Carácter de duplicado)	
	241	5	N	Kilómetro (expresado con tres enteros y dos decimales)	
	246	4	X	Bloque	
	250	2	X	Escalera	
	252	3	X	Planta	
	255	3	X	Puerta	
	258	25	X	Texto de dirección no estructurada	
	283	5	N	Código postal	
	288	2	N	Distrito municipal, en caso de existir	
	290	3	N	Código del municipio origen en caso de agregación (DGC)	
	293	2	N	Código de la zona de concentración	
	295	3	N	Código de polígono rústico	
	298	5	N	Código de parcela	
	303	5	N	Código de Paraje (DGC)	

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	308	30	X	Nombre del paraje	[4]
245					
Información adicional	338	12	N	Precio o valor declarado expresado en céntimos de euro	[1][2]
	350	1	X	Origen del precio o valor declarado	[1][2]
	351	12	N	Precio administrativo de venta expresado en céntimos de euro	
	363	4	N	Año de finalización de la valoración según precio máximo de fijación administrativa (formato AAAA)	
	367	1	X	Indicador de tipo de propiedad de la unidad fiscal en fórmulas 5 y 6 (T: sobre todo, S: sobre suelo, C: sobre construcción, V: sobre vuelo, I: Sobre inmueble, B: bajo rasante, N: no informado)	
	368	4	X	Número de orden del inmueble en la escritura de división horizontal	
	372	4	N	Año de antigüedad del bien inmueble	[3]
34					
Datos económicos del bien Inmueble	376	4	N	Ejercicio al cual se calculan Valor Catastral y Base Liquidable	[3]
	380	12	N	Valor Catastral expresado en céntimos de euro	[3]
	392	12	N	Valor catastral del Suelo (urbano o rústico construido) expresado en céntimos de euro	[3]
	404	12	N	Valor catastral de la Construcción expresado en céntimos de euro	[3]
	416	12	N	Base liquidable expresada en céntimos de euro	[3]
	428	1	X	Clave de grupo de los bienes inmuebles de características especiales, o de uso de los bienes urbanos, según codificación establecida en los cuadros 1 y 2 que figuran al final de este ANEXO	
	429	12	N	Importe del valor catastral afectado por bonificación/exención en caso de bienes rústicos, expresado en céntimos de euro	[3]
	441	1	X	Clave de la bonificación /exención de bienes rústicos aplicable: A, L, R, J, C, de acuerdo con el cuadro 3.	[3]

MATERIALES

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	442	10	N	Superficie del elemento o elementos constructivos asociados al inmueble en el caso de fincas construidas (en metros cuadrados)	[3]
	452	10	N		[3]
	462	9	N	Coefficiente de propiedad respecto a la finca, en caso de división horizontal, expresado con tres enteros y seis decimales	
95					
Datos para el cálculo de la base liquidable	471	12	N	Importe, en caso de existir, del Valor Base, expresado en céntimos de euro, en caso de revisiones totales o valoraciones colectivas totales posteriores a 1997	
	483	1	X	<p>Procedencia del Valor Base, en caso de valoración colectiva total posterior a 1997.</p> <p>Salida de información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• V: Base Liquidable anterior</li> <li>• M: Aplicación del coeficiente de incremento medio.</li> <li>• S: Incorporación de suelo. V.B.= 0</li> <li>• N: Sólo para BICE (BL no aplicable)</li> </ul> <p>Entrada de Información:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I: Base liquidable anterior fijada por el agente colaborador.</li> <li>• M: Aplicación del coeficiente de incremento medio.</li> <li>• N: Sólo para BICE (BL no aplicable)</li> <li>• Campo en blanco en el caso de que no se desee modificar la situación preexistente (ya sea en situación final o variación)</li> </ul>	
	484	4	N	Ejercicio de efectos IBI del Valor Catastral, en caso de procedimientos de valoración colectiva total posterior a 2002	[3]
	488	12	N	Valor catastral en el ejercicio de efectos IBI, expresado en céntimos de euro, en caso de procedimientos de valoración colectiva total posterior a 2002	[3]
	500	4	N	Ejercicio de revisión total o valoración colectiva total.	[3]
	504	4	N	Ejercicio de revisión parcial o valoración colectiva parcial. Si no existiera, coincidirá con el de valoración colectiva total	[3]

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	508	2	N	Periodo total de vigencia de la reducción, de acuerdo con el TRLRHL es un valor fijo de 10 años.	[3]
39					
Información de salida	510	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	514	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMMDD)	[3]
	522	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	526	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	528	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	536	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	[3]
	539	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	543	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	556	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]
49					
	559	31	X	Campo intencionadamente en blanco	
31					
Explicación valoración	590	8	X	Campo intencionadamente en blanco	[3]
	598	15	X	Descripción del código de uso	[3]
	613	12	N	Valor catastral del suelo agrario (cultivo) , expresado en céntimos de euro	[3]
	625	12	N	Valor catastral del suelo rústico ocupado por construcciones, expresado en céntimos de euro	[3]
	637	12	N	Importe de la reducción (valor catastral menos base liquidable) expresado en céntimos de euro	[3]
	649	4	N	Último año de la reducción	[3]
	653	4	N	Ejercicio de valoración del suelo agrario (cultivo)	[3]
	657	5	N	Campo intencionadamente en blanco	[3]
	662	1	X	Indicador de valor catastral modificado sin alteración de los elementos componentes (valor posible S en caso de que se de el caso),	[3]
73					
Relleno final	663	338	X	Relleno a espacios	
Longitud:				1000	

### Tipo 16: Registro de reparto de elementos comunes.

Existirá al menos uno por cada elemento común que se reparte siempre que sea necesario especificar repartos especiales.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Identificador del segmento de reparto.
- Bloque repetitivo constituido por:
  - Información de reparto.
  - Información de salida (FIN de salida / retorno).

**Registro de Reparto de elementos comunes (construcciones, cultivos)**

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Reparto de elementos comunes (construcciones, cultivos)</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (16)	
Número de expediente	3	4	N	Año del expediente administrativo origen de la variación (formato AAAA).	[1]
	7	13	X	Referencia del expediente administrativo origen de la variación.	[1]
	20	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[1]
				Si el origen es la Gerencia (ausencia de convenio) se consignará el código remitido junto con el expediente. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	
	23	1	X	Tipo de movimiento A/B/M/F (Alta, Baja, Modificación, Situación final)	[1]
			21		
Identificación del elemento a repartir	24	2	N	Código de Delegación del MEH	
	26	3	N	Código del Municipio (según DGC)	
	29	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	31	14	X	Parcela Catastral	
	45	4	X	Número de orden del elemento cuyo valor se reparte (elem. común de construcción o cultivo)	
	49	2	X	Calificación catastral de la subparcela a repartir (empleada en subparcelas abstractas)	
			27		
Bloque repetitivo (10+49 posiciones)	51	4	N	Número de orden del registro o segmento de repartos. Valor igual a 1 salvo el caso en que sean precisos más de un registro (si hay más de 15 repartos para un mismo elemento común y tipo de movimiento)	
			4		
Bloque que se repetirá hasta 15 veces	-	4	N	Número del cargo o construcción al que se reparte el elemento común	
	-	6	N	Porcentaje de reparto en los casos AL4 y AC4 (tres enteros y tres decimales)	
			10		
Información de salida	-	4	X	Tipo de expediente de la Gerencia del Catastro	[3]
	-	8	N	Fecha de la alteración catastral del elemento concreto (formato AAAAMMDD)	[3]
	-	4	N	Ejercicio del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]
	-	2	X	Campo intencionadamente en blanco	
	-	8	X	Referencia del expediente de la DGC origen de la alteración	[3]

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
	-	3	N	Código de la entidad de registro del expediente de la DGC origen de la alteración. Código de la forma 9xx donde xx es : - El código de la Gerencia que se registró el expediente. - 98 / 97 para expedientes registrados en SEC (usuario, ciudadano)	[3]
	-	4	N	Ejercicio del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	-	13	X	Referencia del expediente origen en entidad colaboradora caso de existir	[3]
	-	3	N	Código de la entidad colaboradora origen del expediente según codificación establecida por la DGC.	[3]
49					
Relleno final	-	-	X	Relleno a espacios	
Longitud:			1000		

A continuación existen otros registros que solamente se enumeran su composición sin la estructura por su no relación con este trabajo.

#### Tipo 17: Registro de cultivos.

Existirá uno por cada cultivo existente dentro de la parcela catastral.

Se compone de:

- Expediente administrativo (FIN de entrada).
- Identificación del elemento.
- Datos físicos.
- Datos económicos.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).
- Explicación de la valoración (FIN de salida / retorno).

#### Tipo 46: Registro de Situaciones Finales de Titularidad.

Existirán tantos registros de este tipo para un determinado movimiento como titulares de los diferentes porcentajes de los derechos resultantes.

Se compone de:

- Expediente administrativo.
- Identificación del bien inmueble.
- Información del derecho sobre el bien.
- Información del titular del derecho.
- Domicilio fiscal del titular del derecho.



## MATERIALES

- Información adicional de titularidad.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).

### **Tipo 47: Registro de Comunidades de Bienes formalmente constituidas.**

Existirán tantos registros como comunidades de bienes formalmente constituidas se hayan comunicado dentro del registro de situaciones finales.

Se compone de:

- Expediente administrativo.
- Identificación del bien inmueble.
- Información de la Comunidad de Bienes.
- Domicilio fiscal de la Comunidad de Bienes.

### **Tipo 48: Registro de representante ante Catastro.**

Existirá sólo en caso de quererse designar explícitamente un representante ante Catastro para el bien inmueble comunicado.

Se compone de:

- Expediente administrativo.
- Identificación del bien inmueble.
- Información del representante para el bien inmueble.
- Domicilio de notificación de representante para el bien inmueble.
- Información de salida (FIN de salida / retorno).

### **Tipo 49: Registro de Situaciones Iniciales de Titularidad.**

Existirán tantos registros de este tipo para un determinado movimiento como situaciones iniciales de titularidad catastral se quieran modificar.

Se compone de:

- Expediente administrativo.
- Identificación del bien inmueble.
- Información del derecho anterior sobre el bien.

- Información del anterior titular del derecho

### Tipo 90: Registro de cola.

Existirá uno para todo el fichero. Existe una definición del formato en lenguaje XML que sigue la descripción del formato en texto plano. La definición será accesible desde la página web del Catastro. Emplea los tipos de datos definidos por el Lenguaje de Descripción Catastral (XCat).

#### Registro de Cola

Grupo de Datos	Posición inicial	Longitud	Formato	Descripción	Observaciones
<b>Registro de Cola</b>					
Tipo de Registro	1	2	N	Tipo de registro (90)	
Datos de cola	3	7	N	Número total de registros del tipo 41 (Expedientes)	
	10	7	N	Número total de registros del tipo11 (Finca)	
	17	7	N	Número total de registros del tipo12 (Suelo)	
	24	7	N	Número total de registros del tipo13 (Unidad Constructiva)	
	31	7	N	Número total de registros del tipo14 (Construcción)	
	38	7	N	Número total de registros del tipo15 (Inmueble)	
	45	7	N	Número total de registros del tipo16 (Reparto de elementos comunes)	
	52	7	X	Número total de registros del tipo17 (Cultivos)	
	59	7	N	Número total de registros del tipo46 (Registros de situaciones finales)	
	66	7	N	Número total de registros del tipo47 (Registros de CB en situaciones finales)	
	73	7	N	Número total de registros del tipo48 (Registros de representantes)	
	80	7	N	Número total de registros del tipo49 (Registros de situaciones iniciales)	
				85	
Relleno final	87	914	X	Relleno con espacios	
				1000	

### **5.2.1.2**            ***Varpad.***

Estructura del formato de intercambio de información de variación de datos fiscales del padrón de inmuebles urbanos tanto en su estructura plana como XML. Es un subconjunto de FIN06

### **5.2.1.3**            ***Formato padrón***

Las entidades locales necesitan la información necesaria para generar las listas "cobratorias" del IBI donde se plasmará la base liquidable del impuesto, las exenciones y las modificaciones, así como eliminar las unidades que estén datadas por alguna razón de gestión del impuesto (recurso, liquidaciones, errores...).

Estas listas a partir de las que se emitirán los recibos para el cobro del impuesto se generan a partir del padrón de bienes e inmuebles que remite la gerencia a las entidades locales.

Según el art.77 TRLRHL se utilizará el formato padrón para comunicar anualmente la relación de bienes inmuebles existentes en el Catastro Inmobiliario a las entidades tributarias. Este padrón de BI se confecciona por Gerencias Territoriales del Catastro con la información actualizada que posee a uno de enero del año en curso.

El formato incluye principalmente la descripción física de bien inmueble, valoración catastral y los elementos de cálculo de la base liquidable.

Este formato está organizado por tipos de registro siguiendo la estructura siguiente:

- Tipo 01: Registro de cabecera. Existirá uno para todo el fichero independientemente del tamaño del padrón catastral y de que el fichero recoja la información correspondiente a un solo municipio o a varios.
- Tipo 53: Registro de Bien Inmueble/Sujeto pasivo. Existirán tantos como bienes inmuebles urbanos, rústicos o de características especiales estén incluidos en el Padrón catastral.
- Tipo 54: Registro de Titular Catastral. Existirán tantos como titulares de los bienes inmuebles urbanos, rústicos o de características especiales existan en el Padrón catastral.
- Tipo 90: Registro de cola. Existirá uno para todo el fichero, incluso si este contiene la información de Padrón catastral referente a varios municipios.

### 5.2.1.4 Formato DOC

Estructura del formato de intercambio de información de la resolución de recursos y acuerdos adoptados en su estructura plana como XML.

Resumen del Fichero DOC						
Referencia Catastral	Domicilio Tributario / Titularidad	Valores				Alteración
		Suelo	Construcción	Catastral	Base Liquidable	
<b>ALCALA DE LOS CAZULES</b>						
5887801TF5358N0001DI 2007 EV01	CR/ALGECIRAS-ALCALA 25 Bl. / Es. T/ PL. DD/ PL. OS	5.301,87	3.940,25	9.242,12	8.455,49	COEC 1438.11/2008 2004-12-31
	31776808P BENITEZ BARROSO PEDRO 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
	31193108W ORTEGA FERNANDEZ ANTONIA 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
5887801TF5358N0001DI 2006 EV01	CR/ALGECIRAS-ALCALA 25 Bl. / Es. T/ PL. DD/ PL. OS	5.197,92	3.862,99	9.060,91	8.161,90	COEC 1438.11/2008 2004-12-31
	31776808P BENITEZ BARROSO PEDRO 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
	31193108W ORTEGA FERNANDEZ ANTONIA 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
5887801TF5358N0001DI 2005 EV01	CR/ALGECIRAS-ALCALA 25 Bl. / Es. T/ PL. DD/ PL. OS	5.096,00	3.787,25	8.883,25	7.871,86	COEC 1438.11/2008 2004-12-31
	31776808P BENITEZ BARROSO PEDRO 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
	31193108W ORTEGA FERNANDEZ ANTONIA 50,00% PROPIEDAD			CDAT 11160.11/2008 1996-12-31		
6189463TF5368N0002ED 2007 EN01	CL/GALAN CABALLERO 18 Bl. / Es. C/ PL. 01/ PL. 08	7.630,62	5.459,89	13.090,51	7.939,60	REVV 62536.11/2004 2004-12-31

Ilustración 76: Resumen de fichero DOC. Fuente: DGC

El nuevo formato DOC es una sucesión de registros de padrón por diferentes años (ilustración 76 y 77). Se expresa para unos determinados bienes e inmuebles aportando información actual y si afecta a ejercicios anteriores.

Se obtiene:

- Selección de expedientes cerrados en un determinado periodo de tiempo en un municipio.
- Obtención del conjunto de inmuebles afectados por estos expedientes.
- Obtención para los inmuebles de los registros de padrón de los 4 años anteriores tras el actual si ya está emitido.
- Obtención de los datos del padrón de los registros afectados por alguno de los expedientes para obtención del formato DOC.

SEL	Carga	Alt.	Referencia Catastral	Mat.	Sg	Via	N°	d	Ble	E.	Pla	Pta	Tipo	Exp.	DGC					
<input type="checkbox"/>	16	END1	0001403	00Y7416	0001	EX								74	A	T	OD	OS	901M	2701071
Detalle de: [16 - FICHERO EN FORMATO DOC] 0001403 00Y7416 0001																				
<input type="checkbox"/>	16	END1	Año	Alt.	Dominio	V.C.S.	V.C.C.	V.C.	Expediente DGC	Expediente ENT										
<input type="checkbox"/>	16	END1	2006	EN01	PD, MARXUQUERA BAJA, 74 , A T OD OS	876,82	8821,21	9.497,83	9.497,83	9.881,56										
<input type="checkbox"/>	16	END1	2007	EN01	PD, MARXUQUERA BAJA, 74 , A T OD OS	890,15	8.997,64	9.887,79	9.887,79	9.881,56										
<input type="checkbox"/>	16	END1	2008	EN01	PD, MARXUQUERA BAJA, 74 , A T OD OS	703,95	9.177,60	9.881,55	9.881,55	10.079,19										
<input type="checkbox"/>	16	END1	2009	EN01	PD, MARXUQUERA BAJA, 74 , A T OD OS	718,93	9.381,15	10.079,18	10.079,18	10.280,77										
<input type="checkbox"/>	16	EV03	2010	EN01	PD, MARXUQUERA BAJA, 74 , A T OD OS	732,38	8.548,37	10.280,76	10.280,76	10.383,57										
<input type="checkbox"/>	16	END1	Derecho		NIF	Nombre		Expediente DGC	Expediente ENT											
<input type="checkbox"/>	16	BAJA	100.00		PR	200445385_GARCIA MAYANS IVAN		901M												

Ilustración 77: Fragmento fichero DOC.

## 5.2.2 INFORMACIÓN GRÁFICA

En las últimas décadas se está produciendo en la cartografía catastral y en la cartografía española un avance y desarrollo muy importante en el ámbito de la producción cartográfica. Se ha pasado de tener una cartografía analógica, a una cartografía digital de fácil acceso y gratuita a los usuarios mediante los servicios WMS.

El servicio de descarga de cartografía catastral digital en formato *shape* o *DXF* a través de SEC es de uso público y gratuito. Para descargarse información es necesario identificarse digitalmente y cumplimentar un formulario online.

Esto ha originado por parte de la DGC una adaptación de sus formatos a las necesidades actuales. Las características básicas son:

- Clasificación y denominación de series:
  - CC-U0 (1:500)      CC-U1 (1:1.000)      CC-U2 (1:2.000).
  - CC-U5 (1:5.000), Planos de información general y diseminados.
- Precisión: el 85 % de los puntos presentaran desviaciones inferiores a:
  - 1/500 < 20cm.      1/1.000 < 30cm.      1/2.000 < 60cm.

- La información representada en la Cartografía Catastral de Urbana es:
  - Alineaciones exteriores e interiores que afectan a las delimitaciones de manzanas, parcelas y subparcelas.
  - Definición del número de alturas sobre rasante y bajo rasante de cada sector y cualquier asignación asociada a cada subparcela o volumen.
  - Referencia del número de la dirección postal de cada unidad urbana, cuando exista, situada junto a la línea de fachada, paralela a la misma, exterior al inmueble, por norma general.
  - Referencia de parcelas y subparcelas.
  - Mobiliario urbano.
  - Nombres de las vías públicas.
  
- Hasta 1980 la cartografía catastral era producida y conservada por el Instituto Geográfico Nacional. En la actualidad es dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda a través de la DGC.
  
- La cartografía catastral es la documentación gráfica que define, la forma, dimensiones y situación de las diferentes parcelas que integran el territorio nacional, cualquiera que sea el uso o actividad constituyendo el soporte gráfico del catastro.
  
- Regulada por la Ley 7/1986 de 24 de mayo y desarrollada por el R.D. 585/1989 del 26 de mayo.
  
- La producción y mantenimiento son realizados por las gerencias territoriales del catastro o a través de convenios de colaboración con otras entidades públicas.
  
- Es cartografía de carácter fiscal con aplicaciones:
  - De carácter no fiscal
    - En expropiaciones y valoraciones de tipo urbanístico.
  - De carácter fiscal
    - Impuesto de bienes e inmuebles.
    - Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.
    - Impuesto sobre el patrimonio.

### 5.2.2.1 FICC.

Formato de Intercambio de Cartografía Catastral (5 ficheros ASCII), según la DGC, en la descripción que hace del FICC UNIFICADO. Anteriormente estaba dividido en rústica y urbana. La especificación de los registros es la misma para la urbana y rústica para este formato de intercambio.

Las características más importantes de este nuevo formato FICC UNIFICADO son:

- Desaparecen los temas 12 rústica y 14 urbana, codificándose todo el parcelario en el tema 13.
- Se elimina el concepto de diseminado.
- Tanto en cartografía urbana como rústica se pueden poner subparcelas de cultivo o construcción.
- Las subparcelas de cultivo se codificarán en parcelas rústicas y urbanas con letras minúsculas y con el mismo código que identifique ese cultivo en la cinta alfanumérica correspondiente.
- Las subparcelas de construcción se codificarán tanto en parcelas rústicas como urbanas con letras mayúsculas, con el código de nomenclatura de subparcelas de construcción.

En ambos casos la representación gráfica coincide con la del FXCC, que es común a ambos tipos de cartografía.

En cada elemento de la lista de códigos figura a qué modalidad pertenece dicho elemento. Si el código pertenece solo a rústica tendrá la letra **R**, si el código pertenece solo a urbana tendrá la letra **U**, y si pertenece a ambas modalidades tendrá las dos, **R** y **U**.

Todos los elementos cartográficos están codificados mediante una estructura de codificación compuesta por seis posiciones y que contempla los tres niveles jerarquizados siguientes:

- **TEMAS**

Capítulos Independientes de información en los que se estructura la información geográfica. Se emplean los dos primeros dígitos del código.

El desglose de los Temas es el siguiente:

01	Divisiones administrativas.
02	Relieve.
03	Hidrografía.
06	Vías de comunicación.
10	Red geodésica y topográfica.
11	Delimitaciones catastrales y otras.
13	Parcelario de rústica y de urbana.
16	Infraestructura. Mobiliario.
18	Textos y rotulación.

- **GRUPOS.**

Son cada uno de los capítulos homogéneos de información en los que se estructura un tema. Se emplean los dos dígitos centrales del código y se organizan en intervalos con el siguiente significado:

$01 \leq GG \leq 39$  – Grupos de información lineal.

$40 \leq GG \leq 69$  – Grupos de información superficial (Centroides).

$70 \leq GG \leq 79$  – Perímetros de áreas representada a escala.

$80 \leq GG \leq 89$  – Grupos de información puntual.

$90 \leq GG \leq 99$  – Grupos de textos/rotulación.

- **SUBGRUPOS.**

Son los conjuntos de objetos geográficos o tramos de los mismos que, dentro de cada Grupo, se pueden diferenciar por características comunes. Se emplean los dos dígitos finales del código. Los criterios de clasificación son para cada Grupo determinado. Normalmente obedecen a secuencias convencionales organizadas.

Toda esta información de datos cartográficos esta convenientemente estructurada según define la estructura de información o estructura de datos. En esta estructura se contemplan los elementos y las relaciones entre ellos que componen las diferentes unidades cartográficas (ilustración 78).



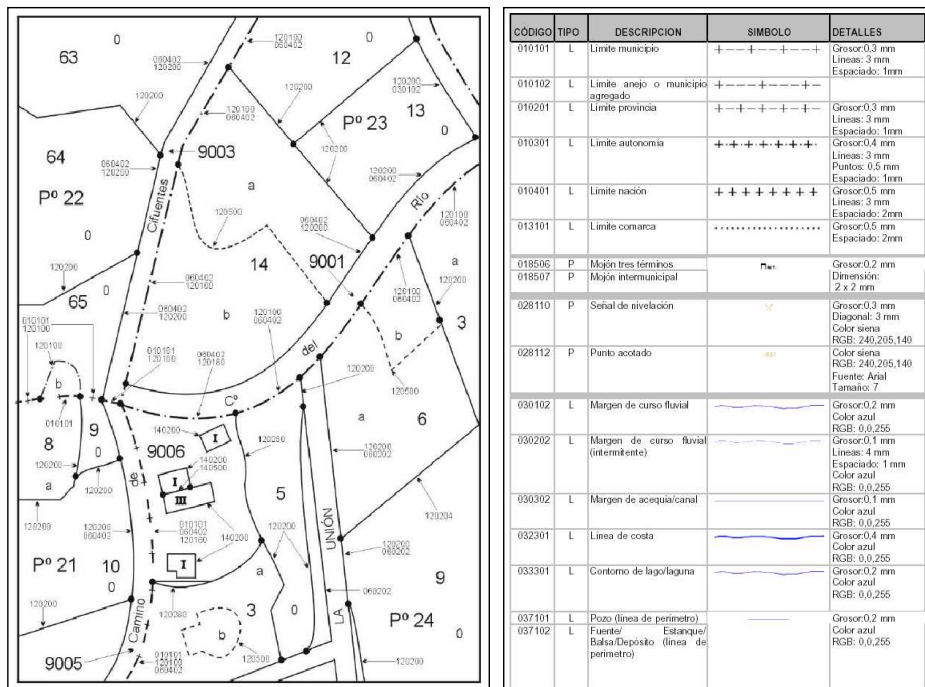


Ilustración 78: Ejemplo de codificación TTGGSS. Fuente: DGC

Este formato está concebido para la recepción de la información digitalizada siguiendo como norma general:

**En Datos Numéricos:**

- La información justificará a la derecha.
- El relleno de posiciones o de campos sin información se hará con ceros. Excepto para el fichero de tramos en el que los campos correspondientes a las coordenadas, X, Y, Z, cuando no tengan valores significativos se rellenará con blancos.

**En Datos Alfanuméricos:**

- La información justificará a la IZQUIERDA.
- El relleno de posiciones o de campos sin información se hará con BLANCOS.
- La información alfanumérica se cubrirá con MAYÚSCULAS o MINÚSCULAS según la naturaleza del dato (atributo o rotulo) al que corresponda.

En el **FICC UNIFICADO**, el fichero de centroides (.s) se unifica utilizando la especificación del fichero de urbana para las cartografías rústica y urbana. Los ficheros de: puntos (.p), tramos (.t), textos (.x) y atributos (.a) son iguales a lo existente.

A continuación se enunciarán las especificaciones básicas de la estructura de cada fichero según la DGC.

### **Ficheros de tramos.**

Recoge la información de los tramos referenciados modularmente en Unidades de Captura.

Los tramos pueden pertenecer a tres tipos de objetos diferenciados.

- Tramos pertenecientes a Objetos Superficiales.
- Tramos pertenecientes a Objetos Lineales. (Este tipo de tramos, lleva la descripción de dicho Objeto).
- Tramos homogéneos y conexos pertenecientes a objetos de trazado.

Dicho fichero consta de 5 tipos de registros:

- 1.- Cabecera.
- 2.- Unidad de Captura Referencia a entidad de población.
- 3.- Descripción del tramo.
- 4.- Codificación (si hay coincidencia en el tramo).
- 6.- Geometría del tramo.

### **Fichero de entidades superficiales.**

Describe las áreas, polígonos extendidos y referenciados dentro de la unidad de Proceso (Término Municipal).

Dicho fichero consta de 3 tipos de registros:

- 1.- Cabecera.
- 2.- Unidad de Captura. Referencia a entidad de población.
- 3.- Descripción y referencias del Objeto Superficial.

### **Fichero de atributos**

Es un fichero previsto para recoger los atributos asociados a los objetos (puntuales, lineales y superficiales) y que no tengan cabida en los campos que en los mismos hay reservados para éste fin.

Se emplea como clave de unión o relación entre el objeto referido y su atributo asociado el código en la clasificación de elementos y el número secuencial enumerado en la descripción del tal objeto. En caso de que el objeto tenga más de un atributo, se recogerán a razón de un atributo por registro (recurriendo entonces a la tipología del atributo).

Dicho fichero consta de 2 tipos de registros:

- 1.- Cabecera.
- 2.- Descripción de la Entidad de valor de Atributo.

### **Fichero de textos.**

Este fichero está dispuesto para recoger información de textos (información rotulada en los soportes físicos).

La estructura del mismo está definida para poder ubicar TEXTOS (palabras o grupos de palabras) que mantengan una misma orientación. Cuando la citada orientación cambia, habrá que trocear tal texto y considerar cada módulo como texto diferente.

La información de textos que figurará en este fichero no habrá de estar asociada explícitamente a ningún objeto cartográfico descrito en los ficheros de geometría. Normalmente estos ficheros contienen los textos identificativos necesarios para la rotulación de los objetos que se describen.

Dicho fichero consta de 3 tipos de registros.

- 1.- Cabecera.
- 2.- Unidad de Captura Referencia a entidad de población.
- 3.- Descripción, situación y texto.

## Fichero de entidades puntuales.

Recoge la información sobre la situación de los puntos geográficos que conforman por sí solos entidades (ilustración 79).

Consta de tres tipos de registros.

- Cabecera.
- Unidad de Captura (Identificación de la hoja si la cartografía es urbana y el polígono si es rústica).
- Coordenadas y parámetros de representación.

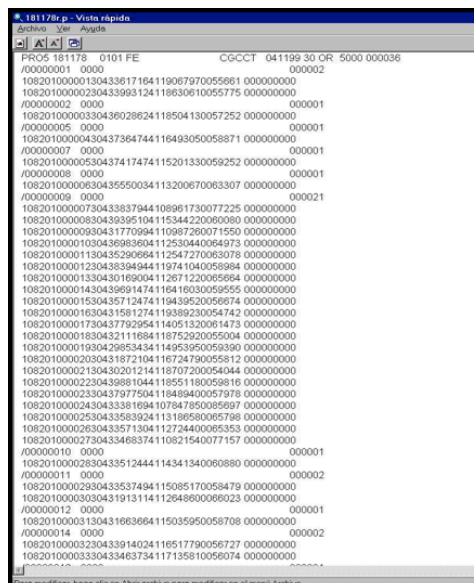


Ilustración 79: Fragmento fichero de entidades puntuales.

### 5.2.2.2 DXF/ DGN

Otro de los formatos disponibles de la información gráfica, son los formatos CAD (Computer Assistance Design):

- DXF, propiedad de Autodesk.
- DGN, propiedad de Microstation.

Este formato consta de un único fichero donde se almacenan todos los elementos cartográficos (Parcelas, Líneas, Puntos, Rótulos) (ilustración 80).

Cada elemento está almacenado en una capa (Layer) que se nombra con el correspondiente código (Tema, Grupo, Subgrupo) de la Codificación de la Información Geográfica Catastral. Se puede abrir en todos los programas de CAD o SIG.

Es un formato de solo elementos gráficos y por lo tanto hay una pérdida de información. No se pueden descargar a este formato los atributos de los objetos almacenados.

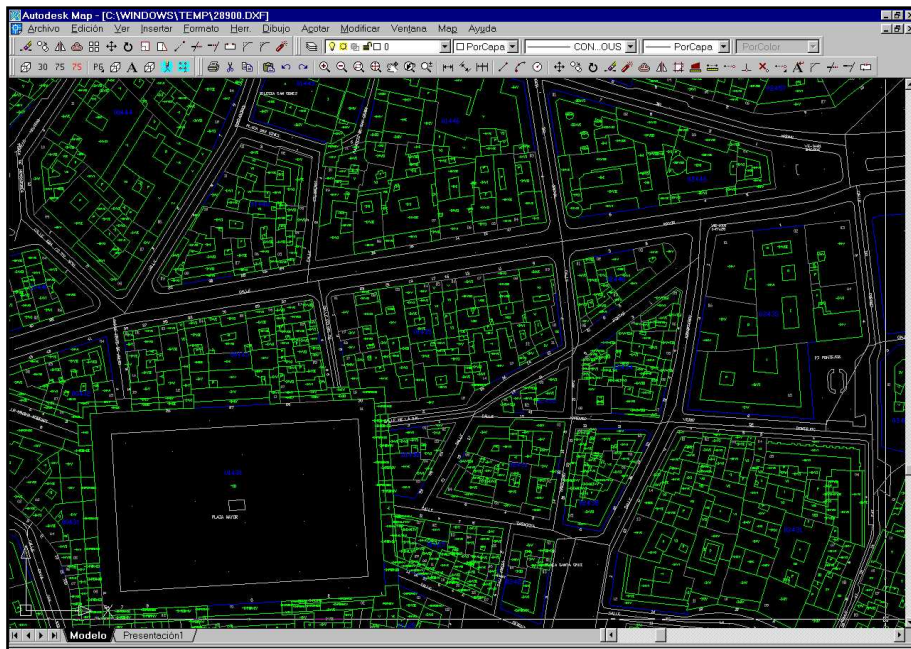


Ilustración 80: Fragmento formato DXF.

### 5.2.2.3 SHP

El Formato Shapefile es un formato vectorial propiedad de ESRI y se puede descargar a través del servicio de descarga de cartografía catastral de la SEC en formato *SHP*. Es de uso público y gratuito solo hace falta identificarse electrónicamente y cumplimentar un formulario online.

En este formato se almacenan los datos espaciales donde se guardan georeferenciados los elementos geométricos así como los datos de los atributos asociados a ellos.

Está compuesto por un número mínimo de tres ficheros con extensiones SHX, SHP y el DBF, además suele ir acompañado de un fichero PRJ que contiene la información de la proyección de la cartografía

Según ESRI la descripción de los ficheros son:

- **SHP:** Extensión *.shp* almacena la información geométrica de los objetos. Puede contener puntos, líneas o polígonos y cada vértice lleva implícitas sus coordenadas en un sistema de referencia concreto, que se establece en el fichero *.prj*. Es un fichero en formato binario

y para su visualización se precisa de alguna aplicación que sea capaz de visualizar los puntos o las líneas que los constituyen; o bien conocer la composición interna del fichero para que mediante un programa poder visualizarlo.

- **SHX:** Extensión *.shx* contiene los índices de los elementos geométricos del fichero.
- **DBF:** Extensión *.dbf* es una tabla de datos estructurados en formato dBase en la que se registran los atributos asociados a cada elemento geométrico del archivo *.shp*.
- **PRJ:** extensión *.prj* es un archivo de texto (ASCII, se puede consultar con un editor de texto) que almacena información sobre el sistema de referencia en que están las coordenadas del fichero *.shp*. Mediante este archivo podemos situar cada elemento en su posición sobre el terreno.

El parcelario catastral se representa mediante 3 temas: PARCELA, SUBPARCE y CONSTRU. El resto de tablas son auxiliares o contienen otros elementos cartográficos, como mobiliario urbano, límites administrativos, rótulos con los nombres de las calles, etc.

Los temas más importantes son:

Recintos:

- MASA: Manzanas urbanas y polígonos rústicos.
- PARCELA: Parcelas catastrales. La cartografía rústica también incluye descuentos (caminos, ríos).
- SUBPARCE: Subparcelas rústicas de cultivos.
- CONSTRU: Subparcelas urbanas, representan los volúmenes edificados dentro de una parcela.

Líneas:

- EJES: Ejes de vías públicas.
- LIMITES: Límites administrativos.
- ELEMLIN: Elementos lineales diversos.

Puntos:

- ELEMpun: Elementos puntuales diversos.
- ALTIPUN: Puntos de altimetría con cota y puntos de las redes geodésicas y topográficas.

Textos:

- ELEMTEX: Rótulos del mapa. Se descargan como elementos lineales con el texto como atributo.

## MATERIALES

Tabla no cartográfica:

- **CARVIA:** Codificación de elementos lineales (nombres de calles).

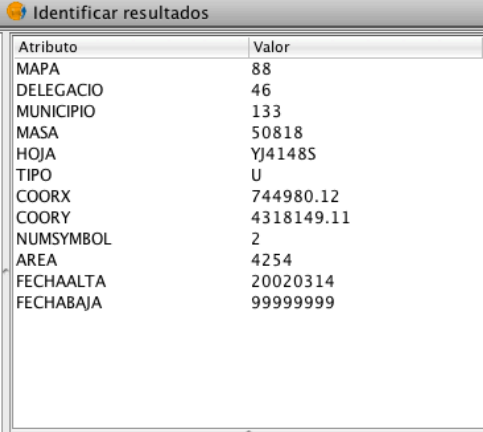
También están los temas BLOQUEO, MAPA, HOJAS, RUCULTIVO, RUSUBPARCELA

Es importante, para realizar cualquier actuación de cruce de datos entre la base gráfica y alfanumérica catastral, conocer la estructura de las tablas de atributos de cada tema. A continuación se especifican los diferentes campos que componen las tablas de las capas principales en la cartografía urbana.

### **MASA:**

Tiene un total de 12 campos en los que se indican todos los datos correspondientes al centroide de manzana urbana. Entre ellos tenemos (ilustración 81):

- **Masa:** Referencia de manzana.
- **Hoja:** Referencia de la hoja cartográfica.
- **Tipo:** Urbana o Rústica.
- **CoorX:** Coordenada X UTM del centroide.
- **CoorY:** Coordenada Y UTM del centroide.
- **Área:** Superficie en m<sup>2</sup> de la manzana.
- **Fechaalta:** Fecha de inclusión en base de datos.



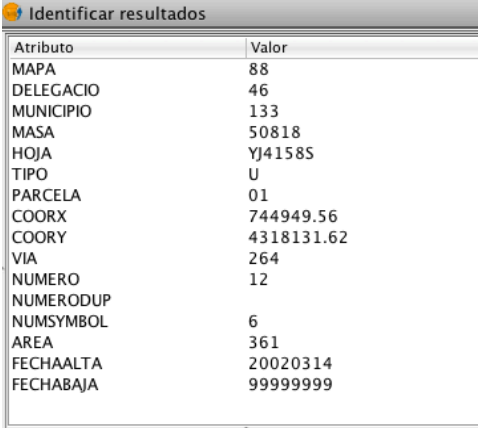
Atributo	Valor
MAPA	88
DELEGACIO	46
MUNICIPIO	133
MASA	50818
HOJA	YJ41485
TIPO	U
COORX	744980.12
COORY	4318149.11
NUMSYMBOL	2
AREA	4254
FECHAALTA	20020314
FECHABAJA	99999999

Ilustración 81: Estructura tabla de atributos Masa.shp.

**PARCELA:**

Tiene un total de 16 campos de información en los que se definen todos los datos correspondientes a nivel del centroide de parcela urbana. Entre ellos se pueden citar (ilustración 82):

- **Masa:** Referencia de manzana.
- **Hoja:** Referencia de la hoja cartográfica.
- **Tipo:** Urbana o Rústica.
- **Parcela:** Número secuencial de parcela dentro de la manzana
- **CoorX :** Coordenadas X UTM del centroide.
- **CoorY:** Coordenadas Y UTM del centroide.
- **Vía:** Código de calle de la ubicación de la flecha de entrada. Fachada principal de la parcela.
- **Número:** Número de policía de la parcela
- **Área:** Superficie en m<sup>2</sup> de la parcela.
- **Fechaalta:** Fecha de inclusión en base de datos.



Atributo	Valor
MAPA	88
DELEGACIO	46
MUNICIPIO	133
MASA	50818
HOJA	YJ41585
TIPO	U
PARCELA	01
COORX	744949.56
COORY	4318131.62
VIA	264
NUMERO	12
NUMERODUP	
NUMSYMBOL	6
AREA	361
FECHAALTA	20020314
FECHABAJA	99999999

Ilustración 82: Estructura tabla de atributos Parcela.shp.

**CONSTRU:**

Tiene un total de 14 campos de información en los que se definen todos los datos correspondientes a nivel del centroide de subparcela urbana. Se pueden citar (ilustración 83):

- **Hoja:** Referencia de la hoja cartográfica.
- **Fechaalta:** Fecha de inclusión en base de datos.



- **Masa:** Referencia de manzana.
- **Tipo:** Urbana o Rústica.
- **Parcela:** Número secuencial de parcela dentro de la manzana
- **Constru :** Representa en números romanos las alturas de los volúmenes edificados.
- **CoorX :** Coordenadas X UTM del centroide.
- **CoorY:** Coordenadas Y UTM del centroide.
- **Área:** Superficie en m<sup>2</sup> del volumen.

Identificar resultados	
Atributo	Valor
HOJA	YJ4147N
FECHAALTA	20020314
FECHABAJA	99999999
MAPA	88
DELEGACIO	46
MUNICIPIO	133
MASA	45769
TIPO	U
PARCELA	01
CONSTRU	VI
COORX	744516.41
COORY	4317664.01
NUMSYMBOL	11
AREA	1105.16

Ilustración 83: Estructura tabla de atributos Constru.shp.

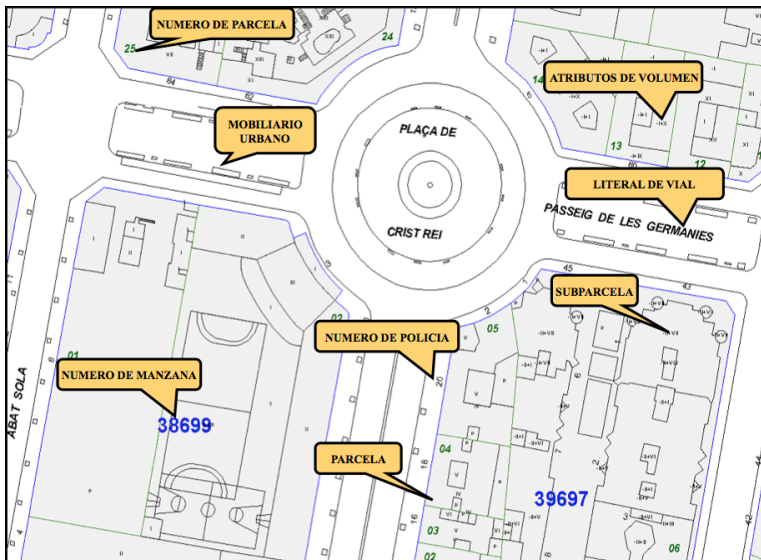


Ilustración 84: Fragmento formato SHP.

### 5.2.2.4 FXCC.

Formato digital de la cartografía detallada de los inmuebles por plantas significativas. Está compuesto por una foto en formato JPG, un fichero gráfico en DXF y un fichero alfanumérico ASCII de información (ilustración 85).

La información contenida en los documentos FXCC sirve para actualizar:

- El archivo digital de CC (Croquis Catastrales). Este sustituye a los archivos en papel de los planos de plantas y fotografías de los bienes inmuebles.
- La cartografía digital. Un procedimiento automatizado lee la información contenida en la planta general de los FXCC y actualiza las capas de parcelario de la cartografía digital. Para que esto sea posible es necesario una perfecta concordancia entre la cartografía digital y los FXCC.
- Los expedientes de las bases de datos alfanuméricas señalando las parcelas que han sufrido alteraciones en su forma física. Para ello es necesaria una entrega coordinada de las cintas FIN06 con información alfanumérica y los ficheros FXCC.

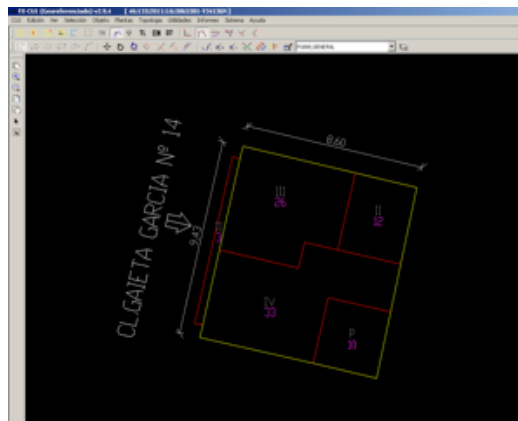


Ilustración 85: Parte gráfica (DXF) y Alfanumérica de un FXCC.

Al igual que en los epígrafes anteriores y debido a la importancia e estos documentos, a continuación se especifican las características más importantes de este formato según definición del DGC. De esta manera se tiene que la estructura y formato para intercambio de información gráfica de parcelas catastrales es:

- El formato permite intercambiar toda la información necesaria para reproducir los documentos CC (croquis catastrales, antes llamados CU-1), en los que se detalla la planta general de la parcela, la fotografía de la fachada y el detalle de las plantas significativas del/los edificio/s si los hubiera.

## MATERIALES

- Las superficies de todos los locales en las cintas alfanuméricas deberían coincidir con las superficies del CC (croquis catastral).
- Se creará un directorio para cada parcela o finca, dentro del cual se guardará el documento FXCC (ficheros .DXF y .ASC), la fotografía de fachada (fichero .JPG) y toda aquella otra información documental pertinente. El nombre de dicho directorio coincidirá con la referencia catastral de la finca (14 posiciones).
- El fichero alfanumérico correspondiente a cada documento CC contendrá la información de identificación y control de éste más toda la información alfanumérica o textual que figure en posición fija y predeterminada dentro del mismo documento (información de cabecera y desglose de superficies tanto de la planta general como de las plantas significativas).
- Toda la información gráfica (líneas perimetrales e interiores, centroides, acotaciones, atributos y textos de posición no predeterminada) referente a un documento CC, tanto la relativa a la planta general como a las plantas significativas irá registrada en un único fichero gráfico con arreglo al formato DXF.
- El nombre de este fichero será el mismo que el correspondiente fichero .ASC pero con la extensión .DXF.
- Las coordenadas de los elementos geométricos vendrán en metros y con una precisión de al menos centimétrica.
- Siempre que exista cartografía digital del municipio, el FX-CC se creará perfectamente georreferenciado obteniendo las coordenadas de la planta general de la propia cartografía. El sistema de coordenadas a utilizar es por tanto el UTM en metros y en el mismo huso que la cartografía del municipio.
- No se permitirá ningún tipo de desplazamiento ni giro respecto de las coordenadas originales de la cartografía. Queda explícitamente derogada la norma del documento de 1994 que obligaba a orientar el eje de abscisas según la fachada principal.

En estos documentos se divide la definición de la parcela por plantas que pueden de ser de 2 tipos:

- Planta General
- Planta Significativa

## PLANTA GENERAL

Es la representación, dentro de la línea perimetral de la parcela, de los recintos de las distintas subparcelas o áreas de diferente grado o tipo de edificación que la componen.





COD	DELEGACION	COD	MUNICIPIO
46	VALENCIA	130	GANDIA
COD	VIA_NOMBRE_PUBLICA		NUM
00486	CL_LLAGUER		34

REFERENCIA_CATASTRAL
3371803 YJ4137S

**CC**  
Croquis  
Catastral

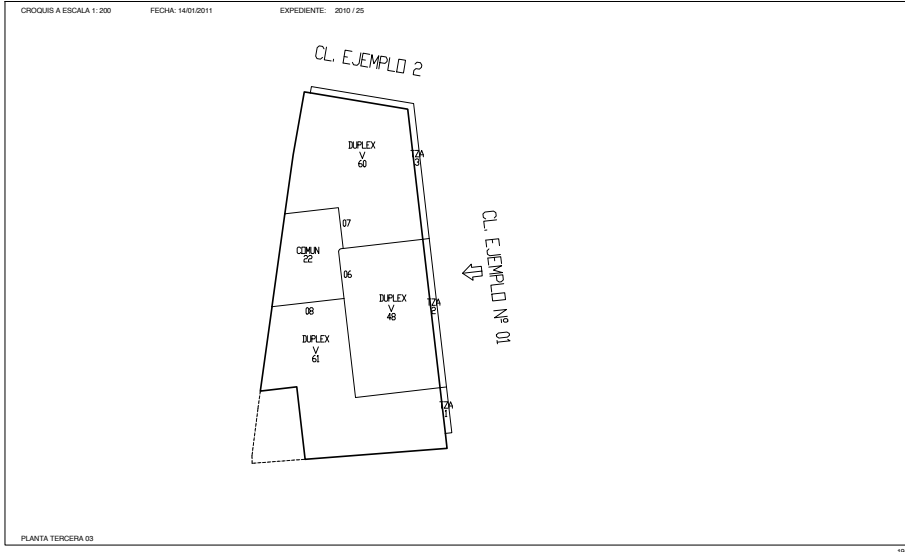


Ilustración 87: Croquis catastral. Planta significativa.

Por último de destacará en una forma de representación que no viene definida en el formato FXCC pero que nos permite realizar el programa de validación de ficheros FIN y FXCC disponible por la DGN. Este permite crear un fichero KML de los FXCC que posteriormente puede ser visualizado en Google Earth y desglosar los diferentes inmuebles por plantas significativas (ilustración 88).

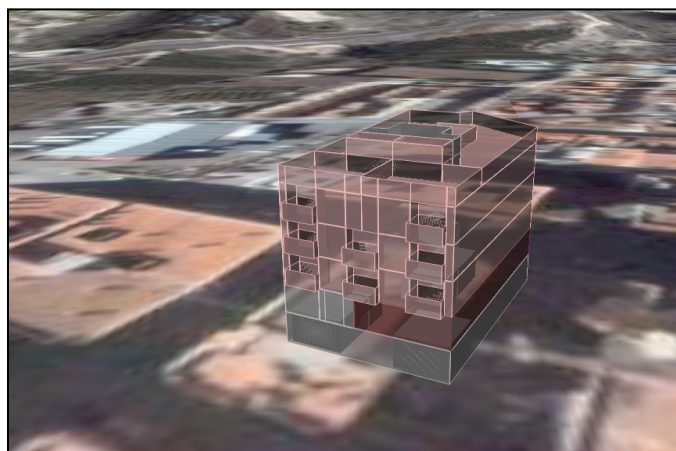


Ilustración 88: Representación en 3D de FXCC, formato KML de Google Earth.

### 5.2.2.5 Ortofoto y fotografía aérea.

En la actualidad, en el proceso de detección de infracciones en el proceso inspector se han sustituido los tradicionales trabajos de inspección de campo por el de comparación de imágenes. Mediante este método se pretende inspeccionar el 25% anual del territorio para los años 2010, 2011 y 2012 debido a la posibilidad de nuevas imágenes en el marco del PNOA, mediante el proyecto DETECAR.

Una definición sencilla y comprensible podría ser que una ortofoto contiene la riqueza informativa de una foto con la métrica convencional de un mapa o plano. Por lo tanto una ortofoto es un mapa hecho a partir de fotografías aéreas, de manera que todos los detalles naturales o artificiales comprendidos en el terreno están en perfecta posición planimétrica (X, Y) según a la proyección empleada en la representación. Las series cartográficas más utilizadas hoy en día son las ortofotos como complemento a los mapas de línea en zonas o países muy desarrollados y como cartografía básica en aquellas zonas más desfavorecidas.

La ortoproyección básicamente consiste en deformar la imagen original que es una perspectiva procedente de una proyección central, para eliminar las diferencias que existen entre esta perspectiva y la proyección ortogonal de la superficie topográfica utilizando como referencia una determinada proyección cartográfica.

Un error muy común es creer que los techos de los edificios muy altos en una ortofoto están en su propia localización planimétrica. La única solución para arreglar los desplazamientos de las estructuras altas es mover físicamente la imagen del edificio usando técnicas de tratamiento de imágenes (ortofotos verdaderas).

El término ortofoto verdadera (true Ortho) se refiere a un producto en el que además de las correcciones efectuadas en las ortofotos tradicionales se intenta:

- Minimizar los efectos debidos a la altura de los objetos convirtiendo la ortofoto en una proyección prácticamente ortogonal.
- Minimizar en la medida de lo posible el efecto de las sombras.

Se necesita un Modelo Digital del Terreno (MDT) para poder ortorectificar las imágenes y la posibilidad de disponer un Modelo Digital de Superficie (MDS) con el que producir las *True Ortho*. Un Modelo Digital del Terreno (MDT) es un conjunto ordenado de números que representa la distribución espacial de características del terreno (Doyle, 1978). Un MDS representa la superficie

topográfica del terreno que incluye edificios, vegetación, carreteras y elementos naturales del terreno. Un MDS es una descripción geométrica de la superficie topográfica y de los objetos localizados sobre ella como árboles y edificios (Priestnall et al., 2000). Actualmente se está introduciendo la tecnología LiDAR para la obtención de los MDS y MDT. Una de las ventajas del LiDAR es que se registra una gran cantidad de datos (PNOA, 0.5 puntos/m<sup>2</sup>) con coordenadas X, Y, Z correspondientes a los puntos donde se producen las reflexiones del haz de energía emitido desde un sensor aerotransportado. En los edificios el haz láser no penetra. Para eliminar los edificios y obtener un MDT se pueden aplicar algoritmos que permiten filtrar la nube de puntos original y seleccionar solo aquellos que pertenecen al suelo (Estornell, 2011).

El mosaico de las ortofotos se puede medir en 2 dimensiones pero es más interesante combinar el mosaico con el MDT y así obtener las tres coordenadas de cada pixel. Uno de los productos finales que se puede obtener del PNOA es el mosaico de fotos. Este cubre una superficie de una hoja MTN50 de 480 Km<sup>2</sup> aproximadamente y está compuesta por 16 ortofotos cubriendo cada una 3.000 ha con una resolución de 50 cm. Actualmente ya se están realizando ortofotos de 25 cm.

#### **5.2.2.6 Lidar.**

La técnica LiDAR (Light Detection And Ranking), hace referencia al sistema que utiliza la radiación electromagnética en las frecuencias ópticas del visible e infrarrojo cercano, siendo capaz de realizar mediciones de distancias. Se está convirtiendo en una técnica alternativa a la topografía y fotogrametría para la generación de MDT de gran densidad y elevada precisión.

El sensor LiDAR es un sensor activo, en el caso aéreo instalado en un avión, que transmite un haz de energía electromagnética,  $\lambda > 1 \text{ mm}$ , hacia un objeto generado por un equipo laser y interactuando con el objeto. La medida del tiempo que tarda la luz en el camino de ida y vuelta se usa para determinar la distancia entre el sensor y el objeto iluminado.

Los componentes hardware básicos de un sistema LiDAR son: transmisor, receptor, detector y la unidad de medida del tiempo. El transmisor se encarga de generar los pulsos de luz. El receptor de un LiDAR recoge y procesa la señal de luz devuelta obtenida por dispersión, reflexión y la dirige a un fotodetector. Una vez capturado el rayo la luz es procesado de diferentes formas y enviada al sistema detector. A continuación se procede a la detección y registro electrónico de la señal en forma de intensidad como función de la altitud o distancia recorrida. La mayoría de los sistemas pueden detectar varios ecos pero registran y procesan como mínimo el primero y el ultimo eco. Ambos términos se asocian con los objetos más altos y bajos respectivamente..

Hay que distinguir entre los LiDAR comerciales utilizados en aplicaciones topográficas, batimétricas y terrestres basados en las mediciones de distancias y los Laser modernos. Un sistema LiDAR se pueden utilizar desde plataformas aéreas como en satélites y tierra firme. En el tratamiento de datos LiDAR, las coordenadas de los puntos láser se obtienen calculando la trayectoria del avión en el sistema de referencia WGS84 o ETRS89 a partir de los datos recogidos por el avión y de los datos GPS de las estaciones de referencia.

A partir de esta tecnología se obtienen coordenadas de los puntos donde se produce la reflexión del haz de energía emitido pudiendo corresponder al suelo o a los objetos que están por encima del mismo. Con esta información se puede calcular un MDT, un MDS y la diferencia entre ambos MDSn que contiene las alturas de los objetos (edificios, vegetación,...) que están sobre la superficie terrestre. Su aplicación en Catastro resulta muy interesante porque esta fuente de información geográfica permite obtener las alturas de las construcciones. Esta información se puede utilizar para detectar errores en la base de datos del Catastro.

## MODELOS 3D

Con la generación de MDS y la visualización tridimensional de cascos urbanos existen grandes posibilidades para realizar localizaciones de elementos.

Los datos LiDAR registran información de los objetos por encima del suelo como por ejemplo edificios y vegetación. Para poder seleccionar los puntos LiDAR pertenecientes a los edificios y descartar aquellos que pertenecen a la vegetación se puede utilizar imágenes espectrales aéreas o de satélite de alta resolución espacial con las que se puede calcular el Índice de Vegetación de la Diferencia Normalizada (NDVI). El NDVI es una imagen resultado de aplicar operaciones de álgebra de imágenes entre diferentes bandas para determinar presencia de vegetación. Los valores de las celdas de la nueva imagen estarán comprendidos entre -1 y 1. Los valores mayores estarán correlacionados con la fracción de cabida cubierta de la vegetación y la biomasa (Carlson y Ripley, 1997).

$$\text{NDVI} = \frac{\text{IR} - \text{R}}{\text{IR} + \text{R}}$$

Siendo NDVI, la imagen resultado con valores comprendidos entre -1 y 1, IR la imagen que contiene información relacionada con la energía reflejada con  $\lambda$  entre 0,7 y 1,2  $\mu\text{m}$  y R la imagen que contiene información relacionada con la energía reflejada con  $\lambda$  entre 0,6 y 0,7  $\mu\text{m}$ .



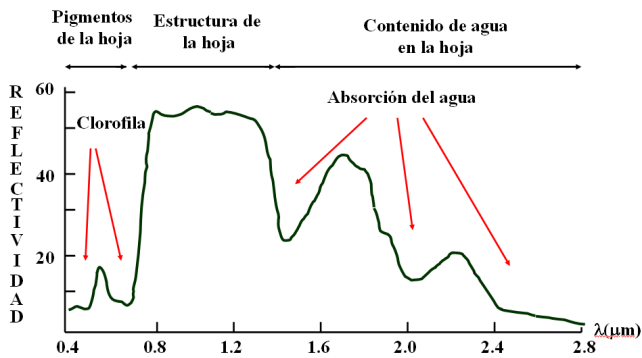


Ilustración 89: Representación de la curva espectral de la vegetación sana. (Adaptado de Chuvieco, E. 2010).

El fundamento de este índice se encuentra en la respuesta espectral de la vegetación sana. Como se puede apreciar en la ilustración 89, en la región del Infrarrojo Cercano (IR 0,8-1,2 μm) se produce una elevada reflectividad cuando la planta está sana. Esto origina que las celdas con presencia de vegetación presenten valores digitales altos. En cambio, en la zona del Rojo (0,6-0,7 μm) sucede lo contrario debido al efecto de absorción de la clorofila. Por lo tanto, al combinar estas bandas con un comportamiento espectral específico es más fácil detectar donde se encuentra la vegetación.

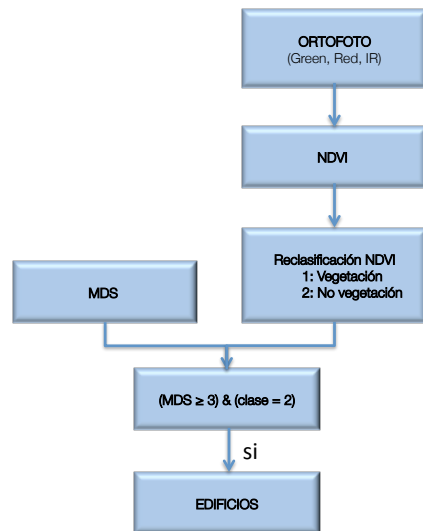


Ilustración 90: Diagrama de flujo para la obtención de los edificios.

Los píxeles de la zona de estudio se podrán clasificar en zonas de vegetación y no vegetación mediante una reclasificación de la imagen NDVI. A continuación se superpondrá esta imagen con el MDS. La clase edificios se obtendrá si el valor de una celda del MDS es superior a 3 m y pertenece a la clase no vegetación (ilustración 90).

### 5.2.3 SERVICIOS WEB.

En los últimos años se ha producido una proliferación de servicios web con visualizadores geográficos que proporcionan información geográfica rápida y accesible gratuitamente a nivel nacional e internacional. Estas páginas son una fuente de información interesante, gratuita y de fácil manejo que pueden utilizar las administraciones y empresas conveniadas para la realización de los controles y comprobación de los hechos de inspección y control de los diferentes movimientos de alta, modificación y baja que se producen en su término municipal y disipar aquellas dudas que se pueden tener al interpretar o cuantificar los diferentes parámetros de valoración.

Entre estas páginas se encuentran entre otras conocidas Google Maps, Google Earth, Bing Maps, Goolzoom, Blom.

A continuación se hará también una pequeña referencia de una página de acceso web (ilustración 91), muy interesante y útil que se puede acceder debido al acuerdo suscrito entre la DGC y el Colegio Oficial de Arquitectos.

#### 5.2.3.1 Colegio Oficial de Arquitectos.

CTAV/COLEGIOTERRITORIAL  
DEARQUITECTOSDEVALENCIA

---

CONVENIO COACV - CATASTRO

RESULTADO DE LA BÚSQUEDA

Localidad: GANDIA

Fecha Votado Nº Expediente	Descripción	Entorno/ambiente	R. Urbanist.	Promotor	Arquitectos
12/01/2012	OBRA NUEVA - EDIFICIO VIVIENDAS	CENTRAL DE GANDIA(SANT MARTI) DE POMES ( GANDIA )	386101214136600011	SOLUCIONES TECNICA SAFOR S.L.	- OPERAC. S.L.P. [R330]
01/06/2012	OBRA NUEVA - EDIFICIO VIVIENDAS	CLUCAMILLES ( GANDIA )	420030714148600018	EDICION PONGE,M LUISA	-SALVADOR NAVARRO GIL [D476]
10/12/2011	OBRA NUEVA - VIVIENDAS ADOSADAS	CL/STATUT VALENCIA ( GANDIA )	478110714148600010	EDICION BELLA,INCARNA EDICION ROSA,CAROLINA	-SANTAGO SAFOR LAPUENTE [D783]
06/01/2012	OBRA NUEVA Y REFORMA - VIVIENDA	CALLOSARI ( GANDIA )	7281210131378	ZACHAS GONZALEZ,PIRAO	- NAVARRO VALLES ARQUITECTES. S.L.P. [D976]

Nº de Registros: 4

---

CONVENIO COACV - CATASTRO

BÚSQUEDA DE CATASTRO

Ingesta y/o anulación los datos por los que quieres realizar la búsqueda y pincha sobre "Buscar".

Período de Votado

Desde:  Hasta:  (dd/mm/aaaa)

Consulta por población

Población:  2

Consulta por datos del arquitecto

Colegiado:  CIP/NIF del cliente:

Ordenar Por

Referencia Catastral

Ilustración 91: Consulta Colegio Oficial de Arquitectos. [https://www.ctav.es/ofiu/seguridad/seguridad\\_catastro.asp?ruta=/ofiu/catastro/catastro\\_consulta.asp](https://www.ctav.es/ofiu/seguridad/seguridad_catastro.asp?ruta=/ofiu/catastro/catastro_consulta.asp).

Entre los numerosos convenios suscritos por la DGC existe el establecido con el Colegio Oficial de Arquitectos que permite el acceso a su base de datos vía internet donde se puede consultar los diferentes proyectos que se han presentado en sus oficinas dentro del ámbito del municipio consultado. Esto permite a la administración establecer un protocolo de actuación para el

control de los diferentes obras realizadas en su municipio así como tener acceso a los numerosos planos y documentación del proyecto en formato digital.

### 5.2.3.2 Google Maps. Google Earth

Página web de mapas perteneciente a la empresa Google. La herramienta más interesante, además de las visiones cartográficas y visión satélite, es la vista a nivel de calle conocida como *StreetViewer* (ilustración 92) que permite navegar a nivel de terreno y realizar comprobaciones de posibles modificaciones de uso y de asignación de los números de policía de los inmuebles.

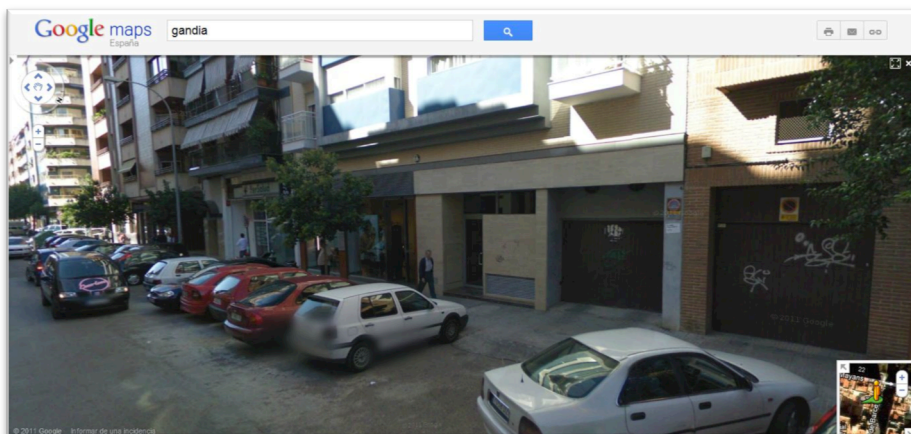


Ilustración 92: Imagen de *StreetViewer*.

Es un servidor de mapas en la web que ofrece abundante información sobre imágenes satélite, fotografías aéreas y mapas desde octubre de 2005. Es de fácil acceso y se puede acceder desde cualquier sistema operativo. Windows, Mac, Linux, Android y Java.

Google Earth permite visualizar modelos del terreno en 3D, rasterizado de edificios y el formato KML de edificios 3D disponible de los FXCC de la DGC (ilustración 93). Esta aplicación es combinable con la DGC convirtiéndose en un SIG catastral.

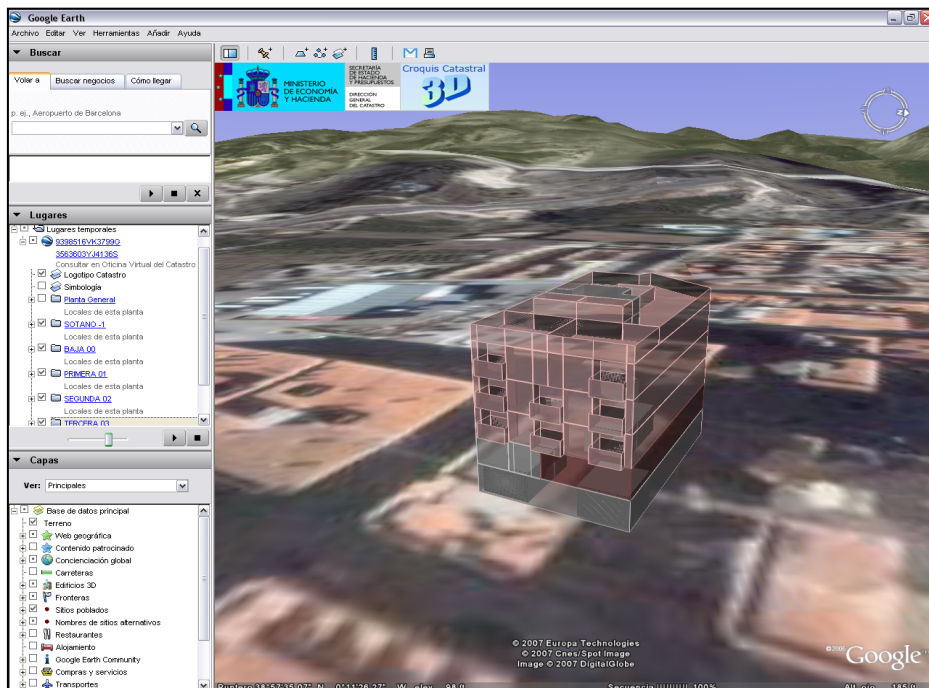


Ilustración 93: Croquis catastral 3D en Google Earth.

Dispone también de una visión 45° muy similar a Bird's Eye de Bing Maps que permite ver las fotos aéreas en distintas orientaciones (ilustración 94) .



Ilustración 94: Visión 45° de Google Maps.

### 5.2.3.3 Bing Maps

Es el servicio de mapas WWS que forma parte del motor de búsquedas Bing perteneciente a Microsoft basado en MapPoint y Terraserver disponible a partir de junio de 2009. Incluye imágenes satélite, callejeros y mapas.

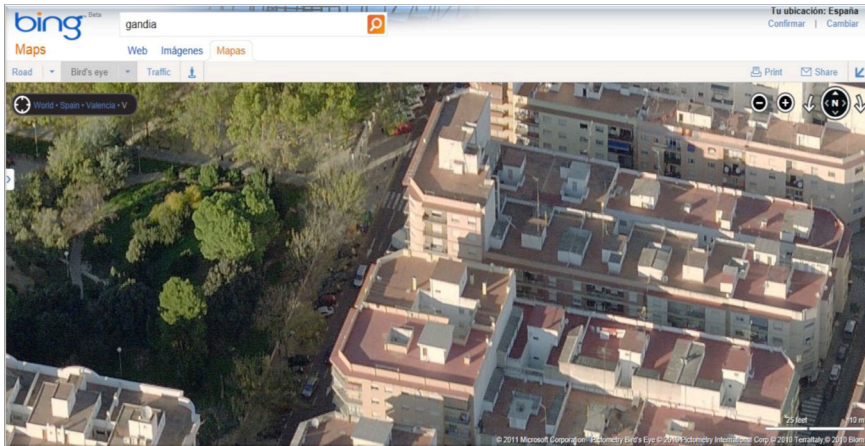


Ilustración 95: Interface de Bing Maps.

Con la herramienta Bird's eye se puede tener una visión en 3D de los edificios desde las orientaciones N, S, E, W. El problema son las fechas dispares de las imágenes no siendo todas de la misma época (ilustración 96). Para una misma zona en función de la orientación de la toma se puede apreciar que están realizadas en diferentes épocas lo que puede llevar a engaño al usuario. También dispone StreetSide, similar al StreetViewer de Google, son imágenes a nivel de calle mediante una cámara de 360° instalada en un automóvil.



Ilustración 96: Imágenes en 45° de un inmueble en diferentes orientaciones de Bing Maps.

### 5.2.3.4. GoolZoom. GoolSIG

Una de las herramientas más utilizadas para el acceso a la información geográfica gratuita disponible en la red es **Goolzoom** (ilustración 97).

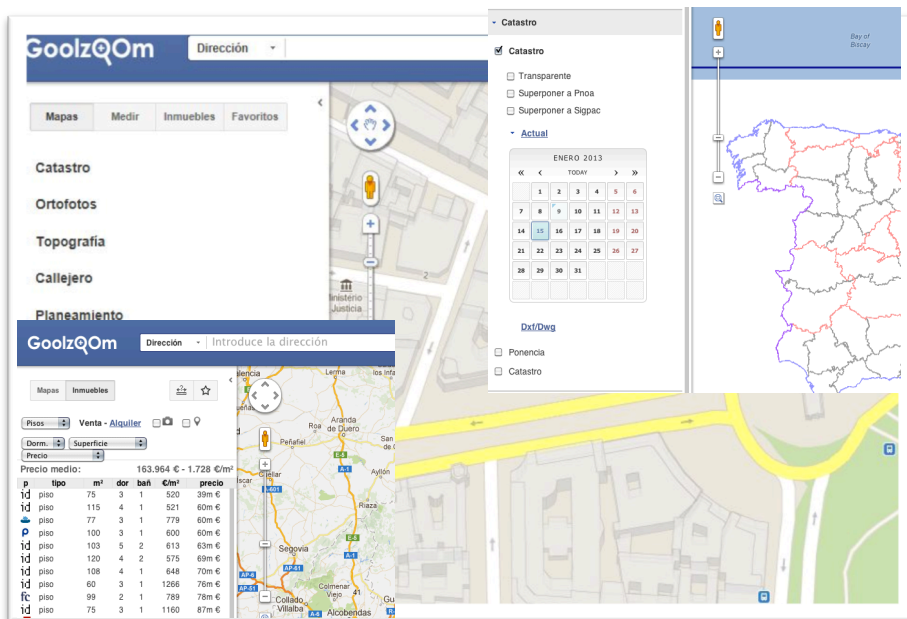


Ilustración 97: Captura interface Goolzoom.

GoolZoom es una página web desarrollada por Jesús Barrio que se presentó en enero de 2007 que supone un nuevo acceso a la información catastral. Es el resultado de la aplicación de la directiva INSPIRE definida por OGC (Open Geospatial Consortium) entre los que se encuentra el estándar WMS como sistema de publicación cartográfica de forma dinámica.

Goolzoom es el principal difusor de información catastral de nuestro país ajeno a la DGC y uno de los sistemas de información geográfica españoles más importantes gratuitos.

Esta página realiza una recopilación mediante conexiones a los visores WMS de los principales servidores de mapas y ortofotos gratuitos existentes como son: DGC, Google Maps, SIGPAC, Bird's eye de Bing Maps, ortofotos del PNOA, mapas de IDEE, portales inmobiliarios como idealista y fotocasa..., creciendo sus herramientas a medida que crecen las aplicaciones.

Pertenece a la compañía española GOOLINVENT SLU y su importancia está en la gran cantidad de volumen de información que se puede obtener y que se encuentra en los servidores

WMS mantenidos por las administraciones públicas, servidores WMS de todo el mundo, información inmobiliaria recopilada de los principales portales inmobiliarios de España e información WFS vectorial. Todo ello es posible ya que se utilizan los estándares de publicación de información geográfica de acceso libre y gratuito, objetivo de la directiva inspire.

Algunos de las últimas estadísticas publicadas son:

- 450 servidores indexados en toda España con más de 10.000 capas
- 200.000 visitas al mes,
- Sirve 20.000 fichas catastrales en 1 día.

Los usuarios pertenecen a diversos sectores que demanda información cartográfica como son: topógrafos, arquitectos, abogados, inmobiliarias, administraciones públicas, etc..

Dispone de un servicio Premium disponible por 90 euros al año con servicios añadidos como: imprimir cartografía, obtener un informe completo con todos los mapas de un lugar, obtener cartografía en formato de imágenes de tamaño personalizable, navegar en modo 3D a pié de calle y dual con dos mapas a la vez.

El último proyecto desarrollado, que se le está ofreciendo a las administraciones públicas, es **GoolGis** (ilustración 98) un Sistema de Información Geográfica que se construye sobre la plataforma de Google Maps y que nace como una evolución de GoolZoom.

GoolGis es un sistema pensado para la visualización de:

- Planos Generales de Ordenación Urbana.
- Clasificaciones y usos del suelo.
- Información catastral.
- Información registral (registro de la propiedad).
- Ortofotografías.
- Callejeros municipales.
- Mapas de relieve, temperaturas, etc.

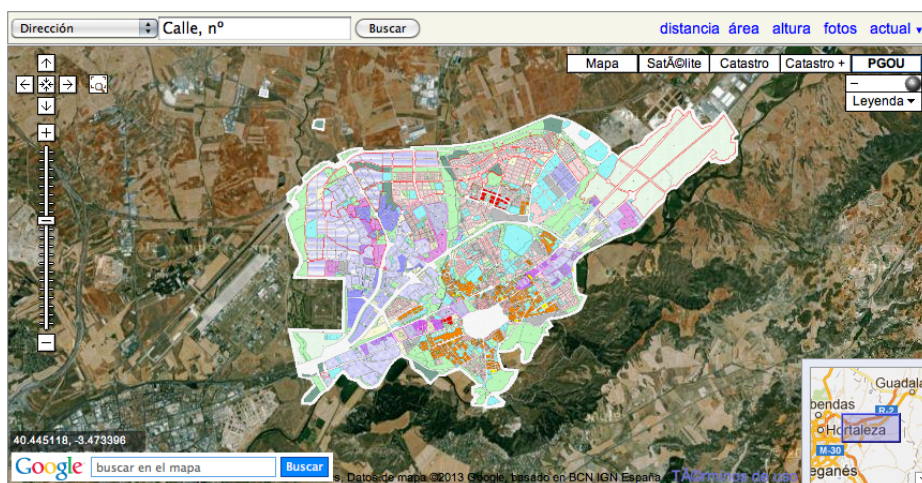


Ilustración 98: Captura GoolGis municipio de Alcalá de Henares.

### 5.2.3.5. *BlomUrbex.*

Una de las herramientas utilizadas por la DGC para la consulta de información geográfica que sirve como ayuda para la comprobación de la información catastral en el proceso de inspección, alta o mantenimiento de la misma es Blomurbex

Blom empresa creada en 1954 en Oslo, Noruega, es la mayor empresa europea dedicada a la adquisición y procesamiento de información geográfica de alta calidad. Blom posee una base de datos, con información sobre mapas e imágenes geográficas y desarrolla aplicaciones para software y servicios basados en localización y navegación. No es gratuito pero dispone de una versión demo.

BlomURBEX cuenta con datos de BlomOBLIQUE, BlomORTHO™, BlomHISTORIC™ y los productos de datos LiDAR. Se puede elegir entre los conjuntos de datos disponibles. Ofrece dos servidores de información en línea: BlomURBEX® y BlomURBEX 3D™, diseñado para proveer servicios geoespaciales a través de un amplio conjunto de interfaces.

Podemos realizar entre otras muchas funciones mediciones lineales, cálculo de áreas, elevaciones, medición de ángulos verticales y horizontales, desniveles...

Las ventajas de la utilización de estos datos basados en servicios online son:



- No hay necesidad de comprar espacio en un servidor adicional para almacenar datos locales.
- Reduce la necesidad de bases de datos duplicados en las empresas.
- Las actualizaciones automáticas y mantenimiento.
- Reduce los problemas intrínsecos a los formatos, proyecciones, metadatos, etc.

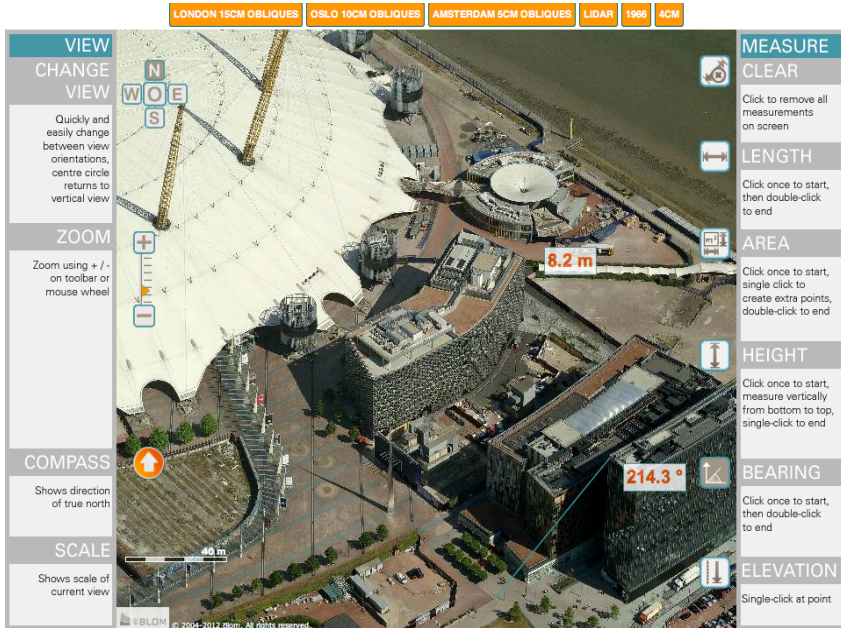
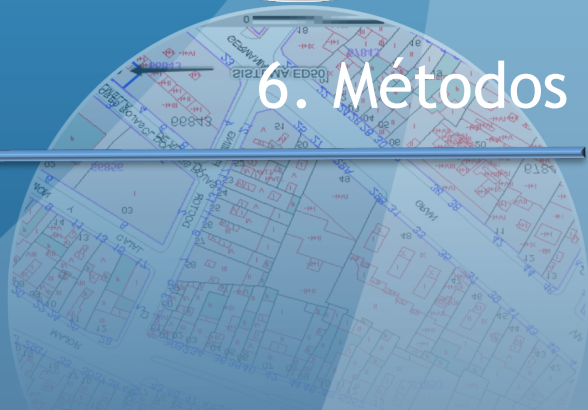


Ilustración 99: Captura de BlomUrbex Demo.



## 6. Métodos





## 6. MÉTODOS

En este epígrafe se describirán las diferentes metodologías y datos empleados en los análisis de los métodos de evaluación de errores y los impuestos locales.

### 6.1 MÉTODOS DE EVALUACIÓN ERRORES EN BASE DE DATOS CATASTRAL.

Actualmente las cuestiones más frecuentes que se plantea el contribuyente y los políticos de una administración local en estos tiempos de crisis económica originada principalmente por la burbuja inmobiliaria y unos desplomes de los precios del producto inmobiliario son: conocer si el valor catastral del municipio se ajusta a la realidad actual; analizar si la presión fiscal sobre los contribuyentes es mayor o menor que el resto del país; estudiar si el padrón catastral está actualizado y el número de inmuebles que no tributan correctamente; analizar la viabilidad de un plan inspector es viable.

A todas estas cuestiones se les va a dar respuesta en este epígrafe y posteriores con la aplicación de métodos para la evaluación y el cálculo de la cuantificación de errores.

En la evaluación de los errores primeramente se realizó el análisis de la **referencia catastral**, que no influye en el valor de los inmuebles, pero sí es de máxima importancia debido a que este dato nos identifica y georreferencia cualquier inmueble sobre la superficie terrestre.

Posteriormente se analizaron los errores en las bases catastrales. Estos errores se pueden agrupar en dos tipos:

1. Los errores debido a la no actualización de los valores de ponencia. Se utilizaron diferentes métodos para la cuantificación del desfase siendo estos:
  - **Indicadores oficiales de actualización.**
  - **Comparación de ponencias.**
  - **Mercado inmobiliario y tasación.**
  - **Valoración otras administraciones. Generalitat Valenciana.**
2. Los errores cometidos en la valoración de los inmuebles o por el no adecuado mantenimiento de las bases de datos catastrales por parte de la administración y fueron:

- **Superficie de los inmuebles.**
- **Omisión de Inmuebles.**
- **Tipología de usos.**
- **Antigüedad y reforma.**

### **6.1.1 MÉTODO DE VALIDACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL.**

En este epígrafe se va a evaluar cómo influye en la asignación de la referencia catastral de un inmueble la aplicación del nuevo sistema de referencia oficial ETRS89 (European Terrestrial Referente System 1989) respecto al antiguo ED50 (European Datum 1950).

La comunidad europea mediante el programa INSPIRE impulsa la armonización de la geoinformación de los países europeos. Así ha establecido un nuevo sistema de referencia único para toda Europa que es el ETRS89 que permita la continuidad cartográfica entre todos los estados miembros. Con este motivo el Gobierno Español oficializa mediante el RD 1071/2007, de 27 de Julio, por el que se regula la transición a dicho sistema el sistema geodésico de referencia oficial en España.

En dicho RD 1071/2007 en su artículo 1 precisa que el objeto de este RD es el de regular el sistema de referencia geodésico sobre el que se debe de compilar toda la información geográfica y cartográfica oficial, permitiendo una completa integración de la información geográfica y de la cartografía oficial española con la de otros países europeos y con los sistemas de navegación.

En su artículo 3 establece que se adopta el sistema ETRS89 como sistema de referencia geodésico oficial en España en el ámbito de la Península Ibérica y las Islas Baleares. En el caso de las Islas Canarias se adopta el sistema REGCAN95.

La representación planimétrica de la cartografía oficial viene definida en el artículo 5 estableciendo que para la cartografía terrestre, básica y derivada, a escalas mayores de 1:500.000, se adopta el sistema de referencia de coordenadas ETRS-Transversa de Mercator.

Todo esta transición de cambio de sistema se realizará en España hasta el 1 de enero de 2015 según las disposiciones transitorias segunda y terceras del RD 1071/2007 por el que en ellas se regula la compilación y publicación de la cartografía y bases de datos de información geográfica y cartográfica así como la obligación de inscripción en el Registro Central de Cartografía. Toda la cartografía y bases de datos de información geográfica y cartográfica producida o actualizada por

las Administraciones Públicas deberán compilarse y publicarse conforme a lo que se dispone en este real decreto a partir del 1 de enero de 2015. Hasta entonces, la información geográfica y cartográfica oficial podrá compilarse y publicarse en cualquiera de los dos sistemas, ED50 o ETRS89, conforme a las necesidades de cada Administración Pública, siempre que las producciones en ED50 contengan la referencia a ETRS89.

A partir del 1 de enero de 2012 no podrá inscribirse en el Registro Central de Cartografía ni incluirse en el Plan Cartográfico Nacional ningún proyecto nuevo que no se atenga a las especificaciones del presente real decreto.

En resumen el proceso de transformación se realiza en las siguientes fechas:

- 29/08/2007: Publicación del Real Decreto 1071/2007 conviven los dos sistemas de referencia pudiéndose publicar en cualquiera de ellos.
- 01/01/2012: Fecha límite de inscripción en los Registros Cartográficos de proyectos nuevos en ED50.
- 01/01/2015: a partir de esta fecha solamente se podrá publicar en ETRS89.

La DGC ha iniciado durante el año 2011 el cambio de Sistema de Referencia de Coordenadas (SRC) del Sistema ED50 a ETRS89 para adecuar las coordenadas de la información geográfica catastral al nuevo marco legal (Ilustración 100).

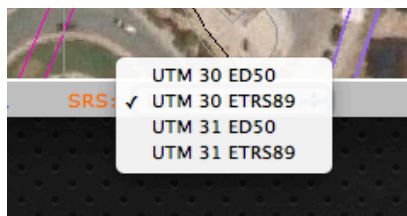


Ilustración 100: Diferentes sistemas de referencia de coordenadas disponibles en el municipio de Gandía.

Así la dirección de Catastro en las normas generales de la cartografía catastral urbana del 2007 establecía en el apartado de sistema de referencia que:

- Se utilizará el Sistema de Referencia European Datum 1950 (ED 50) en coincidencia con el adoptado para las series cartográficas oficiales en sus diversas escalas a partir del Decreto 2303/1970, de 16 de julio. El sistema ED 50 está constituido por:
  - Elipsoide internacional (Hayford 1924)
  - $a = 6.378.388$  metros
  - $\alpha = 1:297,0$

## MÉTODOS

En las Islas Canarias, se empleará el Sistema de Referencia ITRS93, que es el adoptado por el Instituto Geográfico Nacional para la Red Geodésica del Archipiélago Canario. Este sistema está constituido por:

- Elipsoide WGS84
- $a = 6.378.137$  metros
- $\alpha = 1:298,257223563$

Ya en el año 2011, debido a la adaptación al nuevo sistema de referencia, la DGC establece en esta misma norma que:

- Se utilizará el Sistema de Referencia DATUM ETRS89. Los parámetros más significativos son:
  - Elipsoide geocéntrico GRS80.
  - Semieje mayor  $a = 6.378.137$  m
  - Semieje menor  $b = 6.356.752$  m

Esto supone no solo un cambio en la georreferenciación de la cartografía sino que el sistema de referencia adoptado para las referencias catastrales también ha variado pasando del ED50 a ETRS89.

Entre estos sistemas existe un desplazamiento no constante (González - Matesanz at Al. 2004) dependiente de la ubicación de los puntos a transformar. Un valor aproximado a considerar sería un desplazamiento en las coordenadas X e Y de 100 y 200 m, respectivamente, lo que origina una distancia entre 200 y 240 m según la zona de España. Este desplazamiento influye en el cálculo de la referencia catastral de los nuevos inmuebles ubicados en las manzanas de nuevo planeamiento e inserción en la cartografía catastral.

En este epígrafe se realizó un pequeño estudio, en dos parcelas, para la asignación de referencias a escala 1/500 como es Madrid o a 1/1.000 que sería el caso de Tavernes de la Vallidigna. En ellas se pudo observar las diferencias de posicionamiento.

## **6.1.2 MÉTODOS ANALÍTICOS DE MERCADO, DESACTUALIZACIÓN DE VALORES.**

### **6.1.2.1 Introducción. Análisis inicial.**

Desde el año 2008 con el inicio del estallido de la burbuja inmobiliaria se ha generado un nuevo escenario entre administraciones públicas y los ciudadanos con intereses y argumentos claramente contrapuestos; unos necesitados de recursos financieros y otros que alegan la sobrevaloración de sus propiedades inmobiliarias. Al mismo tiempo se está dando que en los casos de ponencias con antigüedad superior a diez años se crea una indecisión acerca de la oportunidad o no de llevar a cabo un procedimiento de valoración colectiva.

Con todo esto tenemos en la actualidad que las quejas o peticiones más frecuentes entre los ciudadanos es la demanda de procedimientos de valoración colectiva para reducir el valor catastral por una posible falta de adecuación de los valores catastrales a la realidad en el caso de ponencias de valores aprobadas en los años 2006, 2007, 2008 y 2009. Sin embargo de acuerdo con la normativa vigente, no es posible iniciar este nuevo procedimiento hasta transcurridos cinco años desde el anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

En lo referente a la actualización de las ponencias de valores de un municipio, el artículo 28.2, del RD 1/2004 por el que se aprueba el TRLCI establece que “El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias”.

Este procedimiento de valoración colectiva, según establece el artículo 28.3 del citado Texto Refundido, podrá ser:

**1º De carácter general:** Cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.



**2º De carácter parcial:** Cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

**3º De carácter simplificado:** cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el artículo 30.

Por todo ello la redacción de una nueva Ponencia de valores se justifica, con el objetivo final de adecuar los valores catastrales de un municipio a la realidad actual del mercado inmobiliario.

Así los municipios pueden solicitar una revisión de ponencia por 2 razones:

**1º** Por diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales. Se puede dar un aumento o un descenso de los precios de los inmuebles en el mercado, situación que se está ocurriendo en los últimos 4 años. En este caso se producen desviaciones respecto al Rm teórico, (el valor actual del mismo es 0,5 y fue aprobado mediante orden de 14 de octubre de 1998). La mejor opción es llevar a cabo un nuevo procedimiento de valoración colectiva.

**2º** Por el transcurso de 10 años desde la aprobación desde la ponencia vigente. Un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, aunque cabe la posibilidad de que se lleve a cabo de oficio por la DGC, en la práctica únicamente se inicia previa petición expresa del gobierno local que corresponda. Así lo manifestaba el anterior Secretario de Estado de Hacienda y Presupuestos, Carlos Ocaña, en comparecencia el pasado 2 de diciembre de 2010 ante la Comisión de Entidades Locales del Senado: "...en el Catastro no se inicia jamás ningún procedimiento de valoración colectiva, ninguna revisión de valores catastrales, sin que previamente conste de manera fehaciente, es decir, por escrito, la voluntad del municipio afectado de llevar a cabo este proceso. Las revisiones se hacen por iniciativa de los ayuntamientos".

Las revisiones catastrales hasta el año 2008 desincentivaron la realización de procedimientos de valoración colectiva ya que las necesidades de financiación de las entidades locales estaban cubiertas. Así los mensajes que llegaban de una parte significativa de los gobiernos locales han estado orientados a diluir o negar su responsabilidad en el proceso, atribuyéndolo a la competencia de la DGC, sobretodo en gobiernos de signo contrario. Actualmente la DGC tiene previsto asumir estos trabajos siempre que se cumpla la previsión legal en cuanto a tiempo transcurrido desde la anterior ponencia.

Si atendemos a las estadísticas, siempre hay una finalidad recaudatoria ya que todos los procedimientos de valoración colectiva se concretan en incrementos de recaudación municipal como consecuencia de que no se acompañan de medidas de reducción de tipos de gravamen suficientemente relevantes. Se puede

comprobar en la ilustración 101, que el 53% de las ponencias en España tiene una antigüedad superior a 10. Este hecho puede ser explicado teniendo en cuenta sobre todo a la negativa de los gobiernos a solicitar la revisión de las ponencias por el efecto que estas tendrán sobre los valores catastrales en el municipio.

Fechas de antigüedad de las ponencias de valores por inmuebles

Años de revisión	Municipios	% Total	Nº Bienes Inmuebles	%Total
<1994	2.427	31,97%	2.905.010	8,09%
1994-2001	1.596	21,02%	13.651.499	38,00%
>2001	3.569	47,01%	19.371.533	53,92%
<b>TOTAL</b>	<b>7.592</b>		<b>35.928.042</b>	

Ilustración 101: Antigüedad ponencias en España. fuente: DGC

Todo este efecto de la revisión e implantación de nuevas ponencias, es posible atenuar su efecto si se tienen en cuenta los mecanismos que establece el TRLHL. Así tenemos:

- El mecanismo de la periodificación del incremento en diez años a través de la base liquidable,
- La posibilidad de aplicar un tipo reducido de gravamen, hasta el 0,1% para los seis primeros años.
- Incluso la posibilidad de fijar una bonificación que limite el incremento de cuota los tres primeros años.
- Tampoco se puede descartar la solución más ágil y sencilla: Reducir el tipo de gravamen.

Uno de los errores principales que se producen a la hora de valorar un inmueble es la aplicación de unos valores desfasados de ponencia respecto al valor del mercado de la zona.

Si se realiza un análisis de los datos generales totales de un padrón catastral de diversos municipios podremos comprobar la incoherencia de valores de los mismos aunque la correlación espacial sea alta; municipios muy cercanos entre sí y de características similares tienen unos valores muy diferentes.

Por esta razón en este estudio se analizaron los padrones de Bienes Inmuebles de 13 municipios representativos de la Provincia de Valencia, cuyas ponencias van desde el año 1987 de Ontinyent a las de 2010 de Alaquàs y Alboraya, según los datos publicados

2011	Año de Ponencia
Alaquàs	2010
Alboraya	2010
Alzira	2005
Cullera	1996
Gandia	1997
Miramar	2007
Mislata	2008
Oliva	1997
Ontinyent	1987
Paterna	2007
Sagunto/Sagunt	1999
Sueca	2007
Torrent	2008

Tabla 13: Año actualización de las ponencias analizadas.

por la DGC (tabla 13). A

## MÉTODOS

continuación se realizó varias comparativas de valores tomando como base los datos disponibles en la base estadística del catastro del año 2011.

Las comparativas fueron:

- Valor catastral total por municipio.
- Número de inmuebles por municipio.
- Valor catastral medio.
- Repercusión del suelo y construcción sobre el valor catastral.

Para realizar una valoración del desfase producido en los valores de actualización de las ponencias respecto a la evolución del valor del mercado se ha realizado también varias comparaciones de diferentes modelos o coeficientes empleados para la actualización de los valores de los inmuebles utilizados por otras administraciones o profesionales del sector inmobiliario y de la construcción. Son múltiples los métodos analíticos que se pueden utilizar para poder establecer una jerarquía del municipio y así obtener el MBR y MBC. De todos estos, los que se consideraron en este trabajo, se describen a continuación.

Los análisis se dividieron en 4 bloques, que son:

- Indicadores oficiales de actualización.
- Comparación de valores de ponencias.
- Indicadores de tasadores y mercado inmobiliarios.
- Coeficiente Generalidad Valenciana para el cálculo de su ITPDJD.

Finalmente se obtuvo un valor medio de aplicación para la cuantificación de la influencia en los diferentes impuestos. Como las modificaciones solo afectan al valor catastral, no se aplicó a la tasa de basura.

En cuanto al cálculo del IBI no se basa su liquidación en el valor catastral sino sobre su base imponible. En caso de las ponencias con más de 10 años, al realizar la revisión de la misma se debería de aplicar los coeficientes reductores para ajustar los valores por aplicación de nueva ponencia. En los municipios con ponencia de menos de 10 años se debería reajustar los coeficientes como se ha explicado en el epígrafe 3.9.1.1. Así los incrementos no serían inmediatos sino progresivos obteniéndose la denominada base liquidable.

Debido al gran abanico de combinaciones posibles, se realizó un análisis para un único municipio común en los 4 métodos, Gandía, para el cual se obtuvo un valor medio de los coeficientes obtenidos y se realizó una simulación para un periodo comprendido entre 2012-2021. La metodología de aplicación es similar para el resto de municipios.

### 6.1.2.2 Indicadores oficiales de actualización

El valor catastral actualmente se está quedando obsoleto y desfasado en la mayoría de los municipios y alejándose de su valor real de mercado debido a la actualización de los mismo que está realizando el gobierno mediante los coeficientes de actualización empleados y el coeficiente de Rm actual que es de 0,5.

En este método se realizó un estudio de diferentes indicadores oficiales de actualización y su comparación con los utilizados por la DGC para la actualización de los valores catastrales. Los índices oficiales de variación para la actualización de valores son una herramienta válida para realizar unos cálculos iniciales del valor de los BI en un municipio. Así en este estudio se utilizaron diversos indicadores:

1. Se comparó el valor del módulo de valor M, aprobado por el Ministerio de Hacienda a los que se refiere el artículo 2 del RD 1020/1993, de 25 de junio, que recogerá las variaciones experimentadas en el periodo de tiempo indicado en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado.

Los valores comparados en este estudio son los publicados entre el 25 de Junio de 1993 y el 2 de noviembre de 2007 aún vigente. Los periodos son:

- 25 de junio de 1993.
- 24 de enero de 1995.
- 14 de octubre de 1998.
- 18 de diciembre de 2000.
- 26 de abril de 2005.
- 2 de noviembre de 2007.

Año	Inc. Anual	Inc. Acumulado
1998	2,10%	
1999	1,80%	3,94%
2000	2,00%	6,02%
2001	2,00%	8,14%
2002	2,00%	10,30%
2003	2,00%	12,51%
2004	2,00%	14,76%
2005	2,00%	17,05%
2006	2,00%	19,39%
2007	2,00%	21,78%
2008	2,00%	24,22%
2009	2,00%	26,70%
2010	1,00%	27,97%
2011	0,00%	27,97%
2012	0,00%	27,97%

2. El gobierno publica anualmente en el BOE, dentro de los PGE, el coeficiente de actualización de los valores catastrales (CAVC)

Tabla 14: Valores oficiales coeficientes de actualización catastral 1998-2012.

de Bienes Inmuebles del estado español. En función de los coeficientes publicados se calculó el incremento acumulado en los últimos 15 años (tabla 14).

3. Los coeficientes publicados por el Ministerio de la Vivienda. El Ministerio de la Vivienda pública trimestralmente el incremento del precio de la vivienda libre en España, tanto en porcentaje como €/m<sup>2</sup>, según encuestas y estudios estadísticos. Para calcular el valor del incremento en el periodo de estudio se utilizaron los datos publicados en la página: <http://www.mviv.es>.

El periodo de estudio se realizó en 3 fechas. La inicial 1997, en 2008 momento máximo del boom inmobiliario y finalmente 2012.

### 6.1.2.3 Comparación de ponencias.

Se han aplicado 2 métodos de comparación para las ponencias. En un primer método se compararon los MBC y MBR. Estos módulos son la base de la asignación de valores de una ponencia y quedan definidos para el año de efecto de la ponencia de valores. En segundo lugar se realizó la comparación y estudio de las características de un municipio, entre otros de características similares, para una reasignación de la jerarquía del mismo. Esta reasignación de la jerarquía afecta a los módulos básicos teniendo influencia en los valores de los inmuebles. Este método se aplicó al municipio de Gandia.

#### 6.1.2.3.1 Año efecto ponencia de valores.

Se analizó la influencia de la fecha de efectos de una ponencia sobre los parámetros MBR y MBC necesarios para la valoración masiva de un municipio. Estos parámetros se asignan en función de las características del municipio y el valor del módulo establecido en la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril. El módulo de valor M considerado, según la anterior orden, se fija en 1.000 €/m<sup>2</sup>. La aplicación de los factores de diversificación del suelo y construcción da como resultado la creación de 7 categorías de municipio (tablas 15 y 16).

	1993	1995	1998	2000	2005	2007	2012
MBC 1	281,28 €	363,01 €	429,73 €	527,09 €	650,00 €	700,00 €	700,00 €
MBC 2	259,64 €	335,37 €	396,67 €	486,82 €	600,00 €	650,00 €	650,00 €
MBC 3	238,00 €	307,12 €	363,61 €	445,95 €	550,00 €	600,00 €	600,00 €
MBC 4	216,37 €	279,47 €	330,56 €	405,68 €	500,00 €	550,00 €	550,00 €
MBC 5	205,55 €	265,65 €	313,73 €	385,25 €	475,00 €	500,00 €	500,00 €
MBC 6	194,73 €	251,22 €	297,50 €	364,81 €	450,00 €	450,00 €	450,00 €
MBC 7	173,09 €	223,58 €	264,45 €	324,55 €	400,00 €	400,00 €	400,00 €

Tabla 15: Valores Módulo Básico de Construcción oficiales 1993-2012.

	1993	1995	1998	2000	2005	2007	2012
MBR 1	254,23 €	328,15 €	388,26 €	476,60 €	588,00 €	1.700,00 €	1.700,00 €
MBR 2	181,51 €	234,40 €	277,67 €	340,77 €	420,00 €	1.200,00 €	1.200,00 €
MBR 3	131,62 €	170,09 €	201,34 €	247,20 €	304,50 €	800,00 €	800,00 €
MBR 4	90,75 €	117,20 €	138,83 €	170,09 €	210,00 €	450,00 €	450,00 €
MBR 5	49,88 €	64,31 €	76,33 €	93,76 €	115,50 €	210,00 €	210,00 €
MBR 6	30,05 €	38,47 €	45,68 €	55,89 €	69,30 €	100,00 €	100,00 €
MBR 7	16,23 €	21,04 €	24,64 €	30,65 €	37,80 €	37,80 €	37,80 €

Tabla 16: Valores Módulo Básico de Repercusión de Suelo oficiales 1993-2012.

Debido a la dificultad del análisis por las múltiples combinaciones posibles, se realizó un análisis más pormenorizado de las jerarquías 2 y 4 para estudiar la evolución de los MBC y MBR a lo largo del periodo de estudio.

La influencia de este desfase se produce indistintamente en el MBC y MBR. De esta manera los coeficientes actualizadores se calcularon para el MBC y el MBR respectivamente. Debido a que la comparativa se realizó respecto a los coeficientes base aprobados, se tuvo también en cuenta los CAVC según los PGE aplicados hasta la fecha de análisis para obtener el coeficiente actualizador efectivo. Se consideró un coeficiente actualizador resultante de la comparación aplicable a los años 1997 y 2012 respectivamente, en función de las tablas 15 y 16 y el CAVC y las siguientes ecuaciones:

$$C_{mbc} = MBC_{2012} / (MBC_{1997} * CAVC)$$

$$C_{mbr} = MBR_{2012} / (MBR_{1997} * CAVC)$$

Siendo finalmente el valor catastral modificado

$$V_{cm} = (V_s * C_{mbr} + V_c * C_{mbc}) \quad (16)$$

Donde:

V<sub>cm</sub> = Valor catastral modificado

V<sub>s</sub> = Valor catastral de suelo

V<sub>c</sub> = Valor catastral de construcción

C<sub>mbr</sub> = Coeficiente actualizador del MBR

C<sub>mbc</sub> = Coeficiente actualizador del MBC

### 6.1.2.3.2 Modificación de jerarquía MBC y MBR.

Uno de los métodos que se utilizó para la obtención del desfase de valores fue la comparación de ponencias de nueva redacción. Estas fueron redactadas tras la circular 12.04/04 de 15 de diciembre de 2004, sobre ponencias de valores, de la DGC y atendiendo a lo dispuesto en el RDL 1/2004 de 5 de marzo.

Aunque el agravio comparativo no es admisible en materia tributaria, sí que es un método muy válido para obtener unos parámetros aproximados para establecer la jerarquía del municipio.

Un municipio en el transcurso del periodo entre la redacción de 2 ponencias, periodos superiores a 10 años normalmente, puede mejorar e incrementar los servicios que presta a sus ciudadanos. Este hecho puede suponer una revalorización de los inmuebles de un municipio y por lo tanto un aumento de su jerarquía. Este es el caso de la costa de la Comunidad Valenciana donde en sus últimas revisiones han aumentado la jerarquía de los municipios actualizados. También puede ocurrir en otros municipios el caso contrario y producirse una disminución de la jerarquía.

Este estudio se utilizó como base comparativa el municipio de Gandia, por lo que se obtuvo información de las ponencias de municipios similares características o con una correlación espacial alta.

Municipio	MBC	MBR
Ador	4	4
Benalmadena	2	1
Benicasim	2	1
Castelldefels	1	1
Chipiona	2	1
Guardamar de la Safor	4	2
Manises	3	3
Mataro	1	1
Miramar	3	2
Palmera	4	4
Paterna	2	2
Pollença	1	1
Potries	5	5
Sueca	3	2
Tavernes de la Valdigna	3	2
Villajoyosa	3	2
Villareal	3	3
Villaviciosa	3	3
Xativa	4	3
Xavea	3	1

Tabla 17: Jerarquías de MBC y MBR de los municipios comparados.

Las ponencias que se analizaron fueron un total de 20 correspondiendo a los municipios de: Ador, Benalmadena, Benicasim, Castelldefels, Chipiona, Guardamar de la Safor, Manises, Mataró, Miramar, Palmera, Paterna, Pollença, Potries, Sueca, Tavernes de la Valdigna, Villajoyosa, Villareal, Villaviciosa, Xabia, Xátiva (tabla 17).

El objetivo fue establecer una nueva jerarquía de módulos para el municipio en función de la comparación de las características y analizar la influencia de estos valores sobre el padrón catastral.

Así, en este método se obtuvo directamente una jerarquía de los módulos de valor MBC y MBR en Gandía. Para establecer los parámetros de comparación más adecuados para la zona de estudio se tuvo en cuenta el tipo de módulo a designar.

Para la asignación de la jerarquía del MBC se tuvo en cuenta la autocorrelación espacial, por la mayor paridad de los precios de la construcción y mano de obra. En cuanto al MBR del suelo se tuvo en cuenta características "morfológicas" del suelo que debido a la importancia del turismo y su ubicación geográfica va principalmente destinado al sector servicios, turismo y vivienda.

Una vez establecida la jerarquía de los módulos, se analizaron más detalladamente las ponencias para la asignación de un valor de repercusión medio para el municipio de Gandia dentro de la jerarquía de valores (ilustración 102). Posteriormente se estableció su influencia sobre los impuestos. De igual modo que en el epígrafe anterior se calculó el coeficiente actualizador de los MBR y MBC obtenidos del análisis de los años 1997 y 2012.



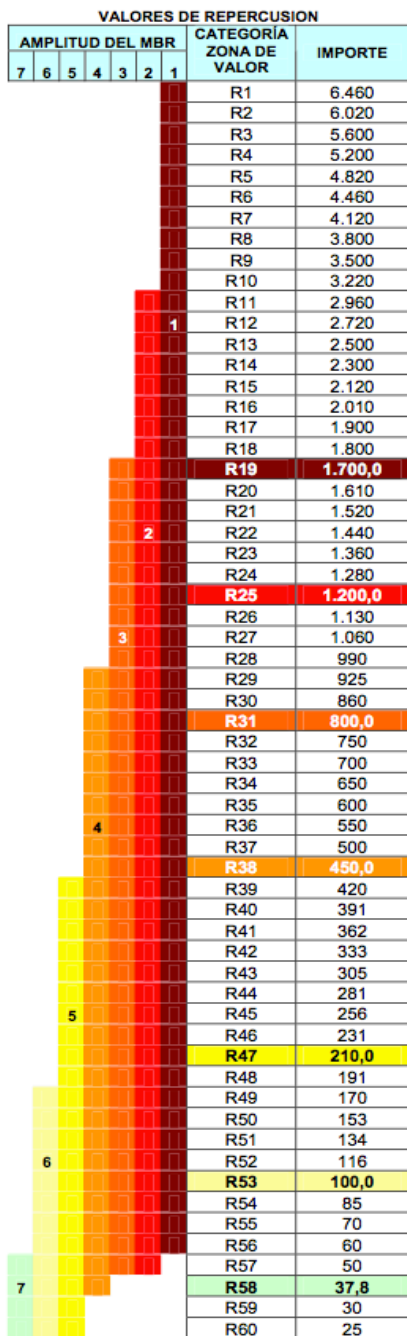
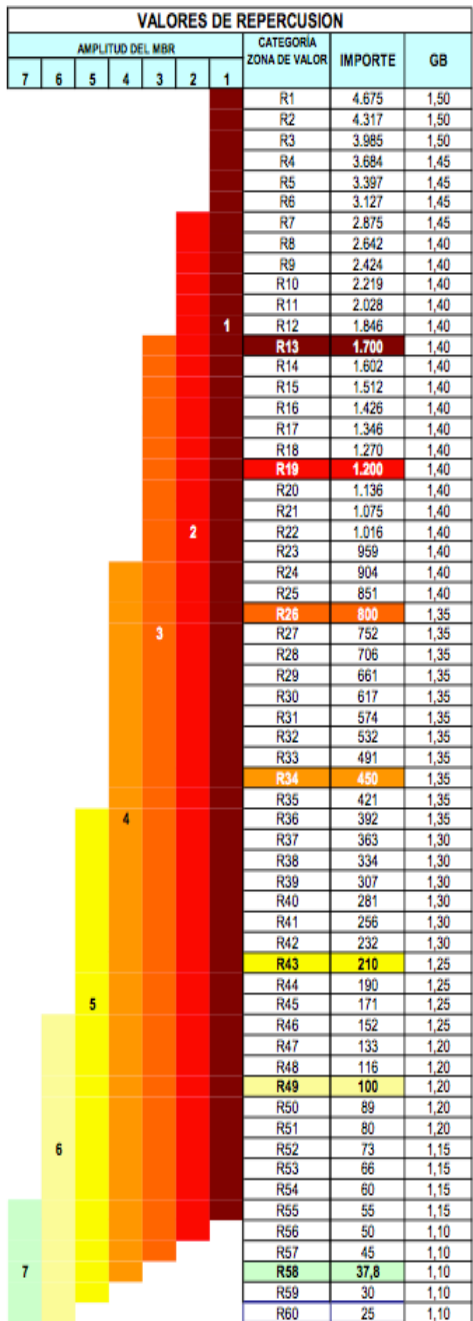


Ilustración 102: Valores de repercusión ponencias 2008



ponencias 2012.

Fuente: DGC

#### 6.1.2.4. Mercado inmobiliario y tasación.

Es ilustrativo el comportamiento estable y predecible de los valores catastrales y la base liquidable en relación con la evolución del mercado asociada a una garantía de la suficiencia financiera de las entidades locales.

El mercado inmobiliario ha pasado en este siglo de una etapa inicial de crecimiento moderado de precios a un escenario caracterizado por unas fuertes subidas. Actualmente la disminución de los precios es relevante. El factor clave del escenario actual es la situación económica y en particular toda la problemática asociada al mercado inmobiliario.

En este epígrafe se analizó el valor de los MB, con la media de valores obtenidos de varios portales inmobiliarios: *el idealista.com*, *fotocasa.es* *pisos.com* y *facilísimo.com*. Además de utilizó un indicador no gubernamental como es el publicado por la Sociedad de Tasación (TINSA) cuyo indicador es el resumen de las conclusiones obtenidas en el estudio realizado por la sociedad. En el se han analizado anualmente datos de más de 320.000 viviendas de diferentes tipos, tamaño y ubicaciones, en construcción o terminadas a lo largo del territorio español. Además el estudio contiene los datos evolutivos por nivel de municipio.

Se compararon los valores de 6 municipios. Estos municipios fueron distribuidos en pares entre tres fechas de estudio en función del año de aprobación del CMV (tabla 18): Gandía y Cullera con valores de 1995, Benicasim y Mislata, con valores del año 2005 y finalmente Getafe y Alcorcón con valores del 2007 vigente actualmente.

Municipio	Aprobación	Cuadro Marco de Valores	MBC		MBR	
	Ponencia		Cat. : Valor	Cat. : Valor	Cat. : Valor	Cat. : Valor
Cullera	29/06/95	CMV95	4 : 279,47 €	3 : 170,09 €		
Gandía	17/05/96	CMV95	3 : 307,12 €	3 : 170,09 €		
Benicasim	29/06/06	CMV05	2 : 600,00 €	1 : 588,00 €		
Mislata	13/10/07	CMV05	2 : 600,00 €	2 : 420,00 €		
Getafe	27/06/08	CMV07	1 : 700,00 €	2 : 1200,0 €		
Alcorcon	27/06/08	CMV07	1 : 700,00 €	2 : 1200,0 €		

Tabla 18: Cuadro marco de valores oficiales de MBC y MBR y valores por municipios en estudio.

Según la normativa el valor catastral es actualmente el 50% del valor de venta o de mercado. Teniendo en cuenta este valor, se consideró que se puede obtener un valor de mercado en función de los parámetros generales de valoración para el m<sup>2</sup> de vivienda. Estos parámetros establecidos en la tablas 15 y 16 son los valores de MBC y MBR asignados en función de su jerarquía a los diferentes municipios siendo actualizados y publicados por la DGC para cada periodo.

Así se estableció para la obtención del valor del inmueble (V<sub>inm</sub>) en €/m<sup>2</sup> en función de los módulos anuales la ecuación:

$$V_{inm} = GB * (MBC + MBR) \quad (17)$$

**Ejemplo:**

Gandia <sub>1997</sub> valores de MBC = 307,12 €/m<sup>2</sup> y MBR = 170,09 €/m<sup>2</sup>.

$$V_{inm} = 1,4 * (307,12 + 170,09) = \mathbf{668,09 \text{ €/m}^2}$$

Gandia <sub>2002</sub> valores de MBC = 445,95 €/m<sup>2</sup> y MBR = 247,20 €/m<sup>2</sup>.

$$V_{inm} = 1,4 * (445,95 + 247,20) = \mathbf{970,41 \text{ €/m}^2}$$

Otro parámetro de comparación que se utilizó fue el valor catastral actualizado. Este se consideró como el valor inicial de  $V_{inm}$  multiplicado por los diferentes CAVC publicados por el Ministerio anualmente (tabla 14), donde se obtuvo :

$$Catastro \text{ act }_{2002} = 668,09 * 1,0814 = \mathbf{722,47 \text{ €/m}^2}$$

Se realizó la comparación de los tres valores en €/m<sup>2</sup> para cada municipio:

- Precio medio mercado inmobiliario de la vivienda para cada uno de estos municipios.
- Valor de Mercado en función de los MBC y MBR actualizados.
- Catastro actualizado.

Se tuvo en cuenta como mínimo 4 periodos de comparación. Los periodos estudiados fueron:

- 1996, 2000, 2002, 2006, 2012 para Gandia y Cullera
- 2007,2009,2010,2012 para Benicasim y Mislata
- 2009,2010,2011,2012 para Getafe y Alcorcón

Finalmente se obtuvo el valor de  $R_m$  entre los valores de mercado obtenidos por la información inmobiliaria y los otros 2 parámetros.

### **6.1.2.5 Valoración otras administraciones. Generalitat Valenciana**

Un método que se realizó en el estudio fue la comparación de los coeficientes empleados por la administración autonómica para el cálculo del valor de mercado a partir del valor catastral para el ITPAJD con los utilizados por la DGC publicados en el BOE.

Este método ya se utilizó en el trabajo de investigación (Martí, 2007) para la obtención de la suficiencia investigadora y después ha sido tratado por otros autores con mayor profundidad, (Aberturas, 2012).

El artículo 46 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, atribuye a éstas, por delegación de aquél, las competencias de gestión, liquidación, recaudación y revisión de los tributos cedidos y, entre ellos, el ITPAJD y el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

El RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su artículo 10 y la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, respectivamente, establecen que la base imponible de los mismos estará constituida por el valor real de los bienes transmitidos.

Las comunidades autónomas del territorio de régimen común establecen qué método de valoración de los bienes inmuebles utilizan a efectos de liquidación o comprobación de este impuesto.

Así se puede dividir estas comunidades en tres grupos según el método utilizado, (Aberturas, 2012).

- Estimación por referencia a los registros oficiales de carácter fiscal, Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla la Mancha y Extremadura.
- Utilización de precios medios de mercado: Baleares, Castilla-León, Galicia, Madrid, Murcia y la Rioja.
- Método mixto: Cataluña y Valencia. Consiste en clasificar las actuaciones de comprobación prioritarias aquellas cuyo valor declarado sea inferior al valor catastral corregido por un coeficiente multiplicador fijado anualmente.

## MÉTODOS

Para establecer estos coeficientes multiplicadores son requisito imprescindible la aprobación y publicación de los coeficientes aplicables, la metodología utilizada para su cálculo y el periodo de aplicación

En este estudio se utilizaron los valores de los municipios de Gandía y Mislata. En este sentido la Generalitat Valenciana establece en la instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 1996, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, en los ITPAJD e ISD, que las comprobaciones de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se clasificarán en prioritarias y no prioritarias. La fijación de las prioridades se basará en los valores catastrales de los bienes en cuestión, y entre otras razones y excepciones indica, para no ser una comprobación prioritaria que: El valor declarado sea igual o superior al valor catastral vigente en la fecha de la transmisión, corregido por el coeficiente multiplicador que se indica en las listas anexas.

Este coeficiente multiplicador al que hace referencia viene establecido en diferentes órdenes, por ejemplo, la Orden HAC/9/2007, de 26 de Marzo, por la que se aprueba los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los impuestos de ITPAJD e ISD. Además se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.

En su artículo 1, la presente orden tiene por objeto aprobar los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar por referencia al mismo el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana en el territorio de la Comunidad Autónoma Cantábrica.

La metodología se basa en el cálculo de un Coeficiente multiplicador del Valor Catastral mediante la utilización de los coeficientes publicados en las leyes de Presupuestos generales y Variación de mercado inmobiliario.

Su formulación es:

$$CMVC = CVMI / (Rm * CAVC)$$

Siendo:

CMVC = Coeficiente Multiplicador del Valor Catastral.

CVMI = Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

Rm = Coeficiente de referencia de mercado.

CAVC = Coeficiente de Actualización del Valor Catastral.

Estos coeficientes se obtienen de la siguiente manera:

**CVMI:** Se divide el precio del m<sup>2</sup> de las viviendas en el año en curso por el de aprobación de las ponencias de valores.

**CAVC:** Se multiplica los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuesto del Estado en el periodo que va entre el año de aplicación y el actual.

**Rm:** El coeficiente de referencia de mercado, de acuerdo con la Orden EHA/1213/2005 de 26 de Abril, donde se mantiene el RM según lo dispuesto en la orden de 14 de Octubre de 1998.

Este coeficiente aplicado para obtener el precio de venta en las transmisiones, era de 1,7. En los últimos años la GVA ha realizado revisiones de valor de los inmuebles aplicando coeficientes de hasta el 4,7 produciéndose en los últimos años una recesión en los mismos.

Este desfase entre el valor catastral y el valor de mercado supone para el contribuyente una gran incertidumbre sobre el valor real de venta de su inmueble desconociendo así el valor del mismo a la hora de realizar una venta. Se han dado casos en que el valor asignado en la venta del inmueble por la GVA es muy superior al que realmente se ha establecido en la venta del inmueble, dando así una impresión al propietario de haber realizado una venta nefasta y al comprador de un negocio redondo.

**CONSELLERIA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA**

**Cálculo del valor de referencia de bienes urbanos**

**Cálculo del valor de referencia de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos, de 7 de diciembre de 2005, mediante la que se modifica la Instrucción de la Dirección General de Tributos y Patrimonio de 27 de diciembre de 1996, por la que se dictan normas para la comprobación de valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.**

Introduzca el tipo de impuesto:

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.  
 Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Introduzca la fecha de devengo:

Introduzca la provincia y el municipio donde se encuentre el bien inmueble de naturaleza urbana:

**Provincia:**  **Municipio:**

El mencionado valor toma como módulo de referencia el valor catastral del bien en la fecha de devengo.  
 Introduzca el valor catastral del bien de naturaleza urbana y año al que corresponda dicho valor:

**Valor catastral:**  € **Año:**

El valor catastral actualizado a fecha de devengo es:	<b>103.020,00€</b>
El valor de referencia a efectos de aplicación de la Instrucción de la Dirección General de Tributos es:	<b>339.966,00€</b>

Ilustración 103: Pagina web de la GVA para el cálculo del valor de referencia de bienes urbanos.

MÉTODOS

La GVA pone a disposición de los usuarios una tabla que relaciona los coeficientes actualizadores de los valores en función del año de aprobación de la ponencia así como una página web (ilustración 103) donde se puede realizar un cálculo del valor de referencia de los bienes urbanos a la hora de la liquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales.

La mayor parte de las comunidades autónomas disponen de este servicio, como ejemplo Extremadura (ilustración 104).

Consejería de  
**Administración Pública y Hacienda**

**VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES**

Para obtener el valor mínimo que ha de consignarse en las declaraciones (subdiagnósticos a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, es necesario disponer del valor catastral a la fecha de devengo del hecho imponible y completar los pasos del 1 al 3.

**APLICACIÓN DEL MÓDULO DE VALORACIÓN CONSISTENTE EN LA ESTIMACIÓN POR REFERENCIA A VALORES CATASTRALES**

1.- Los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que se puede aplicar la estimación por referencia a valores catastrales, excepto los solares y los bienes de interés cultural, son aquellos bienes inmuebles con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos:

A.- Residencia (vivienda y anexo).  
 B.- Oficinas.  
 C.- Amueblamiento.  
 D.- Aparcamiento.  
 E.- Comercial (excepto mercados y supermercados).  
 F.- Zonas de (excepto Industrias Agrarias y servicios de transporte).

1 Introduce la fecha de devengo del hecho imponible<sup>(1)</sup> y el valor catastral del bien inmueble de naturaleza urbana correspondiente a dicha fecha.

Fecha de devengo: 09/11/2011  
 Valor catastral: 2000,00 C

2 Elige la provincia, municipio, dirección y uso del bien inmueble<sup>(2)</sup> de naturaleza urbana.

Provincia: MADRID  
 Municipio: ALANCE  
 Dirección: TODAS SUCESIONES  
 Uso del bien inmueble: Alquilado-Exclusivamente

3 Una vez rellenados todos los pasos anteriores, pulse este botón para calcular el coeficiente multiplicador del valor catastral aplicado y el valor mínimo del bien inmueble a efectos de los impuestos de ITPAJD e ISD<sup>(3)</sup>.

Coeficiente multiplicador del valor catastral aplicado: 2,79  
 Valor mínimo del bien inmueble a efectos de los impuestos de ITPAJD e ISD: 55.750,00 C

INICIO CALCULAR

(1) Transmisiones/Donaciones: Día del acto o contrato.  
 Sucesiones: Día del fallecimiento.  
 (2) Residencia: Días: Viviendas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. Sólo aplicable al municipio de Almorcoba para el intervalo de fechas comprendido entre 29/06/2004 y 01/04/2009.  
 (3) ITPAJD e ISD: Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Ilustración 104: Pagina web de Extremadura para el cálculo del valor de referencia de bienes urbanos.

En este método se tomó como ejemplo de cálculo dos municipios diferenciados como son:

- Gandia, un municipio con una ponencia antigua de más de 10 años (1997)
- Mislata un municipio con una ponencia reciente (2008) y cuyo estudio de mercado se realizó en pleno boom inmobiliario.

Para realizar la comparación de este método se utilizaron los coeficientes K publicados por la GVA para los municipios de la Provincia de Valencia y los datos publicados por la DGC en su base estadística (ilustración 105).

**PROVINCIA DE VALENCIA**  
**COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL**  
**PARA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

CODIGO O.O.L.L.	PROVINCIA	CÓDIGO INE	DENOMINACIÓN DEL MUNICIPIO	K2011
77158	46	001	ADEMULZ	2,6
77162	46	002	ADOR	1,4
77167	46	004	AGULLENT	1,3
77167	46	042	AJELO DE MALFERIT	2,6
77151	46	043	AJELO DE RUGAT	1,5
77153	46	005	ALAGUAS	1,3
77151	46	006	ALBAIDA	1,2
77175	46	007	ALBAL	1,9
77171	46	008	ALBALAT DE LA RIBERA	2,8
77166	46	009	ALBALAT DELS SORELLS	2,3
77170	46	010	ALBALAT DELS TARONGERS	2,6
77152	46	011	ALBÉRIC	2,5
77159	46	012	ALBORACHE	1,7
77100	46	013	ALBORAYA	1,5
77166	46	014	ALBUIXECH	1,8
77152	46	016	ALCANTERA DE XUQUER	2,8
77175	46	015	ALCASSER	2,1

Ilustración 105: Parte listado coeficientes multiplicadores del valor catastral (K) para la Provincia de Valencia.

Los datos utilizados corresponden al año 2011, al igual que las estadísticas de la DGC. Los coeficientes K obtenidos respectivamente de las tablas para los municipios de Gandia y Mislata fueron de 3,3 y 1,5 respectivamente.

Estos coeficientes nos dan el valor de mercado del inmueble en función del valor catastral del mismo. Recordar que para obtener el valor de mercado de los inmuebles según la normativa catastral tendríamos que dividir el mismo por el  $R_m$ , que actualmente es de 0,5.

Así se consideró que el valor de mercado era:

$$V_m = V_{cat} * K$$

Y obteniendo un  $V_{cat}$  en función del valor establecido por la GVA de

$$V_{cat} = V_m * R_m$$

Siendo  $R_m$  para la DGC y el coeficiente K para la GVA

El valor obtenido al aplicar al valor catastral el coeficiente multiplicador K solo establece la prioridad en la comprobación de los valores y no opera como valor de comprobación y liquidación. Este valor se obtiene posteriormente por dictamen pericial.

Los criterios de valoración se basan principalmente en la normativa de valoración catastral y en el procedimiento de elaboración de ponencias de valores catastrales. Esta normativa viene reflejada en la metodología del estudio de mercado inmobiliario para la determinación de los módulos y valores de suelo aplicables por zonas homogéneas, usos y tipologías y anexos mediante las normas técnicas de valoración para los municipios.

Además la GVA publica anualmente los coeficientes actualizadores de los módulos básicos de construcción y suelo cuya metodología se redacta en Resolución de la Dirección General de Tributos por la que se aprueba la metodología para la actualización de los módulos básicos o valores de suelo derivados de los estudios de mercado propios y de las ponencias de valores catastrales, así como de los módulos básicos o valores de construcción, a los efectos de la comprobación de valores en el ámbito de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones. Por el método de dictamen de peritos, aprobada el 23 de abril de 2009.





### 6.1.3 ERROR TIPOLOGÍA DE USOS.

Uno de los errores más comunes que podemos encontrar en una base de datos catastral es el establecimiento de la correcta tipificación tipológica, código de destino y la categoría de los tipos de valor empleado para calcular los importes de repercusión de los distintos locales que componen el inmueble y que se ven directamente establecidos en función del uso y destino de los diferentes locales.

Si tenemos en cuenta la normativa establecida por el catastro en la *unificación de criterios de mantenimiento del catastro sobre inmuebles urbanos y construcciones en suelo rústico* en su punto 7.1, para locales en planta baja especifica que “en el momento de la tramitación del 902, se debe asignar la tipología de almacén o local en estructura, con uso Almacén”. Esto supone que, en su inmensa mayoría, los inmuebles en planta baja estén establecidos como almacén con una tipología de 0113 y tipo de valor de 5, a no ser que existan declaraciones específicas de alteraciones de los locales que diferencien los usos dentro de una misma planta baja. Este error origina una diferencia en el valor catastral tanto de la construcción como del suelo y que a su vez influye en la determinación de la base imponible en tributos como el IBI y IIVTNU que grava el valor del suelo del inmueble en el momento de su transmisión.

También es común que por parte del titular del inmueble no presente la declaración correspondiente ante la administración en caso de producirse una modificación del uso del mismo, suponiendo un desfase del valor catastral del inmueble respecto a la realidad física.

Es por tanto importante y una obligación por parte de la administración realizar un seguimiento posterior de los diferentes inmuebles con el fin de incorporar los diferentes cambios de uso bien por propia declaración del interesado mediante la presentación del modelo de declaración 904 N o mediante inspección.

El número de combinaciones, al igual que en otros casos, es muy elevada. Se optó por establecer una metodología con la que evaluar y cuantificar los errores para 4 usos diferenciados y más comunes en un municipio. Los usos que se utilizaron fueron los de almacén, vivienda, oficinas de banca y comercial para cada m<sup>2</sup>. Como base a los cálculos se tomaron los valores establecidos en la ponencia de valores de Tavernes de la Valldigna con un MBC 3 y un MBR 2.

Los errores de uso repercuten directamente en el MBR y MBC, por lo que para obtener la diferencia de valor se debe obtener los valores de estos en función de las tablas publicadas por la DGC y los valores asignados en la ponencia.

## MÉTODOS

Las características del tipo de muestra que se utilizó fueron de 1 m<sup>2</sup>, ubicado en el centro urbano del municipio con una categoría de construcción de 4, siendo las tipologías que se utilizaron:

- 1.1.3.4 Almacén.
- 3.2.1.4 Oficinas unidas a vivienda.
- 4.1.1.4 Comercio medio.
- 1.1.2.4 Vivienda.

Y sus coeficientes los establecidos en la tabla 19.

Uso	Tipología	Coficiente
Almacén y garaje	1135	0,46
Banca	3324	1,90
Comercial	4114	1,20
Vivienda	1124	1,00

Tabla 19: Coeficientes multiplicadores por tipologías constructivas para el caso de estudio.

Una vez se obtuvieron los valores catastrales del inmueble en sus diferentes usos se compararon los datos, obteniéndose el incremento y decremento del valor en función de la variación de los usos de los locales.

La metodología de valoración que se utilizó para cada uno de los usos fue la siguiente:

### Metodología:

- *Local comercial de características medias, construido en el año 2008 y conservación normal. Ubicado en el polígono 101, centro urbano y zona de valor por repercusión R36*

El primer paso fue comprobar cuál es el módulo asignado en la ponencia de valores para esta zona de valor (ilustración 108). En este caso se obtuvo un R36 por lo que el valor del suelo se calculó por repercusión a la construcción.

GERENCIA REGIONAL DE COMUNIDAD VALENCIANA

---

PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: TAVERNES DE LA VALLDIGNA      Año ponencia: 2006

RELACION DE POLÍGONOS

Pol	Denominación	MBC	Importe MBR	Importe F1*(g+b)	VUB	Importe VRB	Importe Diseminado
101	CASCO URBANO	3	550,00 2	420,00 1,40		R36	485,00
102	ENSANCHE	3	550,00 2	420,00 1,40		R34	598,00
103	LEPANTO-RIO	3	550,00 2	420,00 1,40		R36	485,00
104	SEQUERS	3	550,00 2	420,00 1,40		R33	622,00

Ilustración 108: Parte de la relación de polígonos de la ponencia de valores del municipio de Tavernes de la Vallidigna. Fuente: DGC.

Z.Val Vivienda	VALOR REPERCUSIÓN COMERCIAL			VALORES DE REPERCUSIÓN				VALOR REPERCUSIÓN ALMACEN		VALOR UNITARIO
	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	otros2	Otros3	Z.verde	Equipam.	Inicial
R23	1.205,00	1.205,00	1.205,00	630,00	1.205,00	190,00	723,00	903,75	903,75	
R24	1.140,00	1.140,00	1.140,00	630,00	1.140,00	190,00	684,00	855,00	855,00	
R25	1.075,00	1.075,00	1.075,00	630,00	1.075,00	190,00	645,00	806,25	806,25	
R26	995,00	995,00	995,00	630,00	995,00	170,00	597,00	746,25	746,25	
R27	940,00	940,00	940,00	630,00	940,00	170,00	564,00	705,00	705,00	
R28	890,00	890,00	890,00	630,00	890,00	170,00	534,00	667,50	667,50	
R29	835,00	835,00	835,00	630,00	835,00	170,00	501,00	626,25	626,25	
R30	780,00	780,00	780,00	630,00	780,00	117,00	468,00	585,00	585,00	
R33	622,00	622,00	622,00	622,00	622,00	125,00	373,20	466,50	466,50	
R33A	622,00	722,00	726,00	622,00	726,00	125,00	373,20	466,50	466,50	
R34	588,00	588,00	588,00	588,00	588,00	125,00	352,80	441,00	441,00	
R36	485,00	485,00	485,00	485,00	485,00	90,00	291,00	363,75	363,75	
R38	420,00	420,00	420,00	420,00	420,00	85,00	252,00	315,00	315,00	
R39	388,00	388,00	388,00	388,00	388,00	60,00	232,80	291,00	291,00	
R42	304,50	304,50	304,50	304,50	304,50	90,00	182,70	228,38	228,38	
R46	210,00	210,00	210,00	210,00	210,00	42,00	126,00	157,50	157,50	
R51	115,50	115,50	115,50	115,50	115,50	42,00	69,30	86,63	86,63	

Ilustración 109: Valores por repercusión por zonas de valor del municipio de Tavernes de la Valldigna. Fuente: DGC.

El valor para esta zona de repercusión comercial tiene un valor de 485 €/m<sup>2</sup> (ilustración 109)

A continuación se calculó el valor de la construcción. Para ello se obtuvo el valor de las tipologías constructivas de este inmueble en el cuadro de valor de las construcciones. La tipología constructiva en nuestro ejemplo es 4.1.1.4 para uso locales comerciales y talleres en edificio mixto.

El valor del coeficiente es 1.2 (ilustración 110) por lo tanto:

$$MC_{4.1.1.4} = 550 * 1,2 = 660 \text{ €/m}^2$$

4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70

Ilustración 110: Cuadro de coeficientes tipologías constructivas RD 1020/1993 uso comercial.

La fecha de construcción es del año 2008 y la conservación del inmueble es normal, siendo los coeficientes H e I igual 1.

No es de aplicación ninguno de los coeficientes conjuntos por lo que el valor catastral será la suma del suelo y de la construcción aplicándole los coeficientes por Rm, Gb y FI

$$Rm = 0,5$$

$$GB = 1,4$$

$$FI = 1$$

$$V_s = 485 * 1,4 * 0,5 = 339,50 \text{ €/m}^2$$

$$V_c = 660 * 1,4 * 0,5 = 462,00 \text{ €/m}^2$$

Por lo tanto el Valor Catastral de Inmueble es:

$$V_{cat} = 339,50 + 462,00 = 801,50 \text{ €/m}^2$$

Para realizar la actualización al 2012 se multiplico por 1,07182

$$V_{cat\ 2012} = 801,50 * 1,07182 = 859,06 \text{ €/m}^2$$

El proceso de cálculo fue idéntico para los otros 3 usos establecidos en nuestro estudio.

#### 6.1.4 ERROR DE SUPERFICIE.

Para realizar la valoración de un inmueble, la DGC en su proceso de comprobación establece unos errores admisibles en los elementos constructivos entre la superficie asignada en el proceso de valoración y la superficie gráfica del mismo calculada, es decir entre los valores de la cinta FIN06 y FXCC.

Estos errores van definidos en función de la superficie del elemento constructivo. El rango de errores permitidos son los asignado en la tabla 20.

Superficie en m	Error Admisible
1 a 5	30 %
5 a 9	25 %
9 a 20	15 %
20 a 40	10 %
> 40	5 %

Tabla 20: Errores admisibles en superficie en m<sup>2</sup> según DGC.

En función de estos parámetros se realizó la valoración de 1 m<sup>2</sup> de superficie para los diferentes usos más comunes de elementos constructivos y así poder cuantificar su influencia en el valor catastral del inmueble. Estos usos son: Almacén, Banca, Comercial, Vivienda y Garaje. Para ello se utilizó la metodología empleada en el epígrafe anterior de cuantificación de error por usos sumándole el uso garaje bajo rasante y estableciendo el polígono de valor en R33A.

### **6.1.5. ERROR OMISIÓN DE INMUEBLES.**

La omisión de inmuebles en la base de datos catastral supone no recaudar unas cantidades significativas en la gestión de los tributos.

El inmueble más frecuente a la hora de la omisión, debido a las características del mismo son las viviendas unifamiliares tanto aislada como no. En contraste las colectivas es más difícil su no inclusión en el padrón por los diferentes filtros de seguridad como son la licencia de primera ocupación y el posterior contrato de electricidad y agua.

Al igual que en los métodos anteriores las combinaciones son múltiples en función de la superficie, tipología, etc. del inmueble. En este método se decidió analizar diferentes tipologías de inmuebles. Se tomó como base los inmuebles valorados en el ejemplo de vivienda unifamiliar realizados en el epígrafe 4.4.2. , 4.4.3. y para el resto de tipologías se utilizó como base el valor obtenido por m<sup>2</sup> en el epígrafe 6.1.3 en el método de error de superficie aplicándolo al modelo tipo medio de vivienda en España

Es necesario establecer un producto homogeneizado de uso habitual que represente a cada uno de los modelos para la realización del estudio (Aragón, 2011; Arijón, 2011). Así se estableció este producto en función de la información obtenida en el portal inmobiliario *fotocasa.es* y en la base INE. En ellos se indica que la superficie media para una vivienda en España es de 96 m<sup>2</sup>. Para el resto de usos; local comercial, almacén y oficinas es de 100 m<sup>2</sup> y para el uso de garaje 30 m<sup>2</sup>.

También se realizó un análisis para los valores medios estadísticos del 2011 publicados por la DGC a nivel nacional.

Hay que tener en cuenta que en la cuantificación de los incrementos en el valor catastral y en consecuencia en su cuota, la mayoría de los inmuebles afectados por este error estarán tributando como solar, como valor de repercusión o valor unitario. En el primer caso se consideran los metros cuadrados potenciales o construibles calculados con la edificabilidad que se considere. En el segundo caso estará valorado por aplicación del valor unitario establecido en dicha zona a los metros cuadrados de suelo. Así que aunque este error afectara en mayor parte al valor de la construcción se tuvo en cuenta que un solar al transformarse en construcción se ve afectado por los GB y por la pérdida de algunos coeficientes. Por este motivo se decidió realizar los cálculos de los incrementos sobre un valor catastral considerando unos valores base de suelo en los que el

incremento real en el valor o cuota de un inmueble revisado será el valor obtenido en su cálculo menos las cantidades asignadas antes de la inspección.

### 6.1.6 ERROR DE ANTIGÜEDAD

Otros de los errores más comunes en una base de datos catastral es la no actualización de las reformas o rehabilitaciones realizadas en el inmueble que supone encontrar inmuebles con una antigüedad anterior a 1886. Si consultamos la base estadística de la DGC se puede observar que un 11% de los inmuebles del territorio español tiene una antigüedad anterior a 1950 (ilustración 111).

	2012M12							
	Antes de 1950	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 y posterior
Hasta 500	294.866	26.665	27.356	42.180	55.411	32.700	43.085	3.060
De 501 a 1000	368.888	47.486	57.992	74.905	98.974	68.340	95.535	6.479
De 1001 a 2000	497.315	86.343	99.787	147.171	182.222	140.623	217.393	14.824
De 2001 a 5000	655.776	141.431	210.442	332.146	388.516	353.656	650.662	41.142
De 5001 a 36000	968.655	304.686	777.413	1.574.941	1.595.380	1.857.177	3.357.533	219.759
De 36001 a 1000000	607.416	429.901	1.684.089	3.069.730	2.303.571	2.683.959	3.932.780	287.234
Más de 1000000	379.604	187.965	630.158	726.786	358.769	394.701	487.842	34.033
<b>Total</b>	<b>3.772.520</b>	<b>1.224.477</b>	<b>3.487.237</b>	<b>5.967.859</b>	<b>4.982.843</b>	<b>5.531.156</b>	<b>8.784.830</b>	<b>606.531</b>

Ilustración 111: Antigüedad de las construcciones en unidades en territorio nacional. Diciembre 2012. Fuente: Área de Estadística. DGC

Este error se da con más frecuencia en viviendas unifamiliares ya que al tener instalación de luz y agua no es obligatoria la solicitud de 1ª utilización y por lo tanto el control de las obras se hace más complicado debido a que en la mayoría de casos la solicitud de licencia de obras se realiza por una licencia de obra menor.

También se comprueba que estos inmuebles unifamiliares con una antigüedad significativa se ven influenciados por otros errores como son:

- Utilizan una unidad constructiva para cada uso.
- Tienen asignado el coeficiente J por depreciación funcional, coeficiente corrector conjunto de 0,8
- Categorías muy bajas de 7 y 8 (9 se considera un inmueble en ruina).
- La tipología asignada es la 112 (viviendas colectivas) cuando debería ser 122 (viviendas unifamiliares), siendo la diferencia de coeficiente un 0,15.

El análisis de la influencia se realizó en el valor de las construcciones ya que la antigüedad es un parámetro que únicamente influye en el valor catastral de construcción mediante la aplicación del coeficiente reductor H.

Como ya se vio en el punto de Valoración Catastral, epígrafe 4.3.1.2, este coeficiente H adopta los valores incluidos en la ilustración 112.

t	H								
	USO 1º			USO 2º			USO 3º		
	CATEGORIAS 3-4			CATEGORIAS 3-4			CATEGORIAS 3-4		
	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9	1-2	5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Ilustración 112: Valores coeficiente reductor H por antigüedad. Fuente: DGC

En este coeficiente es el que más parámetros influyen por lo que su evaluación se hizo complicada por la gran cantidad de combinaciones posibles que existen.

La metodología que se siguió fue realizar el análisis de 1 m<sup>2</sup> de construcción con una ponencia con efectos año 2012 y en función de los tres parámetros que determinan el valor de H (tipología, categoría y fecha de construcción).

Se adoptaron varios casos en función de estas variables:

- 3 usos: Vivienda unifamiliar en manzana cerrada (1.2.2.), locales comerciales (4.1.1.) y naves de fabricación en una planta (2.1.1.).
- Una categoría por grupo siendo las categorías estudiadas la 2, 4 y 7.



- En cuanto las fechas de antigüedad se adoptaron 4 grupos. 2010, 1980, 1950 ,1889 correspondientes con los intervalos 0-4, 30-34, 60-64 y 90- mas, de años completos respectivamente.

El valor adoptado es un MBC4 de 550 €, este valor se debe multiplicar por los diferentes coeficientes establecidos en función de la tipología constructiva. De esta manera los valores del estudio que se obtuvieron se pueden observar en la tabla 21.

Tipología	Coficiente	Valor
1.2.2.2	1,65	907,50 €
1.2.2.4	1,15	632,50 €
1.2.2.7	0,85	467,50 €

Un ejemplo de obtención de valor:

$$Valor = 550 * 1,65 = 907,50 \text{ €}$$

4.1.1.2	1,60	880,00 €
4.1.1.4	1,20	660,00 €
4.1.1.7	0,85	467,50 €

También se adoptó un coeficiente GB = 1,4

2.1.1.2	0,90	495,00 €
2.1.1.4	0,60	330,00 €
2.1.1.7	0,40	220,00 €

Tabla 21: Valores MBC por tipologías de estudio.

Con todos estos parámetros iniciales se realizó el estudio dividiendo los resultados por usos y a continuación se obtuvo la influencia en % tanto en el valor de la construcción en relación con el escenario más desfavorable, más de 90 años y categoría 7.

La formulación adoptada en este estudio fue:

$$Vc = S * MBC * H * 1,4 * 0,5$$

### Ejemplo:

Tipología 1.2.2. Categoría: 2 Antigüedad: 2010

$$Vc = 1 * 907,50 * 1 * 1,4 * 0,5 = \mathbf{635,25 \text{ €/m}^2}$$

Tipología 4.1.1 Categoría: 4 Antigüedad: 1980

$$Vc = 1 * 660 * 0,6 * 1,4 * 0,5 = \mathbf{277,20 \text{ €/m}^2}$$

Otro parámetro a tener en cuenta son los "casos de reforma". Este valor depende mucho de la subjetividad del técnico encargado de la grabación de los datos ya que debe establecer el nivel de reforma basándose únicamente en su entendimiento y saber.

Debido a esto se realizó un análisis complementario y se estudió también la influencia de este coeficiente para el caso de 1 m<sup>2</sup> de vivienda de categoría media con una construcción del año 1940 y una reforma realizada en el 2011. Se partió de un valor de MBC para 1.2.2.4 de 632,50 €.

Por último, un factor que influye y no se suele tener en cuenta por desconocimiento y que influye directamente en la aplicación de este coeficiente es el valor T (años completos). Según la norma su cálculo se realiza desde la fecha de la construcción hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Esto puede originar que un inmueble de 1995, en una ponencia con efectos 2012, tendría una antigüedad de 17 años (factor T). Sin embargo ese inmueble en una ponencia no actualizada de 1997 o incluso anteriores la antigüedad en años sería 0 y no sería de aplicación el coeficiente H.

Así pues, ¿Que ocurre con las ponencias con más de 10 años de antigüedad?. En esta investigación se estudió cómo repercute en el propietario del inmueble en estos casos. El caso estudiado fue de una construcción de 1995 y una ponencia de 1997. Debido a la desactualización de la ponencia este inmueble con una antigüedad de 17 años no le corresponde ningún coeficiente reductor por antigüedad.

Los coeficientes para el grupo de 15-19 años en una vivienda unifamiliar son de 0,82, 0,79 y 0,74 según los tres grupos de categorías establecidos.

Estos parámetros están disponibles en el registro de construcción (tipo 14) de la cinta FIN06 cuya definición es:

- **Indicador de reforma:** Posición inicial 74, longitud 1, alfanumérico
- **Año de reforma:** Posición inicial 75, longitud 4, numérico.
- **Año antigüedad efectiva:** Posición inicial 79, longitud 4, numérico.

Y su descripción:

- Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, en caso de existir, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (valores posibles R/O/E/I o blanco).
- Año de reforma en caso de existir (formato AAAA).
- Año de antigüedad efectiva en catastro (para la obtención del valor catastral).

### **6.1.7 ERROR CATEGORÍA CONSTRUCTIVA.**

Este estudio se justifica debido a la disparidad existente al asignar las categorías constructivas a los centros comerciales e inmuebles hoteleros. En ellos se encontró la mayor disparidad de valores debido probablemente a la incorrecta asignación de la categoría del inmueble, por parte del técnico, al no existir ningún catálogo para asemejar la categoría de esos inmuebles. En contraste, este problema tiene menor relevancia en las viviendas residenciales al existir el catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de la Comunidad Valenciana.

Como ya se dijo en el epígrafe 4.3.1.2.1, las construcciones se tipifican de acuerdo con el Cuadro de Valores de la Construcción que se refleja en la NTV en función de su uso, clase, modalidad y categoría (ilustración 112). La asignación de este código es la parte más subjetiva del proceso de valoración ya que depende directamente de la persona responsable y del su buen saber y entender de la misma. Así la DGC mediante la norma 03.04/11/ intenta regular este procedimiento en el manual operativo de procedimientos, especificaciones y criterios técnicos precisos para garantizar la calidad y homogeneidad de los trabajos realizados por las entidades que participan en la formación y el mantenimiento del catastro.

En este punto se realizó un estudio de la influencia del establecimiento de la categoría constructiva. Esta viene definida en un rango de 1 a 9 siendo la categoría 9 una situación de un inmueble en ruina y 1 calidad superior. Se establece la categoría 4 como una categoría media atribuible a las características constructivas de una Vivienda de Protección Oficial (VPO).

La asignación de la categoría influye directamente sobre el valor de la construcción ya que es el coeficiente que se utiliza para multiplicar el MBC y obtener así el valor de construcción por m<sup>2</sup>. El estudio se realizó sobre tres usos diferenciados: Residencial, Comercial y Ocio y Hostelería siendo las categorías más comunes 3, 4, 5. En cuanto al uso residencial la categoría más habitual fue 7, valor más utilizado en los años 70.

Las características homogenizadas de los inmuebles que se utilizaron en el estudio fueron:

- Viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada, tipología 1.1.2. y una superficie de 96 m<sup>2</sup>.
- Comercios en edificios exclusivos en una planta, tipología 4.2.1. y una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Ocio y hostelería con residencia. Hoteles y Hostales, tipología 7.1.1. y superficie de 15.000 m<sup>2</sup>.

Los coeficientes en función de su categoría se pueden observar en la ilustración 113.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
4 COMERCIAL	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
7	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15

Ilustración 113: Parte cuadro de coeficientes tipologías constructivas RD 1020/1993.

Se utilizó para el estudio el  $MBC4 = 550 \text{ €/m}^2$ , realizándose los cálculos mediante la ecuación 8, ya que la categoría solo afecta a la parte constructiva del inmueble y no al solar.

## 6.2 ANÁLISIS INFLUENCIA TRIBUTOS LOCALES.

A continuación se detallan los diferentes parámetros utilizados en el análisis de la influencia de los diferentes errores en la base catastral sobre los diferentes tributos locales base de este estudio.

Los impuestos y tasas analizados fueron:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
- Tasa por recogida de basura

### 6.2.1 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Basándonos en los resultados obtenidos en el análisis del valor catastral en diferentes métodos analizados en los epígrafes anteriores, se analizó la repercusión de las discrepancias en la cuota del IBI.

Para el estudio se adoptó el tipo de impositivo de **0,663%**, valor medio de los tipos impositivos en España para el año 2011. También se realizó un cálculo de las liquidaciones a tener

en cuenta por la administración para de reclamar los años no prescritos del impuesto, en la actualidad 4 años decreciendo el valor obtenido del 2011 con los coeficientes de actualización publicados por el gobierno.

Este impuesto repercute directamente sobre la base liquidable del inmueble y en este estudio se calculó la cuota íntegra ya que no se analizaron las posibles bonificaciones posteriores establecidas para la cuota. Según el epígrafe 3.9.1.2 el valor fue:

$$\text{Cuota íntegra} = \text{base liquidable} * \text{Tipo impositivo vigente}$$

### **6.2.2 IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.**

Como hemos podido comprobar en el apartado 3.9.2 de este trabajo, el IIVTNU está relacionado directamente con el valor catastral de los inmuebles ya que el valor que se adopta para el cálculo de la base imponible del impuesto es el valor catastral de suelo en el momento del devengo. Así los errores que influyen sobre este impuesto serán los que tenga influencia en la determinación del valor de suelo. La ecuación para el cálculo del impuesto fue:

$$\text{Cuota: } (Vs) * (\text{Periodo de transmisión} * \text{Porcentaje anual}) * \text{Tipo impositivo}$$

La variedad de casos es inmenso por lo que para evaluar la influencia del valor catastral sobre la cuota se adoptó una transmisión de dominio estándar de un inmueble. Se adoptaron los siguientes datos de transmisión medios (tabla 22), para un inmueble situado en la ciudad de Valencia:

Datos de la transmisión	
Fecha de adquisición:	06/05/1999
Fecha de transmisión:	01/06/2012
Periodo	13 años
Porcentaje anual (Hasta 5 años):	3,1
Porcentaje anual (Hasta 10 años):	3,0
Porcentaje anual (Hasta 15 años):	2,9
Tipo Impositivo (hasta 15 años):	29,7%

Tabla 22: Datos base para el cálculo IIVTNU.

El porcentaje anual por el que se multiplicó el valor catastral fue:

$$P_a = (2,9 * 13) = 37,7 \%$$

### 6.2.3 IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

Según el epígrafe 3.9.3, la base está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, no formando parte de la base el IVA, tasas, honorarios profesionales y beneficio.

Si se estudian los datos procedentes del catastro, se puede comprobar que el valor catastral de un inmueble está compuesto por la multiplicación del valor del suelo más el valor de construcción por dos variables denominadas Rm y los GB. Estas variables adoptan un valor de 0.5 y 1.4 respectivamente.

Estas variables se deben considerar para interrelacionar el ICIO con el valor catastral. Así pues si lo que se desea es utilizar el valor catastral para la comprobación de la base imponible del ICIO se debe adoptar el valor de la construcción del bien inmueble antes de ser multiplicado por las 2 variables. Este valor se encuentra reflejado en el registro de bien inmueble (tipo 15) de la cinta FIN, campo con posición inicial 404 y longitud 12, con la descripción de Valor catastral de la construcción expresado en céntimos de euro. Teniendo en cuenta estos datos el valor del inmueble se obtuvo a partir de la siguiente ecuación:

$$VI = (Vc / (GB * Rm))$$

Con esto para la obtención del coste real y efectivo de la construcción a partir del valor catastral se deberán sumar todos los valores del campo anterior en función del número de inmuebles que compongan la construcción.

$$VCC = (\sum_{i=1}^n Vc_i) / (GB * Rm)$$

Así se obtuvo el valor real de construcción el cual deberá de ser corroborado con el declarado por el sujeto pasivo para una posterior liquidación definitiva si corresponde.

#### Ejemplo:

El valor catastral de construcción de un inmueble es de 150.000 €, por lo que el valor del inmueble para su comprobación fue:

$V_{cc} = (150.000 / (1,4 * 0,5))$ , obteniéndose un valor del inmueble de 214.285,71 €.

A este valor se aplicó el tipo impositivo correspondiente para la obtención de la cuota. Se utilizó en este caso de estudio un valor del **3,5%**.

## 6.2.4 TASA POR RECOGIDA DE BASURA

Como se puede apreciar en el epígrafe 3.9.4 las tarifas de la recogida de basura van en función de la tipología del inmueble y de la superficie principalmente. Hay ayuntamientos que también subdividen la tasa en función de la localización del inmueble. En este método las tarifas que se utilizaron fueron las del Ayuntamiento de Gandia para el año 2012 (ilustración 114).

<b>TARIFA</b>		<b>C</b>
<b>GRUPO 1.- Viviendas de carácter familiar y de ocupación temporal y recreo</b>		<b>77,00</b>
<b>GRUPO 2.a).- Locales de gestión administrativa, locales o despachos de profesionales liberales</b>		<b>77,00</b>
<b>GRUPO 2.b).- Comercios e Industria, en general</b>		
Hasta 50 m2		77,00
De 51 a 100 m2		121,70
De 101 a 150 m2		183,32
De 151 a 250 m2		340,29
De más de 250 m2		567,08
<b>GRUPO 2.c).- Bares, Cafeterías, Restaurantes, Tabernas y similares</b>		
Hasta 50 m2		183,37
De más de 50 m2 hasta 150 m2		327,54
De más de 151 m2 hasta 250 m2		454,33
De más de 250 m2		810,41
<b>GRUPO 2.d)1. Hoteles, Hospederías y Pensiones, sin comedor</b>		
Por habitación		9,93
<b>GRUPO 2.d)2. Hoteles, Hospederías y Pensiones, con comedor</b>		
Por habitación		12,92
<b>GRUPO 2.e).- Academias, Centros de Enseñanza, Internados y Otros</b>		
Sin comedor		113,59
Con comedor		194,62
<b>GRUPO 2.f).- Hospitales, Clínicas y demás Centros Sanitarios</b>		
Por plaza		7,26
<b>GRUPO 2.g).- Camping</b>		
Por plaza		5,33
<b>GRUPO 2.h).- Supermercados, Hipermercados, tiendas de</b>		
<b>alimentación y similares.</b>		
Hasta 50 m2		91,54
De 51 a 100 m2		163,68
De 101 a 250 m2		229,37
De 151 a 250 m2		405,39
De 251 a 400 m2		1.620,57
De 401 a 800 m2		4.860,65
De más de 800 m2		9.721,65
<b>GRUPO 2.I).- Talleres mecánicos de reparación de vehículos:</b>		
Hasta 50 m2		77,00
De 51 a 100 m2		88,77
De 101 a 150 m2		121,05
De 151 a 250 m2		225,97
De más de 250 m2		363,18

Ilustración 114: Tarifas recogida de basura Ayuntamiento de Gandia, año 2012.

Para aplicar la repercusión de los diferentes errores se tuvo en cuenta la tipología del inmueble y la superficie, por lo tanto, solo afectan a esta tasa los errores que afecten a estos parámetros. Se utilizó la referencia catastral como identificador del inmueble. Todos estos datos se pueden obtener de la cinta FIN06 siendo sus valores descriptivos:

La Referencia Catastral está reflejada en el registro de bien inmueble (tipo 15) de la cinta FIN06 y formada por:

- **Parcela catastral:** posición inicial 31, longitud 14, alfanumérico.
- **Número cargo dentro del inmueble:** posición inicial 45, longitud 4, numérico.
- **Primer carácter de control:** posición inicial 49, longitud 1, alfanumérico.
- **Segundo carácter de control:** posición inicial 50, longitud 1, alfanumérico.

En el registro de construcción (tipo 14) de la cinta FIN se tiene:

- **Superficie en m<sup>2</sup>:** posición inicial 84, longitud 7, numérico.
- **Tipología:** posición inicial 105, longitud 5, alfanumérico.
- **Código de uso:** posición inicial 110, longitud 1, alfanumérico .







## 7. Resultados y Discusión



## 7. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En este epígrafe se presentarán los resultados obtenidos en los diferentes métodos para la evaluación de los errores y poder cuantificar la afección del error en cuestión sobre el valor catastral de un inmueble. Por otra parte, se incluye en cada método de este epígrafe las afecciones de los diferentes errores que se han estudiado en los impuestos base del estudio.

### 7.1. REFERENCIA CATASTRAL.

SISTEMA DE REFERENCIA ED50		SISTEMA DE REFERENCIA ETRS89		MUNICIPIO
X	Y	X	Y	
736647	4328490	736535	4328281	Tavernes
6684302YJ3268S		6582602YJ3268S		Ref. Catastral
443352	4479194	443242	4478986	Madrid
3391217VK4739A		3289421VK4738B		Ref. Catastral

Tabla 23: Comparación de referencias de referencias catastrales en los sistemas de referencia ED50 y ETRS89.

Se puede observar en la tabla 23 las diferencias obtenidas al calcular las referencias catastrales en un sistema de referencia u otro. Las referencias se diferencian para una misma parcela según el sistema utilizado y en las coordenadas se produce un desplazamiento medio de 111 m en la coordenada X y de 209 en la coordenada Y con una distancia lineal de 236 m.

Actualmente se pueden dar dos situaciones al querer localizar una parcela. Una sería buscar una referencia asignada con coordenadas en ED50 sobre una cartografía ETRS89 siendo la otra su viceversa. A continuación se muestran dos ilustraciones con la representación de estas situaciones.

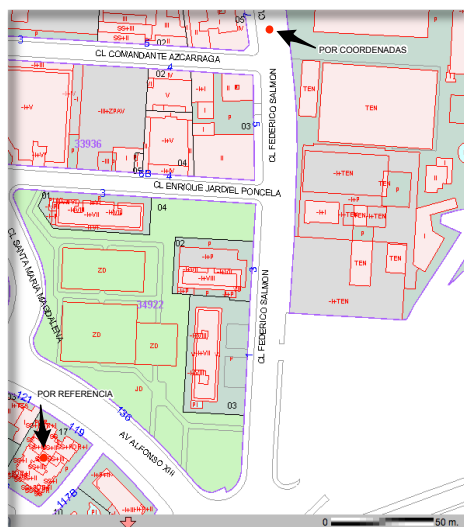


Ilustración 115: Ejemplo ubicación referencia catastral municipio de Madrid, Sistema ETRS89.

En la ilustración 115 se representa una parcela con referencia asignada en base al sistema ED50 sobre una base cartográfica en ETRS89. Se puede observar la ubicación de la parcela si buscamos por referencia catastral y si buscamos esa misma parcela por sus coordenadas. En este caso se podría localizar el inmueble si las referencias graficadas son las antiguas, no así por sus coordenadas. Si se desea localizar el inmueble a través de las coordenadas obtenidas a partir de la referencia catastral se obtendría un desplazamiento lineal de 235m lo que dificulta la georreferenciación del inmueble en la cartografía.



Ilustración 116: Ejemplo ubicación referencia catastral municipio de Tavernes de la Vall d'Aiguà, Sistema ED50.

En la ilustración 116 se observa el caso contrario, una referencia actual asignada sobre ETRS89 y que se intenta localizar sobre una cartografía antigua con base en ED50. En esta situación si se desea localizar tanto por la referencia como por las coordenadas nos daría una ubicación incorrecta y como en el caso anterior un desplazamiento de 235 m.

Con esto se puede decir que para que la referencia catastral siga siendo un elemento identificativo y sirva para geolocalizar un inmueble y obtener sus coordenadas aproximadas, se debería producir una nueva asignación de referencias calculadas en función del nuevo sistema de referencia. Esta solución es poco recomendable por el caos que supondría en la identificación de los diferentes inmuebles. Por ejemplo, rectificar todos los documentos públicos en los que aparece asignada la referencia catastral a un inmueble.

La solución que se propone es que la referencia siga asignándose como un identificador único para cada inmueble pero perdiendo la propiedad geoespacial de poder georreferenciar un inmueble. Esta función se llevaría a término por otros elementos. La solución a este problema de georreferenciación nos viene dada por los nuevos campos que se han añadido al fichero FIN06. Estos son las coordenadas X e Y y disponible en la versión inicial del fichero y el campo SRS disponible en versiones posteriores.

Los datos necesarios para la georreferenciación correcta de un inmueble están almacenados en el registro "Tipo 11: registro de finca" y sus características son:

- **X:** Datos con posición inicial 334 y longitud 9 coordenada X con dos decimales de un punto interior de la parcela.
- **Y:** Datos con posición inicial 343 y longitud 10 coordenada Y con dos decimales de un punto interior de la parcela.
- **SRS:** Datos con posición inicial 667 y longitud 10, nueva información a suministrar en el FIN06 que se añade a partir de la actualización de definición del mismo hecha en 02/04/2007 y recolocada de posición el 01/09/2008. Este registro

contiene información del sistema de referencia espacial según nomenclatura definida por [www.epsg.org](http://www.epsg.org) y que a continuación se detalla.

- EPSG:32628 WGS 84 / UTM zona 28N
- EPSG:23029 ED50 / UTM zona 29N
- EPSG:23030 ED50 / UTM zona 30N
- EPSG:23031 ED50 / UTM zona 31N
- EPSG:25829 ETRS89 / UTM zona 29 N
- EPSG:25830 ETRS89 / UTM zona 30 N
- EPSG:25831 ETRS89 / UTM zona 31 N

De esta manera se obtiene un identificador único de cada inmueble (Referencia Catastral) y los datos necesarios para ubicarlo físicamente en el plano.

## 7.2 DESACTUALIZACIÓN DE VALORES.

### 7.2.1 RESULTADOS Y CONCLUSIONES

En este punto se cuantifica la influencia de la desactualización de los valores catastrales respecto a su definición general. Esta definición establece que el valor catastral se corresponde con el 50% del valor de mercado de un inmueble. A continuación se van a presentar los resultados obtenidos por los diferentes métodos para valorar este desfase entre el valor catastral y el valor de mercado.

#### 7.2.1.1 Análisis inicial.

Si observa la tabla 24 obtenida del estudio comparativo, se pueden comparar los valores catastrales de los municipios. En un análisis inicial, los municipios con mayor valor son Paterna y Torrent con 5.505,709 y 5.167,65 millones de € respectivamente. En el caso contrario tenemos que los municipios con menor valor catastral son Ontinyent y Miramar con 791,61 y 531,72 millones de €.

2011	Año de Ponencia	Valor catastral construcción	Valor catastral suelo	Valor catastral total
Alaquàs	2010	631.177,73 €	756.360,51 €	1.387.538,24 €
Alboraya	2010	681.119,96 €	1.015.849,06 €	1.696.969,02 €
Alzira	2005	946.619,46 €	1.069.788,58 €	2.016.408,04 €
Cullera	1996	737.477,13 €	464.865,89 €	1.202.343,03 €
Gandia	1997	1.664.431,93 €	1.152.670,64 €	2.817.102,57 €
Miramar	2007	174.883,24 €	356.836,73 €	531.719,96 €
Mislata	2008	864.069,97 €	1.827.560,59 €	2.691.630,57 €
Oliva	1997	547.140,45 €	313.136,58 €	860.277,03 €
Ontinyent	1987	629.951,19 €	161.742,70 €	791.693,88 €
Paterna	2007	2.164.614,82 €	3.341.094,42 €	5.505.709,24 €
Sagunto/Sagunt	1999	943.505,70 €	774.181,31 €	1.717.687,01 €
Sueca	2007	942.907,96 €	1.777.371,53 €	2.720.279,49 €
Torrent	2008	1.821.836,29 €	3.345.817,58 €	5.167.653,88 €

Tabla 24: Año de ponencia, valor de construcción, valor de suelo y valor catastral de las ponencias de estudio año 2011, valores en miles de euros. Fuente: DGC.

En cuanto al número de bienes inmuebles, los municipios con mayor número de ellos son Gandia con 86.704, Sagunto 58.426 y Torrent 56.650 (tabla 25). Los municipios con menos inmuebles como son Miramar 6.835 y Alboraya 18.020.

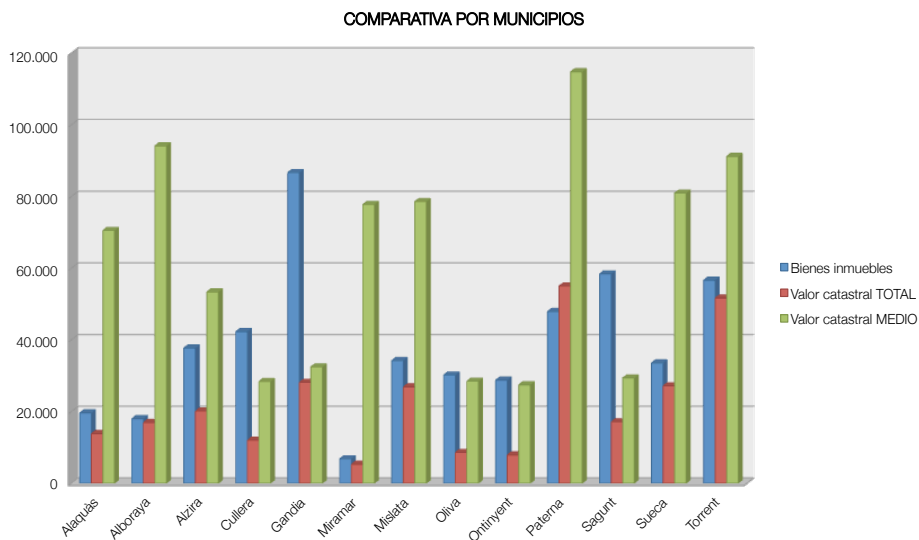
Claramente se puede apreciar que los municipios con los valores catastrales más elevados son los municipios con ponencias aprobadas en los años 2007 y 2008 y que municipios como Gandia y Sagunto los 2 municipios mas número de inmuebles de la Provincia de Valencia, tienen valores catastrales similares a municipios 1/3 inferior en cuanto a número de los mismos.

2011	Año de Ponencia	Bienes inmuebles	Valor catastral TOTAL	Valor catastral MEDIO
Alaquàs	2010	19.663	1.387,54 €	70.565,95 €
Alboraya	2010	18.020	1.696,97 €	94.171,42 €
Alzira	2005	37.749	2.016,41 €	53.416,20 €
Cullera	1996	42.330	1.202,34 €	28.404,04 €
Gandia	1997	86.704	2.817,10 €	32.491,03 €
Miramar	2007	6.835	531,72 €	77.793,70 €
Mislata	2008	34.240	2.691,63 €	78.610,71 €
Oliva	1997	30.207	860,28 €	28.479,39 €
Ontinyent	1987	28.796	791,69 €	27.493,19 €
Paterna	2007	47.942	5.505,71 €	114.841,04 €
Sagunto/Sagunt	1999	58.426	1.717,69 €	29.399,36 €
Sueca	2007	33.591	2.720,28 €	80.982,39 €
Torrent	2008	56.650	5.167,65 €	91.220,72 €

Tabla 25: Año de ponencia, número bienes inmuebles, valor catastral y valor catastral medio de las ponencias de estudio año 2011, valores en miles de euros. Fuente: DGC.

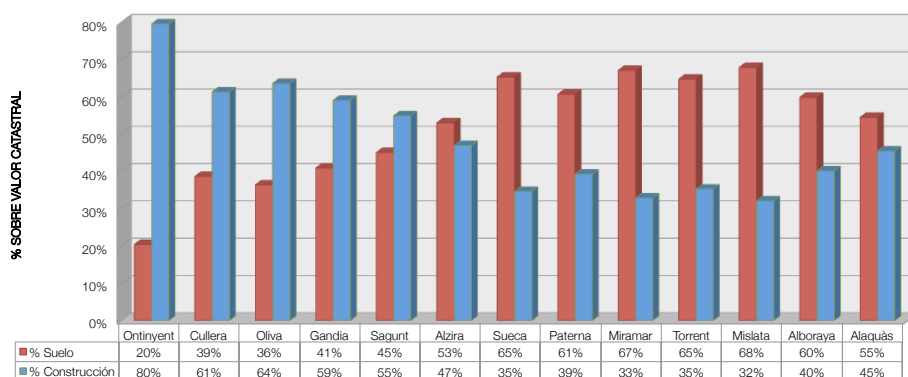
Si se analiza el valor catastral medio, se puede observar que los que tienen un valor mayor son los de ponencia establecida en los años 2007 y 2008. En contraste los municipios con una ponencia con antigüedad superior a 10 años son los que tienen un valor inferior. Es significativo el caso de Gandia, capital de la comarca de la Safor y municipio con mayor número de inmuebles y servicios de la provincia de Valencia después de la capital, tiene un valor medio 32.491 €. Se puede observar que el municipio de Miramar ubicado a 10 km, también con playa y casco urbano pero con unos servicios y tamaño muy inferiores a Gandia, tiene un valor catastral medio de sus inmuebles de 77.793 € lo que supone un incremento de valor del 139%. Estos valores son incorrectos ya que los inmuebles en Gandia de características similares a uno situado en Miramar tienen un valor aproximado superior al 30% en la realidad. También hay que destacar la diferencia con el municipio de Paterna con una diferencia del 253%. El caso más significativo que se obtuvo fue la comparativa entre Paterna y Cullera, municipios de igual tamaño y con una diferencia de 304 %.

En la gráfica 2 se puede observar el comportamiento del padrón catastral y cómo influye el año de aprobación de la ponencia. Así se puede ver que en ponencias con más de 10 años los valores medios son muy bajos y las ponencias de nueva redacción presentan unos valores muy altos.



Gráfica 2: Comparativa padrón catastral por municipios de estudio año 2011.

También se realizó un análisis del valor catastral desglosado en valor de suelo y construcción (Gráfica 3). Analizando los resultados se puede comprobar que las ponencias han evolucionado asignando más peso al suelo respecto a la construcción. Se puede observar que en los años 90 el valor de construcción tenía un peso más importante que el valor del suelo, 20% y 80% respectivamente. Estos valores se han ido igualando hasta alcanzar un 53% y 47% respectivamente en el año 2005. A partir de este año aumenta la importancia del valor del suelo hasta el 68% y 32%. Actualmente con las nuevas ponencias se produce una nueva equiparación de valores.



Gráfica 3: Repercusión del suelo y construcción en el valor catastral por municipios de estudio.



Con esto se demuestra que a mayor antigüedad de la ponencia se genera un desfase de valores mayor. Estos valores se transforman en ficticios y no representan la situación actual del mercado inmobiliario por lo que se haría necesaria una actualización más eficaz.

También se puede concluir que la definición o composición del valor catastral es diferente en función del establecimiento de la ponencia siendo los pesos del Vs y Vc muy diferentes.

### **7.2.1.2 Indicadores oficiales de actualización.**

Siguiendo la clasificación establecida en el capítulo 6.1.2.2 los resultados que se han obtenido por los diferentes estudios de indicadores de mercado son:

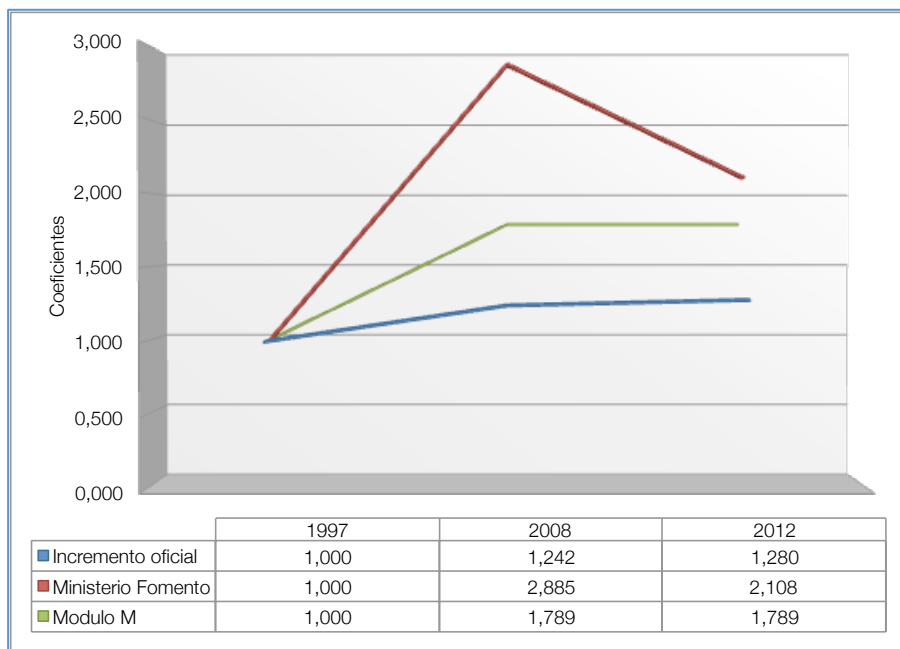
- En la comparativa de valores aprobados por el Ministerio de Economía y Hacienda para el módulo M en el periodo 1998 – 2012 con valores de  $M_{1998} = 661,12 \text{ €/m}^2$  y  $M_{2007} = 1.000 \text{ €/m}^2$ , valor actual, se obtuvo un coeficiente de 1,79, es decir un incremento del 79 %
- Mediante los CAVC publicados en los presupuestos generales del estado anualmente (ver tabla 14) se obtuvo unos coeficientes de actualización para el periodo comprendido entre 1998 y 2008 de 1,2178 (21,78%) y hasta 2012 de 1,2797 (27,97%).

Los dos coeficientes de actualización que se obtuvieron están muy por debajo de la realidad, ya que en España durante este periodo se produjo una fuerte subida de los valores inmobiliarios debido al conocido boom inmobiliario o burbuja inmobiliaria que produjo un aumento muy significativo del precio de los solares y de las viviendas.

- Los valores que se obtuvieron según el Ministerio de la Vivienda es un precio medio por  $\text{m}^2$  de la vivienda en España para junio de 1998 de  $761,8 \text{ €/m}^2$  y para junio del 2008 de  $2.095,7 \text{ €/m}^2$ , lo que supone un coeficiente de actualización de 2,97 (197,3%). Actualmente el valor es de  $1531,2 \text{ €/m}^2$  lo que supone un decremento respecto al 2008 de  $564 \text{ €/m}^2$  es decir un 37,1 % y un incremento acumulado respecto a 1998 del 100 %.

Si se comparan los diferentes valores de coeficientes de actualización, se obtiene un desfase muy importante entre el incremento producido según el Ministerio de la Vivienda un 2,108 y el valor que se ha estado utilizando el gobierno a través de los presupuestos generales para la actualización de los valores catastrales que es del 1,280. Esto supone que se debería multiplicar los valores catastrales para obtener una equiparación por 1,647, es decir, un aumento respecto al valor actual del 64,7 %. Aún así la mayor discrepancia se detectó en el año 2008, pico del boom inmobiliario español, donde la diferencia entre ambos coeficientes fue del 132%.

En la gráfica 4 se puede observar cómo los coeficientes publicados por el Ministerio de la Vivienda si que han reflejado la fluctuación del mercado inmobiliario y no así los coeficientes adoptados para la actualización de los valores a través de la LGPE. Con todo esto se puede concluir que existe un desfase de valores y que para evitar esto sería necesario que el gobierno ajustara sus coeficientes de actualización a unos reales, como los del Ministerio de la Vivienda, y no unos ficticios que en ningún momento están representando la variación del precio de las viviendas.



Gráfica 4: Comparativa de los coeficientes utilizados por la LGPE, Ministerio de Fomento y Módulo M.

### 7.2.1.3 Comparación de ponencias.

#### 7.2.1.3.1 Año efecto de ponencia de valores

En este epígrafe se analizó los diferentes valores base de cálculo como son el MBC y MBR para el periodo comprendido entre 1997 y 2012, valores aún efectivos en algunas ponencias de valores.

En la tabla 26 se puede observar la disparidad de valores respecto al 2012 obtenidos para diferentes años y jerarquías. Así se obtuvo incrementos máximos del 97 % en el MBC 4 y del 418 % en el MBR 1.

Estos resultados confirman los obtenidos anteriormente (grafica 3). El encarecimiento del suelo en los últimos 10 años ha provocado que la compra de terrenos suponga entre el 55% y 65% del coste del precio final de la vivienda, cuando en el año 1996 era de un 26% y del 37% en el año 2002 (Martí, 2002). En cuanto a los materiales y mano de obra estos no han experimentado una subida tan acusada.

Un análisis más pormenorizado de las jerarquías 2 y 4 reflejan que en los años comprendidos entre 1993 y 2005 el MBC siempre era mayor que el MBR (tabla 27 y gráfica 5). A partir de 2005, con el inicio de la burbuja inmobiliaria, se produjo un aumento muy significativo del MBR llegando incluso a superar s el MBC como sucede en la jerarquía 2. Este resultado confirma el aumento del peso del suelo en el coste final de un inmueble.

	1997	1998	2000	2005
MBC 1	92,83	62,89	32,80	7,69
MBC 2	93,82	63,86	33,52	8,33
MBC 3	95,36	65,01	34,54	9,09
MBC 4	96,80	66,39	35,57	10,00
MBC 5	88,22	59,37	29,79	5,26
MBC 6	79,12	51,26	23,35	0,00
MBC 7	78,91	51,26	23,25	0,00

	1997	1998	2000	2005
MBR 1	418,05	337,86	256,69	189,12
MBR 2	411,95	332,17	252,14	185,71
MBR 3	370,35	297,34	223,62	162,73
MBR 4	283,97	224,13	164,57	114,29
MBR 5	226,55	175,12	123,98	81,82
MBR 6	159,98	118,93	78,92	44,30
MBR 7	79,70	53,40	23,33	0,00

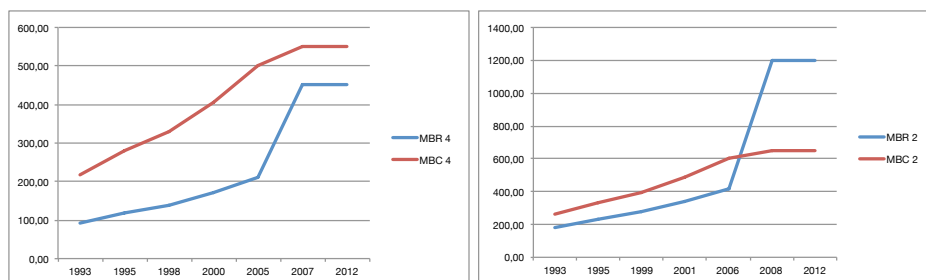
Tabla 26: Incremento en % de los MBC y MBR respecto al 2012. Fuente: DGC.

	1993	1995	1998	2000	2005	2007	2012
MBR 4	90,75	117,20	138,83	170,09	210,00	450,00	450,00
MBC 4	216,37	279,47	330,56	405,68	500,00	550,00	550,00

	1993	1995	1999	2001	2006	2008	2012
MBR 2	181,51	234,40	277,67	340,77	420,00	1200,00	1200,00
MBC 2	259,64	335,37	396,67	486,82	600,00	650,00	650,00

Tabla 27: MBR y MBC de las jerarquías 2 y 4 periodo 1993-2012. Fuente: DGC.



Gráfica 5: Comparativas de la evolución del MBC y MBR, periodo 1993 - 2012.

Se calcularon los incrementos medios en las 7 jerarquías entre el periodo comprendido entre 1997 y 2012 obteniéndose unos valores de 89,30 % para la construcción y 278,65% para el suelo. Considerando que el CAVC acumulado para este mismo periodo publicado por LPGE es del 27,97%

para ambos módulos, se obtiene que el desfase real en este periodo es del 47,79 % y 195,89 % respectivamente o lo que es lo mismo unos coeficientes multiplicadores de 1,6133 y 2,9589.

Se analizó de igual forma los coeficientes de la jerarquía 3 a la que pertenece el municipio de Gandia y aplicando los datos de las tablas 15 y 16 del epígrafe 6.1.2.3.1, se obtuvo que:

$$C_{mbr} = 800 / (170,09 * 1,2797) = 3,675$$

$$C_{mbc} = 600 / (307,12 * 1,2797) = 1,527$$

A partir de estos coeficientes y teniendo en cuenta que el peso para Gandia del MBR es un 41% y para el MBC un 59%, se obtuvo que para un inmueble con un  $V_c$  actual de 50.000 € tendría asignado un valor de:

$$V_c = (50.000 * 0,41 * 3,675) + (50.000 * 0,59 * 1,527) = 120.384 \text{ €}$$

Lo que supone un incremento de 70.384 €, es decir un aumento del 140,7% de su valor.

### 7.2.1.3.2 Modificación de Jerarquía MBC y MBR

Se analizaron los MBC y MBR de los municipios objeto de comparación y se obtuvo una horquilla de valores que variaba entre:

- El **MBC** entre la categoría 1 de Mataró, Castelldefels, Pollença y el 5 de Potries.
- El **MBR** entre la categoría 1 Benalmadena, Benicàssim, Castelldefels, Chipiona, Mataró, Pollença y Xàvea y el 5 de Potries.

Se analizó las diferentes características de los municipios y se concluyó establecer unas nuevas jerarquías diferenciadas al municipio de Gandia con los valores siguientes:

- **MBC 2.** Se estableció la categoría 2 al igual que municipios de población e importancia similares como Paterna y superior a municipios limítrofes a Gandia como Miramar, Tavernes de la Vallidigna y Sueca de población e importancia inferior.
- **MBR 1.** Se estableció teniendo en cuenta las características morfológicas del suelo y los servicios al ciudadano. De esta manera la categoría 1 es igual a municipios de características similares como Benicàssim, Xàvea, Castelldefelds y superior municipios como Miramar,

Tavernes de la Valldigna y Guardamar de la Safor, municipios limítrofes a Gandia de inferior equipamiento y características.

En la definición de las jerarquías, se tuvo en cuenta el cambio producido por la repercusión de los diferentes elementos, suelo y construcción, en el precio de la vivienda siendo el porcentaje actual de un 41% y 59% respectivamente. Así se estableció una jerarquía diferente en el municipio para adecuar las subidas diferenciadas de los dos elementos de cálculo en el precio de la vivienda.

Los valores correspondientes a los módulos adoptados según se puede observar en las tablas 15 y 16 para el 2012 son de:

$$\text{MBR1} = 1.700 \text{ €/m}^2 \qquad \text{MBC2} = 650 \text{ €/m}^2$$

Estos valores afectan a la totalidad del municipio. Comparados estos valores con los valores de la ponencia vigente, MBR3 y MBC3 actualizados en 2012, se obtuvo un coeficiente actualizador del valor de suelo y construcción de:

$$C_{mbr} = 1.700 / (170,09 * 1,2797) = 7,810$$

$$C_{mbc} = 650 / (307,12 * 1,2797) = 1,654$$

Estos valores son desproporcionados, sobretudo en cuanto al valor de repercusión del suelo, por lo que se analizo más detalladamente las ponencias de los diferentes municipios de características semejantes para establecer un valor de repercusión más exacto,

Antes de iniciar el análisis se tuvo en cuenta que los valores del MBR1 varían dentro de una horquilla de valores, en función de las características del municipio. Estos valores pueden variar desde un R1 de 4.657 € a R55 de 55€, para el año 2012.

**TAVERNES DE LA VALLDIGNA:** municipio muy próximo geográficamente y con morfología urbana casco urbano-Playa. Los valores en casco urbano se sitúan entre un R33-34 zona residencial a R40-42 casco antiguo urbano siendo el valor medio adoptado para el municipio R34 con un valor de 588 €/m<sup>2</sup>. En cuanto a la playa los valores son de R23 en 1ª fila de costa a R25-28 en el resto de inmuebles, siendo el valor medio R26 con un valor de 995 €/m<sup>2</sup>.

**MIRAMAR:** municipio próximo geográficamente con idéntica morfología pero con unos servicios e importancia muy inferior a Gandia. Se analizó únicamente la zona de playa con valores de R23 en 1ª fila y R26-30 en el resto de inmuebles, siendo el valor medio R27 con un valor de 940 €/m<sup>2</sup>.

**BENICÀSSIM:** municipio de la misma importancia turística. Tiene unos valores de playa de R17 en 1ª fila variando el resto de inmuebles de R23-27. El valor medio es R24 con un valor de 1.140 €/m<sup>2</sup>.

**VILLAREAL:** segundo municipio en cuanto a inmuebles en la Provincia de Castellón. Sus valores en casco urbano varían entre un R34 zona residencial, R36 unifamiliar y R42 casco antiguo urbano, siendo el valor medio R35 con un valor de 460 €/m<sup>2</sup>.

**VILLAJOSYA:** municipio con morfología casco urbano y playa de la Provincia de Alicante. Los valores en casco urbano varían entre R24 y R30, con un valor medio de R27. En zona de playa se distingue entre suelo turístico con R25 y turístico extensivo con R27. El valor medio es R26 con un valor de 878 €/m<sup>2</sup>.

Hay que tener en cuenta que cada ponencia es de un año diferenciado y por lo tanto los valores fluctúan. Debido a esto, primeramente se asignó la categoría y a continuación se obtuvo los valores del marco de valores del 2012

Para establecer el valor medio de Gandia se diferenció entre casco urbano y playa. Al casco urbano se le asignó el valor de R34 con un valor de 450 €/m<sup>2</sup>, al igual que Tavernes y Villarreal. En la zona de playa fue R24 con un valor de 904 €/m<sup>2</sup>. El valor medio fue de 677 €/m<sup>2</sup>, equiparándolo al R29 con un valor de 661 €/m<sup>2</sup>.

Aplicando estos valores se obtuvo un coeficiente multiplicador para el MBR de:

$$Cmbr = 661 / (170,09 * 1,2797) = 3,037$$

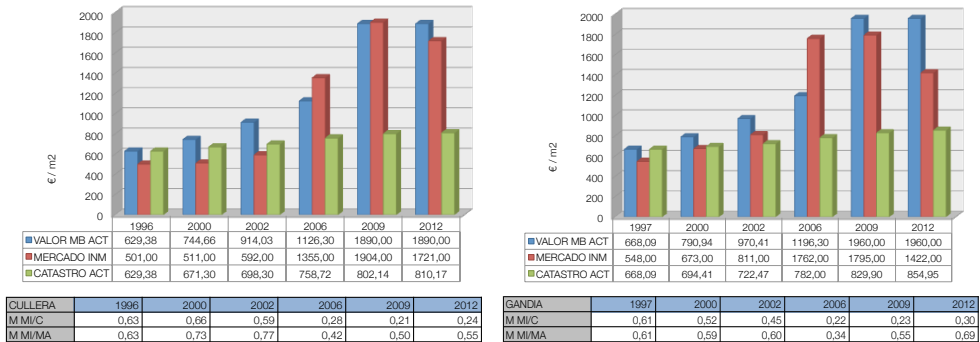
Lo que supone un incremento de 203%, unos valores más acordes con la realidad, respecto al obtenido anteriormente con un 681%.

Así se concluye que el municipio de Gandia, según el estudio, en caso de la realización de una nueva ponencia de valores, los nuevos módulos de asignación según este método serán de un MBC2 igual a 650 €/m<sup>2</sup> y un MBR1 igual a 661 €/m<sup>2</sup> lo que supone un incremento del 65% y 203% respectivamente.

### 7.2.1.4 Mercado Inmobiliario y Tasación.

En este apartado se analizaron los 3 parámetros indicados para los diferentes periodos establecidos y los resultados que se obtuvieron se pueden observar en las siguientes gráficas:

#### 1995 CULLERA - GANDIA



Gráfica 6: Comparativa de MB, mercado inmobiliario y valor catastral actual en los municipios de Cullera y Gandia, periodo 1996-2012.

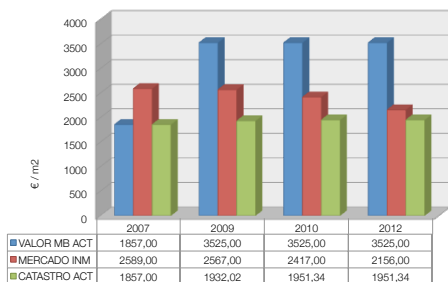
Se puede observar en la gráfica 6 que los municipios cuya ponencia de valores supera los 10 años de antigüedad tienen un desfase importante. Se apreció que los valores de mercado inmobiliarios y los MB actualizado en el año 2009 tenían unos valores muy similares, posteriormente el valor inmobiliario tuvo un descenso importante el cual no se ha visto reflejado en los módulos. En cuanto al valor catastral actualizado siempre ha sido muy inferior al mercado inmobiliario a partir del 2006, siendo hasta entonces muy similar o incluso superior.

Analizando la relación de mercado se pudo comprobar que actualmente la relación con el valor catastral es 0,24 a 0,30, y respecto a los módulos básicos actuales es 0,55 a 0,69. Si se tiene en cuenta que por ley esta relación está establecida en 0,5 tenemos que el valor catastral está por debajo y los módulos por encima.

#### 2005 BENICÀSSIM - MISLATA

Para las ponencias de este periodo se observó que los módulos actuales tienen un valor muy superior a los valores de mercado y contrariamente a las ponencias anteriores el valor catastral es muy similar al valor de mercado (gráfica 7).

Analizando los coeficientes de mercado se detectó que respecto al valor catastral el coeficiente se situó entre 0,45 y 0,49, mientras que los módulos están muy por encima del Rm establecido alcanzando unos valores 0,82 y 0,86.



BENICÀSSIM	2007	2009	2010	2012
M MI/C	0,36	0,38	0,40	0,45
M MI/MA	0,36	0,69	0,73	0,82



MISLATA	2008	2009	2010	2012
M MI/C	0,37	0,40	0,42	0,49
M MI/MA	0,37	0,71	0,73	0,86

Gráfica 7: Comparativa de MB, mercado inmobiliario y valor catastral actual en los municipios de Benicassim y Mislata, periodo 2007-2012.

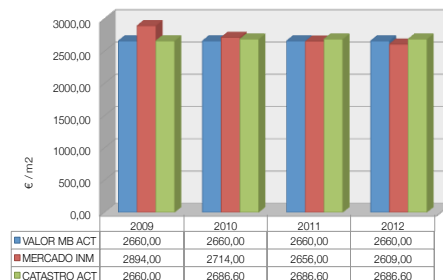
### 2009 GETAFE - ALCORCON

Para las ponencias redactadas a partir del 2008 se pudo observar en la gráfica 8 que los tres valores son muy similares, que indica una relación adecuada. Alcorcón ha tenido una mayor bajada del mercado inmobiliario, no así Getafe que prácticamente son iguales los precios medios.

Analizando los coeficientes de mercado se detectó que en el caso de Getafe es 0,51 y en Alcorcón de 0,63 debido a la mayor repercusión en la bajada de precios.



GETAFE	2009	2010	2011	2012
M MI/C	0,52	0,57	0,60	0,64
M MI/MA	0,52	0,57	0,60	0,63



ALCORCON	2009	2010	2011	2012
M MI/C	0,46	0,49	0,51	0,51
M MI/MA	0,46	0,49	0,50	0,51

Gráfica 8: Comparativa de MB, mercado inmobiliario y valor catastral actual en los municipios de Getafe y Alcorcón, periodo 2009-2012.



En resumen y en función de este estudio se puede concluir que:

- **Las ponencias anteriores al boom inmobiliario:** sus valores iniciales eran válidos pero con el paso del tiempo se produce un desfase entre ellos y a partir de la crisis inmobiliaria tiende a igualarse, habiendo aun así un desfase importante. (0,24 - 0,30). La actuación que se recomienda sobre estos municipios es la actualización de los valores, revisando las jerarquías de los mismos para ajustar los MB al mercado.
- **Las ponencias redactadas en el inicio del boom inmobiliario:** en un principio los valores eran inferiores a los de mercados siendo actualmente similares con una relación de (0,45 - 0,49). Sus valores están actualizados a la realidad. En los próximos años, de seguir la misma evolución de los precios se alcanzará el 0,50, por lo que no deberían revisarse.
- **Las ponencias aprobadas en pleno boom:** Sus valores iniciales eran exactos habiendo actualmente una descompesación en función de la incidencia de la crisis en los municipios (0,63-0,51). Debería estudiarse los casos de influencia de la crisis y realizar una revisión a la baja de los valores, como se concluye también en otros estudios (Aragón, 2011, Defensor del pueblo, 2012).

Cuantificando el desfase entre el valor catastral y el valor inmobiliario actual, se obtuvieron los siguientes resultados (tabla 28):

Municipio	Cullera	Gandia	Benicasim	Mislata	Getafe	Alcorcon
MERCADO INM	1.721,00 €	1.422,00 €	2.156,00 €	1.619,00 €	2.097,00 €	2.609,00 €
CATASTRO ACT	810,17 €	854,95 €	1.951,34 €	1.576,21 €	2.686,60 €	2.686,60 €
Incrementos %	112,42	65,33	10,49	2,71	-21,95	-2,89

Tabla 28: Incrementos entre el mercado inmobiliario y Ponencias de valores en la actualidad.

Se puede observar y concluir que municipios como Cullera y Gandia, con ponencias antiguas, si modificaran sus ponencias al mercado actual obtendrían un incremento en su base imponible del 112% y 65 %, respectivamente. Benicàssim y Mislata obtendrían unos incrementos de 10,49% y 2,71%.

Los municipios de Getafe y Alcorcón, con ponencias del 2008 se producirían unos descensos de -1,95% y -2,89%, respectivamente.

Hay que indicar que estos incrementos se han obtenido para el valor catastral y no están diferenciados para suelo y construcción. Durante este periodo el valor del suelo, como ya se ha dicho anteriormente, ha pasado a tomar mayor peso en el valor del inmueble por lo que la subida del valor del suelo sería superior a la de la construcción.

### 7.2.1.5 Valoración otras administraciones. Generalitat Valenciana.

Para la actualización de los coeficientes de valores urbanos empleados por la GVA para la Provincia de Valencia hay un total de 266 municipios cuyo valor medio de K para el año 2011 es de 2,141. Los valores máximos y mínimos registrados por los municipios se pueden observar en la tabla 29.

MUNICIPIO	COEFICIENTE K	AÑO DE PONENCIA
Ontinyent	3,6	1987
Cullera	3,3	1996
Requena	3,3	1990
Gandia	3,3	1997
Valencia	3,3	1998
Albaida	1,2	2009
Aldaia	1,2	2009
Carlet	1,2	2009
Mislata	1,5	2008

Tabla 29: Año de ponencia y coeficientes K para los municipios en estudio año 2011. Fuente: GVA.

Se puede apreciar que municipios con ponencias antiguas de más de 10 años de vigencia son los que presentan mayor coeficiente K. Las ponencias con efectos de 2009 y 2008, cuyos estudios de mercado se realizaron en pleno boom de la burbuja inmobiliaria, son los que se les asignan unos coeficientes menores.

Se aplicaron estos valores a los 2 municipios elegidos para el estudio y se obtuvo para un valor de mercado medio y total de los

mismos los siguientes resultados:

**Gandia:** Valor mercado medio del municipio:  $32.491 \text{ €} * 3,3 = 107.454 \text{ €}$

Valor total municipio  $2.817.102.000 \text{ €} * 3,3 = 9.296.436.602 \text{ €}$

**Mislata:** Valor mercado medio del municipio:  $78.611 \text{ €} * 1,5 = 117.916 \text{ €}$

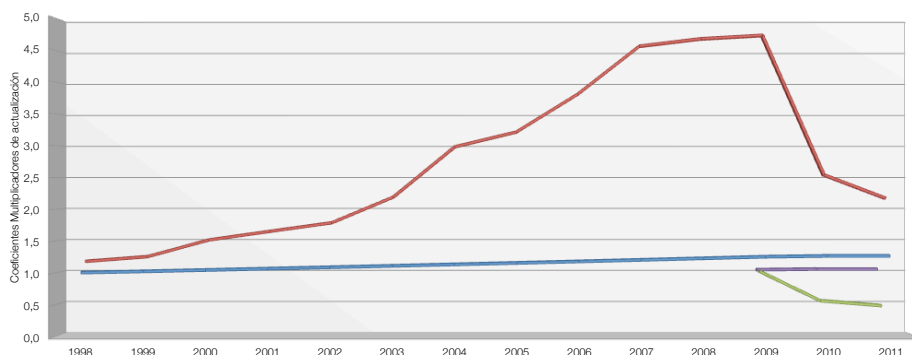
Valor total municipio:  $2.691.631.000 \text{ €} * 1,5 = 4.037.446.000 \text{ €}$

Estos datos indican los valores de mercado de los inmuebles según los coeficientes establecidos por la GVA. Aplicando el Rm actual de 0,5 se obtuvieron los valores para el año 2011 (tabla 30):

Municipio	Valor medio	Valor medio K	Incremento	Valor total	Valor total K
Gandia	32.491	53.727	65,35 %	2.817.102.000	4.648.218.301
Mislata	78.611	58.958	-25,00 %	2.691.631.000	2.018.723.000

Tabla 30: Valor medio y valor total, catastral y valor calculado en función de K de Gandia y Mislata. Valores en euros.

Se puede observar, en la tabla 30, que la diferencia entre el valor de mercado de los valores de DGC y los obtenidos según los coeficientes de la GVA suponen un incremento del 65,35% para el municipio de Gandía y un decremento del 25,00% para Mislata en el valor de los inmuebles. Según estos resultados, los municipios con ponencias antiguas están infravalorados alrededor del 65% del precio de mercado establecido por la GVA y los de ponencias nuevas tienen una sobrevaloración del 25%.



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
■ DGC 1997	1,0210	1,0394	1,0602	1,0814	1,1030	1,1251	1,1476	1,1705	1,1939	1,2178	1,2422	1,2670	1,2797	1,2797
■ GVA 1997	1,1821	1,2555	1,5181	1,6541	1,7883	2,1919	2,9812	3,2131	3,8088	4,5613	4,6779	4,7312	2,5411	2,1747
■ GVA 2008												1,0114	0,5432	0,4649
■ DGC 2008												1,0200	1,0302	1,0302

Gráfica 9: Comparativa de coeficientes actualizadores del MB de suelo 1997 y 2008 utilizados por la DGC y GVA, periodo 1998-2011.

Si se realiza un estudio más pormenorizado de los coeficientes establecidos en función del suelo y la construcción, se puede observar que el caso del valor del suelo, en función de los coeficientes multiplicadores aprobados por la GVA y los CAVC utilizados por la DGC en los 2 municipios, los valores de actualización varían considerablemente según el año de aprobación de la ponencia (gráfica 9).

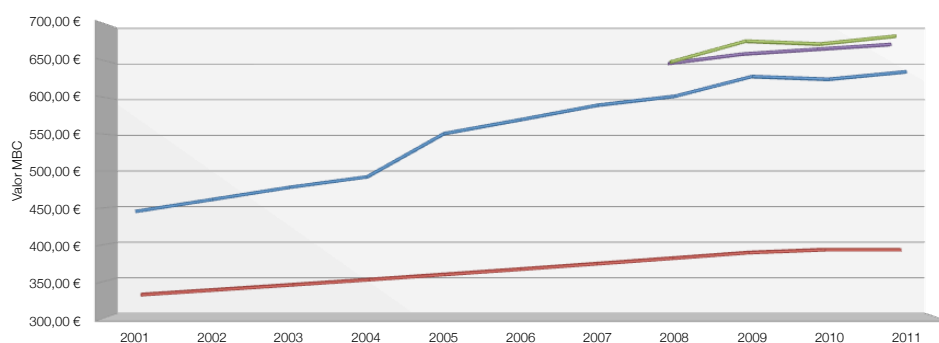
Si se analiza municipio a municipio se puede observar que Gandía tiene un coeficiente actualizador de 1,1821, es decir un incremento del 18,21%, en el año 1998 llegando hasta un 4,7312 (373,12%) en el año 2009. A partir de este año se observa una fuerte bajada de los coeficientes hasta alcanzar el 2,1747 (117,47%) actual. Hay que hacer hincapié en la variación producida entre el año 2009 y 2010 con un brusco descenso del 47%. Este valor debería ser analizado en profundidad teniendo en cuenta que la bajada de los precios del mercado inmobiliario no ha sido tan brusca en este municipio.

En cuanto al municipio de Mislata se observó que tuvo una pequeña subida en el año 2009 de 1,0114 (1,14%) siguiendo a este año un atendencia decreciente en el valor hasta alcanzar el 0,4649 actual (- 53.51%).

En conclusión, si se analizan los valores del 2011, el coeficiente actualizador del valor de suelo utilizado para ponencias de 1997, por la DGC, es un 70% inferior al gestionado por la GVA (1,2797 y 2,1747 respectivamente). Sin embargo para las ponencias de 2008 el coeficiente de DGC es un 121 % superior con unos valores de 1,0302 y 0,4649, respectivamente.

En cuanto a los coeficientes se detectó que para el año 2011, las ponencias hasta 2003 tienen un coeficiente positivo >1, no así en las ponencias posteriores a 2003 donde el coeficiente de actualización ya es minorativo <1, reflejando la situación actual del mercado (ilustración 106).

En cuanto al análisis de los valores de construcción, la comparación se realizó en función de los valores establecidos para el MBC publicado por la DGC actualizados con los coeficientes actualizadores y los valores que establece la GVA en la tabla de coeficientes (ilustración 107). Los resultados obtenidos se pueden apreciar en la gráfica 10.



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
■ GVA MBC3	445,95 €	462,00 €	478,19 €	492,06 €	550,00 €	568,70 €	588,06 €	600,00 €	626,40 €	622,74 €	632,70 €
■ GANDIA	332,11 €	338,75 €	345,53 €	352,44 €	359,49 €	366,68 €	374,01 €	381,49 €	389,12 €	393,01 €	393,01 €
■ GVA MBC2								650,00 €	678,60 €	674,64 €	685,43 €
■ MISLATA								650,00 €	663,00 €	669,63 €	676,33 €

Gráfica 10: Comparativa de coeficientes actualizadores del MBC3 y MBC2 utilizados por la DGC y GVA, periodo 1998-2011.

En función de estos resultados se concluye que los valores para los MBC obtenidos para el año 2011 (tabla 31) suponen que en caso de aplicar los módulos de la GVA para ponencias con antigüedad 1997, éstas experimentarán un incremento del 61% respecto a los aplicados actualmente por la DGC. La asignación de valores es casi idéntica en las ponencias actuales con una diferencia mínima del 0,013%.

2011	GANDIA	MISLATA
GVA	632,70 €	685,43 €
DGC	393,01 €	676,33 €
Incremento	61,00%	0,013%

Tabla 31: valores e incrementos del MBC, DGC y GVA para el año 2011.

Los resultados obtenidos anteriormente con el coeficiente K son aproximados (tabla 30) ya que el coeficiente K es un coeficiente multiplicador para realizar una selección de declaraciones a revisar. Así a continuación se aplicaron los incrementos pormenorizados del MBC y MBR sobre el valor catastral base para cada municipio, siendo el Valor Catastral Revisado (Vcr):

$$Vcr = [(Vc * Cc) + (Vs * Cr)] * Gb * Rm$$

Siendo Cc y Cr los coeficientes actualizadores de los módulos básicos empleados por la GVA.

<b>Gandia:</b>	Cc = 1,610	Cr = 2,1747
<b>Mislata:</b>	Cc = 1,013	Cr = 0,4649

GANDIA	Vcons	Vsuelo	V.catastral
GVA	2.679.735,41 €	1.959.540,09 €	4.639.275,50 €
DGC	1.664.431,93 €	1.152.670,64 €	2.817.102,57 €

MISLATA	Vcons	Vsuelo	V.catastral
GVA	875.302,88 €	824.741,54 €	1.700.044,42 €
DGC	864.069,97 €	1.827.560,59 €	2.691.630,56 €

Tabla 32: Comparativa del valor catastral total según DGC y GVA para los municipios de Gandia y Mislata. Valores en miles de euros.

Se puede apreciar en la tabla 32 que los resultados obtenidos son interesantes de aplicarse los valores actualizadores propuestos por la GVA. Si se comparan estos con los aplicados por la DGC para un municipio como Gandia, su incremento final de la base sería de 1.790.972,1 €, es decir 65%, superior al actual. En el sentido contrario, estaría Mislata con una disminución de 991.586,56 €, es decir un 37% inferior al actual.

## 7.2.2 INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS

En este epígrafe se analizó la influencia sobre los impuestos del IBI, IIVTNU e ICIO del desfase de valores en ponencia.

Debido al gran abanico de posibilidades existentes en función de la jerarquía del municipio, año de efecto de la ponencia y características del municipio, se optó por realizar el análisis sobre un único municipio con unas características representativas. Para otros municipios, la metodología es semejante aplicando los diferentes valores de los coeficientes de actualización. El municipio sobre el que se realizó el estudio fue Gandia.

Los valores a tener en cuenta para el municipio de Gandia son:

Año ponencia:	1997
Jerarquía:	MBC 3 = 170,09 €/m <sup>2</sup> MBR 3 = 307,12 €/m <sup>2</sup>
CAVC <sub>1997 - 2012</sub> :	1,2797
Tipo impositivo <sub>2012</sub> :	IBI: 0,883%
	IIVTNU: Gravamen : 30% Porcentaje: 2,6%
	ICIO: 2,21%

Como se expuso en la metodología para analizar la influencia de la desactualización de los valores asignados en las ponencias, se obtuvo una media de los incrementos de valor analizados por diferentes medios de comparación (tabla 33).

INCREMENTO	I. OFICIALES	AÑO PONENCIA	MODIFICACION JERARQUIA	INMOBILIARIA	G.V.A.	Media Incrementos
SUELO	64,72%	267,50%	203,68%	65,33%	70,00%	134,12%
CONSTRUCCION	64,72%	52,70%	65,40%	65,33%	61,00%	61,71%

Tabla 33: Incrementos obtenidos para el municipio de Gandia por los diferentes métodos analizados.

Como se puede observar en los resultados obtenidos en los para el municipio de Gandia hay una gran paridad entre los valores resultantes de construcción, alcanzando este un incremento medio del 61,71%. No ocurre así en el suelo, donde las diferencias aumentan entre los incrementos utilizados por otras administraciones o mercado inmobiliario y los producidos en los estudios de los diferentes módulos utilizados por la DGC. A la vista de estos resultados se decidió adoptar una media aritmética a pesar de las diferencias existentes ya que al igual que los incrementos de las ponencias parecen excesivos, los otros valores son inferiores a la realidad.

Antes de analizar los resultados de la influencia de estos coeficientes sobre los diferentes impuestos se realizó la comparación entre Gandía y Miramar para analizar la repercusión de una ponencia desactualizada.

### ***7.2.2.1 Análisis inicial***

Antes de iniciar el estudio de la repercusión de la desactualización de las ponencias en los impuestos, se analizó como influye el desfase de valores en el impuesto del IBI en los siguientes 10 años a la aprobación de una ponencia.

Se desarrolló los casos de 2 municipios, uno con una ponencia recién revisada y otro con una ponencia antigua sin revisión. Los municipios caso de estudio fueron Miramar con ponencia de 2007 y Gandía con 1997. El periodo de implantación es de 10 años a partir de la nueva ponencia de Miramar (2007-2016) suponiendo un incremento para los años venideros de un 2% anual.

El municipio de Gandía cuenta con una ponencia de más de 10 años de antigüedad (1987) y una base imponible de 2.314.362.900 €. En el caso inverso se encontrarían los municipios cuyos estudios de mercado para la redacción de la ponencia se realizó entre los años de mayor auge en el boom inmobiliario (año 2007 en la C.V). Este es el caso de Miramar que en septiembre del año 2010 se aprobó solicitar una actualización de valores debido a que los precios actuales eran notablemente inferiores a los que se fijaron en la última revisión. La base imponible en 2006 era de 117.940.150 € siendo esta incrementada tras la revisión de la ponencia hasta los 468.297.920 €.

Hay que tener en cuenta que la metodología de valoración catastral cuantifica la capacidad económica derivada de la titularidad de un inmueble en el momento en que se lleva a cabo el procedimiento de valoración colectiva y establece la periodificación del incremento en diez años mediante el mecanismo de base liquidable. De igual modo, para evitar el efecto de la actualización del valor catastral hay municipios que reducen el gravamen de sus impuestos.

En las tablas 34 y 35 se puede observar la evolución de los 2 municipios para el periodo de 10 años. Se puede comprobar que un inmueble que se localice en el municipio de Miramar en los próximos 10 años a su revisión catastral tendrá un incremento en su cuota de 152,52% a pesar de la decisión del gobierno de bajar el tipo de gravamen al mínimo. En contraste se puede citar el caso del municipio de Gandía que durante ese mismo periodo de tiempo en el que el gobierno considero no adecuada una revisión de valores y a pesar de subir el tipo impositivo, el incremento para el mismo periodo será de 42,36%. Una desigualdad muy significativa en cuanto a la presión fiscal a recaer sobre un inmueble. Este hecho esta originando una avalancha de solicitudes a la DGC para la realización de una nueva revisión de valores a la baja en los municipios afectados.

Año	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable	Tipo Impositivo	Cuota	Incremento anual
2007	1	0,9	315.321,99 €	468.297,92 €	152.975,93 €	0,640	979,05 €	29,71%
2008	1,02	0,8	280.286,22 €	477.663,88 €	197.377,66 €	0,560	1.105,31 €	12,90%
2009	1,02	0,7	245.250,44 €	487.217,16 €	241.966,72 €	0,490	1.185,64 €	7,27%
2010	1,01	0,6	210.214,66 €	492.089,33 €	281.874,67 €	0,435	1.226,15 €	3,42%
2011	1	0,5	175.178,89 €	492.089,33 €	316.910,44 €	0,400	1.267,64 €	3,38%
2012	1	0,4	140.143,11 €	492.089,33 €	351.946,22 €	0,380	1.337,40 €	5,50%
2013	1	0,3	105.107,33 €	492.089,33 €	386.982,00 €	0,365	1.412,48 €	5,61%
2014	1,02	0,2	70.071,55 €	501.931,11 €	431.859,56 €	0,365	1.576,29 €	11,60%
2015	1,02	0,1	35.035,78 €	511.969,74 €	476.933,96 €	0,365	1.740,81 €	10,44%
2016	1,02	0	- €	522.209,13 €	522.209,13 €	0,365	1.906,06 €	9,49%

2006				117.940,15 €	117.940,15 €	0,640	754,82 €	152,52%
------	--	--	--	--------------	--------------	-------	----------	---------

Tabla 34: Previsión incremento IBI municipio de Miramar, periodo 2007-2016. Miles de euros.

Año	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable	Tipo Impositivo	Cuota	Incremento anual
2007	1,02	1	- €	2.360.649,33 €	2.360.649,33 €	0,775	18.295,03 €	2,00%
2008	1,02	1	- €	2.407.862,32 €	2.407.862,32 €	0,775	18.660,93 €	2,00%
2009	1,02	1	- €	2.456.019,56 €	2.456.019,56 €	0,794	19.500,80 €	4,50%
2010	1,01	1	- €	2.480.579,76 €	2.480.579,76 €	0,786	19.497,36 €	-0,02%
2011	1	1	- €	2.480.579,76 €	2.480.579,76 €	0,803	19.919,06 €	2,16%
2012	1	1	- €	2.480.579,76 €	2.480.579,76 €	0,883	21.903,52 €	9,96%
2013	1	1	- €	2.480.579,76 €	2.480.579,76 €	0,970	24.061,62 €	9,85%
2014	1,02	1	- €	2.530.191,36 €	2.530.191,36 €	0,970	24.542,86 €	2,00%
2015	1,02	1	- €	2.580.795,18 €	2.580.795,18 €	0,970	25.033,71 €	2,00%
2016	1,02	1	- €	2.632.411,09 €	2.632.411,09 €	0,970	25.534,39 €	2,00%

2006				2.314.362,09 €	2.314.362,09 €	0,775	17.936,31 €	42,36%
------	--	--	--	----------------	----------------	-------	-------------	--------

Tabla 35: Previsión incremento IBI municipio de Gandia, periodo 2007-2016. Miles de euros.



### 7.2.2.2 Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Como ya se especificó en la metodología el modificar los valores de una ponencia de valores implica la aplicación de la bonificación por ley de un 10% anual sobre el incremento para suavizar la subida brusca de valores. A continuación se desarrolla la simulación obtenida de una nueva ponencia y se analizó cómo repercute fiscalmente al contribuyente al implantarla.

Se partió de unos valores iniciales de padrón de:

- $V_{s_{2011}} = 1.152.670,64$  miles de €
- $V_{c_{2011}} = 1.664.431,93$  miles de €
- $V_{cat_{2011}} = 2.817.102,57$  miles de €

Aplicando los coeficientes actualizadores medios de 2,3412 para el suelo y 1,6171 en la construcción, se obtuvo unos valores para el 2012 de:

- $V_{s_{2012}} = 2.698.632,52$  miles de €
- $V_{c_{2012}} = 2.691.552,87$  miles de €
- $V_{cat_{2012}} = 5.390.185,37$  miles de €

Esto supone un incremento de 1.804.237,13 miles de euros. Al aplicar estos parámetros, se obtuvo los siguientes valores de la base liquidable para los próximos 10 años (tabla 36):

Año	Incremento	Coefficiente Actualización	Coefficiente reductor	Reducción	Base Imponible	Base Liquidable
2012	1.804.237,13 €	1	0,9	1.623.813,41 €	5.390.185,38 €	3.766.371,96 €
2013	1.804.237,13 €	1	0,8	1.443.389,70 €	5.390.185,38 €	3.946.795,68 €
2014	1.804.237,13 €	1,02	0,7	1.262.965,99 €	5.497.989,08 €	4.235.023,10 €
2015	1.804.237,13 €	1,02	0,6	1.082.542,28 €	5.607.948,87 €	4.525.406,59 €
2016	1.804.237,13 €	1,02	0,5	902.118,56 €	5.720.107,84 €	4.817.989,28 €
2017	1.804.237,13 €	1,02	0,4	721.694,85 €	5.834.510,00 €	5.112.815,15 €
2018	1.804.237,13 €	1,02	0,3	541.271,14 €	5.951.200,20 €	5.409.929,06 €
2019	1.804.237,13 €	1,02	0,2	360.847,43 €	6.070.224,20 €	5.709.376,78 €
2020	1.804.237,13 €	1,02	0,1	180.423,71 €	6.191.628,69 €	6.011.204,98 €
2021	1.804.237,13 €	1,02	0	- €	6.315.461,26 €	6.315.461,26 €

Tabla 36: Simulación base liquidable municipio de Gandia, periodo 2012 - 2021. Miles de euros.

Se puede observar en la tabla 36 que los resultados finales que se obtuvieron fueron una base liquidable total en el periodo 2012-2021 de 49.850,37 millones de euros, lo que supone una cuota de 440,179 millones de euros aplicando el tipo impositivo actual del 0.883% en el municipio de Gandia.

Si el municipio no solicita la revisión de la ponencia de valores, los valores resultantes por una actualización, incrementados por un coeficiente en este caso el 2% anual constante a lo largo de este periodo, son los que se pueden observar en la tabla 37.

Año	Coefficiente Actualización	Base Imponible
2012	1	2.817.102,57 €
2013	1	2.817.102,57 €
2014	1,02	2.873.444,62 €
2015	1,02	2.930.913,51 €
2016	1,02	2.989.531,78 €
2017	1,02	3.049.322,42 €
2018	1,02	3.110.308,87 €
2019	1,02	3.172.515,05 €
2020	1,02	3.235.965,35 €
2021	1,02	3.300.684,65 €

Así se puede observar que el resultado fue de una base liquidable en el periodo 2012-2021 de 30.296,89 millones de euros y aplicando el tipo impositivo anterior una cuota de 267,521 millones de euros.

Tabla 37: Simulación base imponible sin modificación 2012 - 2021.

Esto supone, si comparamos los resultados obtenidos en las 2 simulaciones, una pérdida de ingresos para las arcas municipales de 172,657 millones de euros en 10 años, es decir, se obtendrían un 64,54% más de ingresos a los actuales en el supuesto de que el municipio solicitara una revisión de la ponencia y no modificara el tipo impositivo.

Año	Cuota Con Modificación	Cuota sin Modificación	Diferencia	Incremento
2012	33.257,06 €	24.875,02 €	8.382,05 €	34%
2013	34.850,21 €	24.875,02 €	9.975,19 €	40%
2014	37.395,25 €	25.372,52 €	12.022,74 €	47%
2015	39.959,34 €	25.879,97 €	14.079,37 €	54%
2016	42.542,85 €	26.397,57 €	16.145,28 €	61%
2017	45.146,16 €	26.925,52 €	18.220,64 €	68%
2018	47.769,67 €	27.464,03 €	20.305,65 €	74%
2019	50.413,80 €	28.013,31 €	22.400,49 €	80%
2020	53.078,94 €	28.573,57 €	24.505,37 €	86%
2021	55.765,52 €	29.145,05 €	26.620,48 €	91%

Tabla 38: Comparación cuotas sobre ponencia con modificación y sin modificación, diferencia e incremento entre ambas. Miles de euros.

En cuanto al aumento de la cuota del contribuyente, manteniendo el tipo impositivo del 0,883%, se obtuvo unos valores iniciales de cuota de 33.257.060 € y 24.875.020 € lo que significa una diferencia de 8.382.040 € de recaudación en el impuesto del IBI para las arcas municipales. Estos resultados suponen un aumento inicial del 34% siendo a partir de este año un aumento medio del 6,5% anual durante el periodo restante el que debería soportar el contribuyente (tabla 38).

Como consideración final, el consistorio podría hacer efectivo el artículo 73 de la Ley 39/1998, y modificar el tipo impositivo para que la subida de la cuota del impuesto de IBI sea menos drástica. El tipo impositivo puede variar entre 1,05% y 0,4% añadiéndole 0,07 puntos por prestar servicio de transporte público colectivo de superficie. Con el tipo impositivo actual (0,883%) el consistorio tiene un

amplio rango de maniobra para establecer un nuevo tipo impositivo. Actualmente el Ayuntamiento de Gandia ha incrementado su tipo impositivo al 0,97 (año 2013), corroborando así que la importancia del valor catastral es recaudatoria y las administraciones incrementan sus tipos impositivos para una estabilidad presupuestaria. Este hecho genera una desactualización de los valores catastrales lo que supone unas pérdidas en otros impuestos afectados por el valor catastral y cuyos tipos impositivos no pueden elevar más.

En la tabla 39 se puede observar la simulación de variación de la cuota acumulada en el IBI durante el periodo 2012-2021, en función de varias alternativas en el tipo impositivo. Se comprobó que bajando el tipo impositivo del 0,883% en el 2012 al 0,55% la cantidad recaudada sería prácticamente idéntica. En este caso se tendrían unos valores catastrales actualizados y en sintonía con la realidad.

Tipo Impositivo	Cuota	Incremento %
1,00	498.503,738 €	86,34
0,95	473.578,551 €	77,02
0,93	461.115,958 €	72,37
0,90	448.653,365 €	67,71
0,88	440.178,801 €	64,54
0,80	398.802,991 €	49,07
0,75	373.877,804 €	39,76
0,70	348.952,617 €	30,44
0,60	299.102,243 €	11,80
0,55	274.177,056 €	2,49
0,50	249.251,869 €	-6,83
0,45	224.326,682 €	-16,15

Tabla 39: Variación cuota IBI en función del tipo impositivo establecido.

### 7.2.2.3 *Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana*

Si se observan los resultados de suelo, se obtuvo un incremento diferencial de 134,12%, lo que significa un coeficiente multiplicador del 2,3412 respecto a los valores actuales (tabla 33). Esto no indica que en el caso de una actualización de valores el incremento inicial de la cuota para el IIVTNU sea este porcentaje. Se debe de tener en cuenta que durante los 5 años siguientes a la entrada en vigor, el ayuntamiento en la redacción de la ordenanza fiscal del impuesto establecerá una reducción del 50% en el valor catastral cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según lo establecido en el artículo 107 de RDL 2/2004, de 5 de marzo.

Se cuantificó los resultados obtenidos en un inmueble con un valor inicial de suelo en el año 1997 de 10.000 €, siendo este valor actualizado en función de los CAVC y calculada su cuota en función de los parámetros base establecidos en el municipio para una transmisión con un periodo transcurrido de 13 años entre la adquisición y la venta del inmueble. Así se obtuvo:

$$\text{Coeficiente actualizador: } 13 * 2,6 \% = 33,8\%$$

$$V_{S_{2012}} = 10.000 * 1,2797 = 12.797 \text{ €}$$

$$\text{Cuota}_{DGC} = (12.797 * 0,338) * 0,30 = 1.297,6 \text{ €}$$

$$\text{Cuota}_{media} = (12.797 * 2,3412) * 0,338 * 0,30 = 3.037,9 \text{ €}$$

Aplicando la bonificación del 50%, se obtuvo una cuota de 1.519 €, lo que supone una diferencia de cuota de 221,37 €, un incremento real del 17% (tabla 40).

	DGC	MEDIA ACT
Valor Suelo	12.797,00 €	29.960,34 €
Cuota	1.297,62 €	1.518,99 €

Tabla 40: Ejemplo de aplicación IIVTNU en inmueble con un valor inicial de 10.000 € en 1997.

Por lo que no supone ninguna pérdida recaudatoria para el municipio aunque se aplique bonificación del 50% durante los primeros cinco años sino un incremento real del 17%. Una vez transcurrido este periodo su incremento será del 134%.

#### 7.2.2.4 *Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.*

Al igual que en el IIVTNU, la influencia del valor catastral afecta a uno de los 2 componentes, el valor de construcción.

Si se observa los resultados que se obtuvieron para el MBC (tabla 33) se produce una diferencia del 61,71%. Se aplicó el incremento obtenido a un inmueble con un valor de construcción de 50.000 €, ya excluidos los GB, obteniendo los siguientes resultados:

$$V_{C_{2012}} = 50.000 * 1,2797 = 63.985 \text{ €}$$

$$\text{Cuota}_{DGC} = 63.985 * 0,0221 = 1.414,07 \text{ €}$$

$$\text{Cuota}_{media} = (63.985 * 1,6171) * 0,0221 = 2.286,69 \text{ €}$$

Siendo la diferencia de cuota de 872.62€, un 61,7% como debía ocurrir (tabla 41).

	DGC	MEDIA ACT
Valor Catastral	63.985,00 €	103.470,14 €
Cuota	1.414,07 €	2.286,69 €

Tabla 41: Comparativa cuota ICIO.

Estos valores catastrales, como ya se dijo, sirven como base para la comprobación de la base imponible del ICIO. No significa en ningún caso un incremento directo de la cuota sino que el Ayuntamiento debería generar una comprobación de valores y una vez atendidas las alegaciones del interesado instar a una resolución de valor que puede coincidir o no con estos valores obtenidos. Así con una adecuada actualización de la ponencia se consigue un valor fiable y actualizado al mercado actual y no unos valores desfasados que deben ser multiplicados por diferentes coeficientes asignados anualmente y que llevan a error.

### 7.3. TIPOLOGÍA DE USOS.

Los valores que se obtuvieron por m<sup>2</sup> y usos diferenciados son los que se pueden observar en la ilustración 117.

Usos		Almacen	Banca	Comercial	Vivienda
Municipio	TAVERNES				
Poligono Valor	R36				
Modulo basico de repercusión					
		291,00 €			
			485,00 €	485,00 €	485,00 €
Modulo Basico de construcción					
Tipologia	1.1.3.4	291,50 €			
	3.3.2.4		1.045,00 €		
	4.1.1.4			660,00 €	
	1.1.2.4				550,00 €
Modulo de R.M	0,5				
Gastos Basicos	1,4				
Superficie inmueble	1				
Valor de suelo		291,00 €	485,00 €	485,00 €	485,00 €
Valor de construcción		291,50 €	1.045,00 €	660,00 €	550,00 €
Valor catastral de suelo		203,70 €	339,50 €	339,50 €	339,50 €
Valor catastral de construcción		204,05 €	731,50 €	462,00 €	385,00 €
Valor catastral		407,75 €	1.071,00 €	801,50 €	724,50 €
Valor catastral actualización 2012	1,07182	437,03 €	1.147,92 €	859,06 €	776,53 €

Ilustración 117: Hoja de cálculo valor catastral 2012 por tipologías. Elaboración propia

Se puede observar que el valor catastral de suelo varió únicamente en el uso almacén con un valor 203,70 €, respecto a los 339,50 € de los otros 3 usos considerados. En cuanto al valor de construcción, la variabilidad de los resultados fueron mayores ya que se asignaron en función de la tipología del uso siendo los valores de 204,05 €, 731,50 €, 462,00 € y 385,00 €, que indican unos incrementos o decrementos porcentuales que se pueden apreciar en tabla 42.

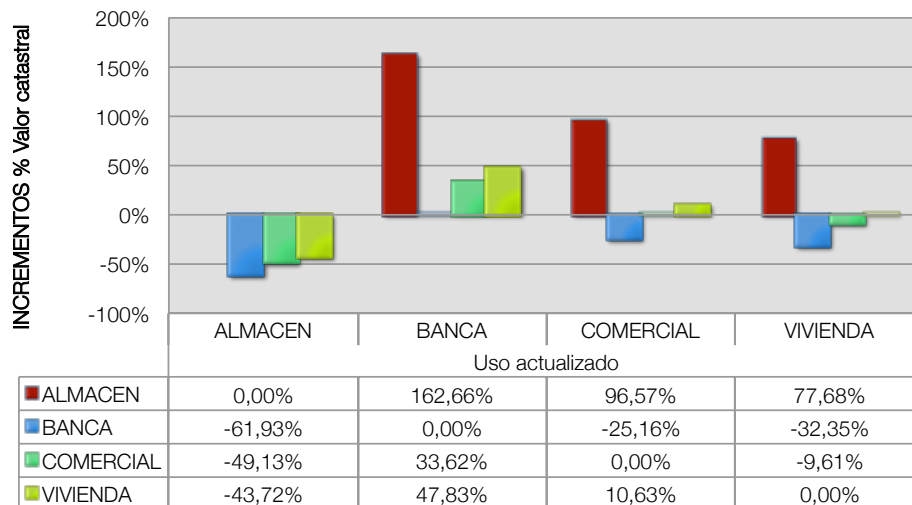
INCREMENTOS % V.C. De suelo	Uso actualizado			
	ALMACEN	BANCA	COMERCIAL	VIVIENDA
Uso Inicial				
ALMACEN	0,00%	66,67%	66,67%	66,67%
BANCA	-40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
COMERCIAL	-40,00%	0,00%	0,00%	0,00%
VIVIENDA	-40,00%	0,00%	0,00%	0,00%

INCREMENTOS % V.C. De construcción	Uso actualizado			
	ALMACEN	BANCA	COMERCIAL	VIVIENDA
Uso Inicial				
ALMACEN	0,00%	258,49%	126,42%	88,68%
BANCA	-72,11%	0,00%	-36,84%	-47,37%
COMERCIAL	-55,83%	58,33%	0,00%	-16,67%
VIVIENDA	-47,00%	90,00%	20,00%	0,00%

Tabla 42: Comparativa de incrementos del valor catastral de suelo y construcción por usos.

Si se compara respecto al valor catastral, se obtiene que los valores de incrementos medios son los que se pueden observar en la gráfica 11.



Gráfica 11: Comparativa de incrementos en el valor catastral por diferentes usos.

Estos valores indican que para un inmueble con un uso inicial establecido en almacén, el no seguimiento del mismo en un plan de control supone un desfase de hasta el 162,66% en el caso de que el nuevo uso fuera una oficina bancaria o del 96,57% de un local comercial. También se apreció en los resultados que la no declaración del cese de la actividad puede suponer una mayor carga fiscal hacia el contribuyente, pudiendo llegar a tener una rebaja del valor del inmueble del 61,93% y 49,13%, en función del uso anterior, situación contraria a la anterior.

### 7.3.1 INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS.

Este error influye directamente en 3 impuestos considerados en el estudio. El incremento o decremento del valor catastral influye en el IBI, el valor del suelo en IIVTNU y la tipología en la tasa de basura.

#### 7.3.1.1 Impuesto de bienes Inmuebles

Muchos de los locales en fincas colectivas están tributando como almacén debido a que no se ha hecho un seguimiento de los cambios de uso como debería ocurrir por parte de las administraciones. Así las omisiones más frecuentes son los cambios de almacén a usos comerciales y oficinas. En los

resultados obtenidos anteriormente, se ha comprobado que se produce un incremento sustancial del 97% y 163% en el valor catastral del inmueble y por lo tanto directamente en las cuotas del IBI. Aplicando un tipo impositivo de 0,663% (apartado 5.4.1), se obtuvo los siguientes valores de cuota para m<sup>2</sup> (tabla 43).

Valor 2012	ALMACEN	BANCA	COMERCIAL	VIVIENDA
Valor Catastral	437,03 €	1.147,92 €	859,06 €	776,53 €
Cuota	2,91 €	7,65 €	5,72 €	5,17 €
Incrementos cuota	0%	163%	97%	78%

Tabla 43: Comparativa de cuota IBI de mismo inmueble según uso establecido.

También se tuvo en cuenta que una administración puede reclamar los últimos cuatro años del impuesto por lo que el importe a recaudar en caso de realizar una actuación inspectora para la actualización de los usos reduciendo el incremento anual es el expresado en la tabla 44:

	BANCA	COMERCIAL	ALMACEN
2009	7,57 €	5,67 €	2,88 €
2010	7,65 €	5,72 €	2,91 €
2011	7,65 €	5,72 €	2,91 €
2012	7,65 €	5,72 €	2,91 €
TOTAL	30,52 €	17,12 €	8,71 €

Tabla 44: Ingresos obtenidos por reclamación años anteriores no prescritos de deuda en IBI.

Suponiendo ingresos suplementarios de 21,81 €/m<sup>2</sup> y 8,5 €/m<sup>2</sup> respectivamente.

También hay que considerar que en los últimos años muchos locales, debido a la crisis, están abandonando su actividad y están siendo demolidos interiormente para pasar a uso almacén, lo que la revisión de los usos supone unos descensos del 62%, 49% y 44% para los usos iniciales de banca, comercial y vivienda, respectivamente.

### 7.3.1.2 *Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.*

La variable que afecta a este impuesto es el valor de suelo. Se puede observar en la tabla 42 los resultados obtenidos en el análisis del valor de suelo en diferentes tipologías constructivas, unos valores que van desde un incremento del 66,67 % a un descenso del 40 % en caso contrario.



A partir de los datos de valor de suelo que se obtuvieron y considerando unos valores para el cálculo de IIVTNU establecidos en el epígrafe 6.2.2 del 37,7% y el 29,7 % se obtuvo para cada m<sup>2</sup> los valores expresados en la tabla 45.

Valor m2 de construcción	Almacen	Comercial
Valor catastral de suelo	218,33 €	363,88 €
Cuota	24,45 €	40,74 €

Tabla 45: Cuota del IIVTNU en función del uso establecido.

Esto supone que en un local comercial con una superficie de 100 m<sup>2</sup> la diferencia de cuota de los 2 usos sería de 1.629 €. Este valor justifica realizar un control del uso establecido en el inmueble en la liquidación del impuesto y su posterior comprobación de valores.

### **7.3.1.3 *Impuesto de construcciones instalaciones y obras.***

Para obtener la afección sobre este impuesto es necesario el valor de construcción ya que la base imponible del mismo se basa en el coste efectivo y real de la obra. Este control se puede utilizar para realizar un cálculo aproximado de la reforma de un local ya que en el momento de la finalización de una obra el uso mayoritario de los bajos es almacén, realizándose con posterioridad las obras necesarias para la adecuación de los nuevos usos.

Este error no tiene una influencia en el impuesto aunque si que es importante su control para realizar una actualización de los usos.

### **7.3.1.4 *Tasa por recogida de basura.***

Influye el uso del local repercutiendo directamente en la cuantía de la tasa. Si aplicamos la tasas establecidas en el epígrafe 3.9.4, un local comercial sin uso establecido tiene una cuantía fija de 77 €, aumentando en función de la superficie y uso. El mayor aumento se encuentra en el caso de tiendas de alimentación donde se produce el gravamen mayor, de ahí la importancia de un control de los diferentes usos establecidos en un inmueble.

## 7.4. SUPERFICIE.

Los resultados que se obtuvieron en la valoración de 1 m<sup>2</sup> de superficie y diferenciando en los 5 usos establecidos se pueden observar en la siguiente hoja de cálculo (ilustración 118).

Usos		Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Municipio	TAVERNES					
Poligono Valor	R33A					
Modulo basico de repercusión						
		373,20 €	726,00 €	726,00 €	622,00 €	125,00 €
Modulo Basico de construcción						
Tipologia	1.1.3.5	253,00 €				253,00 €
	3.3.2.4		1.045,00 €			
	4.1.1.4			660,00 €		
	1.1.2.4				550,00 €	
Gastos Basicos	1,4					
Superficie inmueble	1					
Valor de suelo		373,20 €	726,00 €	726,00 €	622,00 €	125,00 €
Valor de construcción		253,00 €	1.045,00 €	660,00 €	550,00 €	253,00 €
Valor catastral de suelo		261,24 €	508,20 €	508,20 €	435,40 €	87,50 €
Valor catastral de construcción		177,10 €	731,50 €	462,00 €	385,00 €	177,10 €
Valor catastral		438,34 €	1.239,70 €	970,20 €	820,40 €	264,60 €
Valor catastral actualización 2012	1,07182	469,82 €	1.328,74 €	1.039,88 €	879,32 €	283,60 €

Ilustración 118: Hoja de cálculo valor catastral 2012 por tipologías para 1 m<sup>2</sup>.

Un resumen de los resultados, actualizados a 2012, se pueden comprobar en la tabla 46:

Valores Actualizados a 2012	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor de suelo	280,00 €	544,70 €	544,70 €	466,67 €	93,78 €
Valor de construcción	189,82 €	784,04 €	495,18 €	412,65 €	189,82 €
Valor Catastral	469,82 €	1.328,74 €	1.039,88 €	879,32 €	283,60 €

Tabla 46: Valores catastrales año 2012 por tipología / m<sup>2</sup>.

Se puede observar que un error de asignación de superficie de 1 m<sup>2</sup> puede llegar a suponer una variación de la base imponible de hasta 1.328 €.

A continuación, se aplicaron estos resultados a las superficies medias de los inmuebles, (epígrafe 6.1.5) para comprobar la influencia en el valor del inmueble. Se obtuvo que para una vivienda y local comercial, el error máximo admisible del 5% sería de 5 m<sup>2</sup>. Este mismo valor en un garaje representaría 1,5 m<sup>2</sup>. Las variaciones en función de este error se pueden observar en la tabla 47. Se obtuvo un intervalo de error en la asignación de la base del valor catastral comprendido entre los 425 € en uso inmueble con uso establecido de garaje hasta los 6.644 € con uso banca.

Valor catastral características medias	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor catastral de suelo	1.400,01 €	2.723,49 €	2.723,49 €	2.333,35 €	140,68 €
Valor catastral de construcción	949,10 €	3.920,18 €	2.475,90 €	2.063,25 €	284,73 €
Valor catastral	2.349,11 €	6.643,68 €	5.199,40 €	4.396,61 €	425,41 €

Tabla 47: Valores catastrales considerando errores máximos según topología y características medias.

Esto significa que un inmueble de características medias con una tipología de banca, la normativa catastral permite unos errores de superficie que pueden suponer unas variaciones en el valor catastral de hasta 6.644 € siendo en el caso de una vivienda de 4.397 €.

### 7.4.1. INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS

Este error influye directamente en los 4 impuestos considerados en este estudio. IBI, ICIO, IIVTNU y tasa basura.

#### 7.4.1.1 Impuesto de bienes Inmuebles

Se aplicó el tipo impositivo de 0,663% enumerado en el apartado 5.4.1, a los valores por usos y se obtuvieron los siguientes valores de cuota por m<sup>2</sup> que se pueden observar en la tabla 48.

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor Catastral	469,82 €	1.328,74 €	1.039,88 €	879,32 €	283,60 €
Cuota	3,13 €	8,85 €	6,93 €	5,86 €	1,89 €

Tabla 48: Cuota I.B.I por tipología / m<sup>2</sup>.

Se puede comprobar que un error de 1 m<sup>2</sup> en la asignación de la superficie de un inmueble supone una variación de la cuota que va en una horquilla desde 1,89 €, en garaje bajo rasante, a 8,85 € en oficinas bancarias siendo para el uso vivienda, el más común, de 5,86 € (tabla 48).

Aplicando los valores obtenidos anteriormente a las características medias de un inmueble se obtuvo un desfase permisible en la cuota de los inmuebles en las cantidades descritas en la tabla 49:

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Cuota	15,65 €	44,27 €	34,64 €	28,12 €	2,83 €

Tabla 49: Cuota IBI considerando errores máximos según topología y características medias.

De esta manera para una vivienda de características medias, el error permisible supone una variación de hasta 28,12 € en la asignación de la cuota sin que se detecte en la aplicación de control de cruce de datos entre gráfico y alfanumérico un error grave y se de por válida la valoración.

### 7.4.1.2 Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.

Se utilizó el valor de suelo por usos que se obtuvo en la tabla 46 y los datos base establecidos para el cálculo del IIVTNU en el epígrafe 6.2.2 obteniendo los siguientes valores de cuota que se pueden observar en la tabla 50 para 1 m<sup>2</sup>.

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor Suelo	280,00 €	544,70 €	544,70 €	466,67 €	93,78 €
Cuota	31,35 €	60,99 €	60,99 €	52,25 €	10,50 €

Tabla 50: Cuota IIVTNU por tipología / m<sup>2</sup>.

Se puede observar que para un error de 1 m<sup>2</sup> la variación de la cuota fue de 10,50 € en garaje bajo rasante hasta 60,99 € en oficinas bancarias obteniendo el uso más común, vivienda, un valor de 52,55 €.

Se aplicaron estos valores a las características medias de un inmueble y se obtuvieron los valores de la tabla 51, donde se puede observar un desfase "permisible" en la cuota de los inmuebles de:

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Cuota	156,76 €	304,95 €	304,95 €	250,81 €	15,75 €

Tabla 51: Cuota IIVTNU considerando errores máximos según topología y características medias.

Así se puede concluir que al realizar una transmisión de una vivienda de características medias el error "permisible" puede llegar a variar 250,81 € en la cuota de transmisión.

### 7.4.1.3 Impuesto de construcciones instalaciones y obras.

Se tomó como base el valor de construcción obtenido en la tabla 46 reducido por el GB y RM y los parámetros básicos del epígrafe 6.2.3. Así, la cuota de ICIO obtenida es la que se puede observar en la tabla 52 discriminada por uso:

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor Catastral	271,17 €	1.120,05 €	707,40 €	589,50 €	271,17 €
Cuota	9,49 €	39,20 €	24,76 €	20,63 €	9,49 €

Tabla 52: Cuota ICIO por tipología / m<sup>2</sup>.

Siendo para las características medias consideradas para un inmueble un desfase de:

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Cuota	47,45 €	196,01 €	123,80 €	99,04 €	14,24 €

Tabla 53: Cuota ICIO considerando errores máximos según topología y características medias.

Los errores de superficie en los inmuebles puede llegar a producir un desfase en la cuota de 196,01 € (tabla 53). Este valor es poco probable ya que en el momento de la liquidación del impuesto los inmuebles tienen un uso diferenciado de vivienda, garaje o almacén y podría el incremento real llegar a suponer una variación de valor de 99,04 € por inmueble.

#### **7.4.1.4 Tasa por recogida de basura.**

La influencia de la superficie en este impuesto va en función de la ordenanza fiscal de la tasa. Se tomó como ejemplo la ordenanza del Ayuntamiento de Gandia (ilustración 112 del epígrafe 6.2.4) y se obtuvo que para un inmueble comercial la tarifa varía de 183,32 € como comercio de 101 a 150 m<sup>2</sup> a una de 340,29 € como comercio de 151 a 250 m<sup>2</sup>. Esta diferencia es más elevada en otros casos. En un supermercado se debería abonar una tasa de 4.860,65 € con una superficie de 401 a 800 m<sup>2</sup> y de 9.721,65 € con mas de 800 m<sup>2</sup>.

Como se puede apreciar, es de vital importancia un ajuste de las superficies para este impuesto debido a las grandes diferencias de cuota que se experimentan en algunos grupos originado por una diferencia mínima de metros, que son permisibles en el cruce de datos a la hora de realizar la valoración del inmueble. De ahí la importancia de un establecimiento correcto de superficies y la comprobación en campo de la misma en caso de incongruencias, independientemente del error permisible en la aplicación de comprobación de la DGC.

## 7.5. OMISIÓN DE INMUEBLES.

En este epígrafe se consideraron una serie de valores catastrales base. En la tabla 54 se puede observar los valores obtenidos para las viviendas unifamiliares descritas en los epígrafes 4.4.2 y 4.4.3.

	V. Suelo	V. Construcción	V. Catastral
Unifamiliar aislada	106.237,60 €	108.416,00 €	214.653,60 €
Unifamiliar cerrada	77.297,50 €	105.701,75 €	182.999,25 €

Tabla 54: Valor catastral viviendas unifamiliares.

Para la obtención de los valores de inmuebles tipo en función de su tipología se tuvo como base los valores obtenidos en el estudio de errores por superficie. Así se tienen los errores cometidos por la omisión en 1 m<sup>2</sup> (tabla 55).

Valores Actualizados a 2012	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor de suelo	280,00 €	544,70 €	544,70 €	466,67 €	93,78 €
Valor de construcción	189,82 €	784,04 €	495,18 €	412,65 €	189,82 €
Valor Catastral	469,82 €	1.328,74 €	1.039,88 €	879,32 €	283,60 €

Tabla 55: Valores catastrales por tipología / m<sup>2</sup>.

Se aplicó los valores anteriores al producto homogeneizado cuyos valores establecidos son de 30 m<sup>2</sup> en garaje, 96 m<sup>2</sup> en vivienda y 100 m<sup>2</sup> en locales y se obtuvo los valores catastrales que se pueden observar en la tabla 56:

Valor catastral características medias	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor catastral de suelo	28.000,23 €	54.469,89 €	54.469,89 €	44.800,36 €	2.813,53 €
Valor catastral de construcción	18.981,93 €	78.403,63 €	49.518,08 €	39.614,47 €	5.694,58 €
Valor catastral	46.982,16 €	132.873,53 €	103.987,98 €	84.414,83 €	8.508,11 €

Tabla 56: Valores catastrales según topología y características medias.

Y siendo por último los valores medios publicados por la DGC los establecidos en la tabla 57:

NACIONAL	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda
Valor catastral medio	10.661,62 €	241.341,07 €	94.709,63 €	56.852,73 €

Tabla 57: Valores medios inmuebles en España por tipología. Fuente DGC

### 7.5.1 INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS

La no inclusión de un inmueble influye directamente en los 4 impuestos considerados en este estudio. Este error afecta directamente a la liquidación del IBI e IIVTNU, así como en el control de ICIO y Basura.

### 7.5.1.1 Impuesto de bienes Inmuebles

En las siguientes tablas se presentan los diferentes resultados obtenidos en función de los valores catastrales establecidos con anterioridad.

En la tabla 58 se muestran los resultados obtenidos de aplicar los valores de la liquidación del impuesto a las viviendas unifamiliares de los modelos establecidos, obteniéndose unas cuotas de:

UNIFAMILIAR	Aislada	Cerrada
Valor Catastral	214.653,60 €	182.999,25 €
Cuota	1.430,24 €	1.219,32 €

Tabla 58: Cuota IBI viviendas unifamiliares.

Esto supone que la no inclusión de una vivienda en el padrón supone una merma de ingresos entre 1.430 € y 1.219 €, según las características de las viviendas.

El proceso es idéntico en viviendas colectivas. En este caso se analizaron únicamente inmuebles con características medias ya que los resultados para 1 m<sup>2</sup> se obtuvieron en el epígrafe 7.4.4.1. En la tabla 59 se pueden observar los resultados obtenidos.

COLECTIVA	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor Catastral	46.982,16 €	132.873,53 €	103.987,98 €	84.414,83 €	8.508,11 €
Cuota	313,04 €	885,34 €	692,87 €	562,46 €	56,69 €

Tabla 59: Cuota IBI viviendas colectivas por tipología.

Esto supone una disminución en las cuotas entre 885,34 € y 56,69 € en función del uso del inmueble.

De igual modo se aplicó el tipo impositivo medio para los valores medios de vivienda publicados por la DGC a nivel nacional y se obtuvo unas variaciones de 1.608,06 € y 71,04 € en función del uso (tabla 60).

NACIONAL	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda
Valor Catastral medio	10.661,62 €	241.341,07 €	94.709,63 €	56.852,73 €
Cuota	71,04 €	1.608,06 €	631,05 €	378,81 €

Tabla 60: Cuota IBI media nacional por tipología.

Este resultado no representaría el incremento real de cuota ya que el inmueble estaría tributando como solar por lo que a estas cantidades habría que descontar la cuota ya asignada al inmueble antes de la inspección. Por la no declaración de alta de un inmueble la administración puede realizar la liquidación de los periodos anteriores no tributados, hasta cuatro años en función del

certificado final de obra. La rentabilidad de un plan inspector para la detección de inmuebles no incluidos en el padrón queda justificada teniendo en cuenta el dinero a recaudar.

### 7.5.1.2 *Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos de naturaleza urbana.*

Este impuesto influye directamente sobre el valor del suelo. Los resultados que se obtuvieron se pueden observar en las tablas 61 y 62:

UNIFAMILIAR	Aislada	Cerrada
Valor Suelo	106.237,60 €	77.297,50 €
Cuota	707,86 €	515,03 €

Tabla 61: Cuota IIVTNU viviendas unifamiliares.

	Almacen	Banca	Comercial	Vivienda	Garaje
Valor Suelo	28.000,23 €	54.469,89 €	54.469,89 €	44.800,36 €	2.813,53 €
2012 con más de 5 años	3.135,16 €	6.098,94 €	6.098,94 €	5.016,25 €	315,03 €

Tabla 62: Cuota IIVTNU viviendas colectivas por tipología.

Se obtuvo que para una vivienda unifamiliar la cuota puede alcanzar hasta 707,86 €. Hay que tener en cuenta que no sería el incremento real, ya que en el peor de los casos, el inmueble estará tributando como un solar sin construcción siendo el incremento más probable el experimentado por la aplicación del coeficiente multiplicador de GB al transformarse un solar no construido ha construido.

### 7.5.1.3 *Impuesto de construcciones instalaciones y obras.*

Este error no influye en la liquidación del impuesto ya que como se ha dicho anteriormente el ICIO no tiene como base imponible el valor catastral. Su influencia se basa en la ausencia de un valor comparativo para el control del impuesto no pudiéndose realizar la comprobación hasta la realización de la inclusión del inmueble en el Catastro.

### 7.5.1.4 *Tasa por recogida de basura.*

La influencia va en función de la ordenanza fiscal de la tasa. La no inclusión en el padrón supondría unas pérdidas en función de las tablas de tasas que aplique cada administración a los inmuebles.



## 7.6. ANTIGÜEDAD.

Se puede observar en las tablas 63, 64 y 65 los valores e incremento en % obtenidos de las diferentes combinaciones en función de los casos adoptados para realizar el estudio de este coeficiente.

Para obtener estos resultados se aplicó la ecuación ya conocida:

$$V_c = S * MBC * H * 1,4 * 0,5$$

Siendo H el valor del coeficiente de antigüedad en función de la fecha de finalización de la obra.

A continuación se observan los diferentes resultados desglosados por las diferentes tipologías.

### Uso Vivienda, Tipología 1.2.2

VALOR CONSTRUCCION	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	635,25 €	442,75 €	327,25 €	Valor catastral 2010	709%	464%	317%
Valor catastral 1980	431,97 €	278,93 €	183,26 €	Valor catastral 1980	450%	255%	133%
Valor catastral 1950	311,27 €	190,38 €	111,27 €	Valor catastral 1950	296%	142%	42%
Valor catastral 1889	247,75 €	141,68 €	78,54 €	Valor catastral 1889	215%	80%	0%

Tabla 63: Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 1.2.2 €/m<sup>2</sup>.

### Uso Comercial, Tipología 4.1.1

VALOR CONSTRUCCION	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	616,00 €	462,00 €	327,25 €	Valor catastral 2010	841%	606%	400%
Valor catastral 1980	400,40 €	277,20 €	173,44 €	Valor catastral 1980	512%	324%	165%
Valor catastral 1950	277,20 €	180,18 €	101,45 €	Valor catastral 1950	324%	175%	55%
Valor catastral 1889	215,60 €	143,22 €	65,45 €	Valor catastral 1889	229%	119%	0%

Tabla 64: Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 4.1.1 €/m<sup>2</sup>.

### Uso Industrial, Tipología 2.1.1

VALOR CONSTRUCCION	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	346,50 €	231,00 €	154,00 €	Valor catastral 2010	1224%	782%	488%
Valor catastral 1980	214,83 €	129,36 €	75,46 €	Valor catastral 1980	721%	394%	188%
Valor catastral 1950	142,07 €	78,54 €	40,04 €	Valor catastral 1950	443%	200%	53%
Valor catastral 1889	103,95 €	55,44 €	26,18 €	Valor catastral 1889	297%	112%	0%

Tabla 65: Valor de construcción años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2,4 y 7 para la tipología 2.1.1 €/m<sup>2</sup>.

Como se puede observar el número de combinaciones es múltiple pero analizando los resultados según las topologías establecidas, categorías y antigüedad se detecta que en el caso más extremo se produce un incremento de hasta 1,224% en una nave industrial de 7ª categoría y con una fecha declarada anterior a 1889 y cuya situación real es 2ª categoría y fecha 2010. Hay que decir que esta situación no representa un caso frecuente. Los casos que tienen una mayor frecuencia son las viviendas unifamiliares. En ellos se puede observar un incremento de 464% en una vivienda unifamiliar de categoría 7 con una fecha declarada anterior a 1889 y cuya realidad es 4ª categoría y fecha 2010, siendo el incremento de hasta el 709 % si la categoría final asignada es 2ª. Este un caso muy frecuente en los centros históricos de las ciudades.

### ***Influencia de las reformas***

Para analizar cómo afecta en el cálculo de la fecha de antigüedad de un inmueble se realizó un análisis de la influencia de los diferentes tipos de reforma. De igual modo que los casos anteriores, las posibilidades de combinación son múltiples dependiendo del año de construcción, tipología del inmueble y del tipo de reforma. Así se optó por el estudio de la influencia para 1 m<sup>2</sup> de vivienda, con una antigüedad inicial de 1940 en la que se realizó una reforma en el año 2011 pasando a ser la categoría constructiva del inmueble a 4ª.

Se puede observar en la tabla 66 como influye la asignación de un tipo de reforma sobre la fecha de construcción y como influye este a su vez en el valor de construcción.

Tipo de Reforma	Coef.	Año	Valor H	V. Cons.
Minima	0,25	1958	0,49	216,95 €
Media	0,50	1976	0,59	261,22 €
Total	0,75	1993	0,79	349,77 €
Integral / Rehabilitación	1,00	2011	1	442,75 €

Tabla 66: Coeficientes y valores en función del tipo de reforma.

Siendo los valores de los incrementos en función del tipo de reforma que se realice los que se pueden observar en la tabla 67.

	Minima	Media	Total	Integral
Minima	0%	-17%	-38%	-51%
Media	20%	0%	-25%	-41%
Total	61%	34%	0%	-21%
Integral / Rehabilitación	104%	69%	27%	0%

Tabla 67: Incrementos en Valor de construcción en función del tipo de reforma.

Esto nos indica que la diferencia de aplicar el código de reforma integral respecto al de una reforma total supone un incremento del 27% en el valor de la construcción siendo un descenso del 25% en darse la situación contraria.

Hay que hacer hincapié que el coeficiente H se activa al día siguiente a la aprobación de la ponencia como ya se explicó en el epígrafe destinado a este coeficiente. Con esto este control no tiene sus efectos deseados si no se posee una ponencia actualizada o se elimina este factor de bloqueo. Así se analizó como influye este factor de bloqueo en la antigüedad de la ponencia sobre el coeficiente H. El caso estudiado fue 2 ponencias de 1997 y 2012 para un inmueble de 1995.

La antigüedad en la ponencia de 1997 fue de 2 años por lo que el coeficiente reductor es 1 y no tendría afección el valor H. Sin embargo en el caso de la ponencia de 2012 se activó el factor H pasando a tener una antigüedad de 17 años y unos coeficientes correctores de 0,82, 0,79, 0,74. A partir de estos valores se obtuvo una reducción del valor de construcción del 18%, 21% y 26% respectivamente, con respecto al mismo inmueble en una ponencia efectos 1997. Por tanto al realizarse una nueva ponencia de valores en muchos inmuebles se activa el coeficiente corrector H lo que suaviza el aumento, más que probable, del valor catastral por nueva ponencia.

### **7.6.1. INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS**

Como ya se ha dicho este error solo influye en el valor de la construcción afectando al IBI e ICIO.

Aunque este error afecte al valor de la construcción se decidió realizar los cálculos sobre el valor catastral de los inmuebles para una adecuada comparación de incrementos con el resto de los métodos. Para ello se tomó un valor base del suelo en función de la tipología del inmueble ya que no es correcto extrapolar a la cuota del IBI los incrementos obtenidos anteriormente. Este hecho podría explicarse teniendo en cuenta que el valor catastral y la influencia de H está relacionado directamente con el peso de la construcción sobre el valor catastral. Como ya se dijo en epígrafes anteriores el peso del suelo ha variado desde el 35% a un 60% en pleno boom inmobiliario. En la actualidad este valor es del 50% valor que se utilizó para cuantificar el peso de los diferentes componentes en el valor catastral.

#### **7.6.1.1 Impuesto de bienes Inmuebles**

En este estudio se presentan los resultados obtenidos para 3 usos diferenciados en la tabla de valor H: vivienda, comercial e industrial.

##### **Uso Vivienda, Tipología 1.2.2**

Con un valor de suelo igual a:

$$V_s = 600 * 1,4 * 0,5 = 420 \text{ €}$$

Se obtuvo unos valores catastrales de:

VALOR CATASTRAL	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	1.055,25 €	862,75 €	747,25 €	Valor catastral 2010	112%	73%	50%
Valor catastral 1980	851,97 €	698,93 €	603,26 €	Valor catastral 1980	71%	40%	21%
Valor catastral 1950	731,27 €	610,38 €	531,27 €	Valor catastral 1950	47%	22%	7%
Valor catastral 1889	667,75 €	561,68 €	498,54 €	Valor catastral 1889	34%	13%	0%

Tabla 68: Resultados obtenidos para uso vivienda años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m<sup>2</sup>.

Se puede observar en la tabla 68 que existe una diferencia de hasta el 112% entre valores lo que supone un incremento considerable en la cuota del IBI. El caso más común es el de una vivienda de 1889, categoría 7ª con una reforma integral en el año 2010, variando la categoría constructiva a 4ª. Se obtuvo un incremento del un 73% lo que supone que una vivienda unifamiliar con cuota establecida 200 € pasaría a tributar 346 €.

### Uso Comercial, Tipología 4.1.1

Con valor de suelo igual a:

$$Vs = 650 * 1,4 * 0,5 = 455 \text{ €}$$

Se obtuvo unos valores catastrales de:

VALOR CATASTRAL	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	1.071,00 €	917,00 €	782,25 €	Valor catastral 2010	106%	76%	50%
Valor catastral 1980	855,40 €	732,20 €	628,44 €	Valor catastral 1980	64%	41%	21%
Valor catastral 1950	732,20 €	635,18 €	556,45 €	Valor catastral 1950	41%	22%	7%
Valor catastral 1889	670,60 €	598,22 €	520,45 €	Valor catastral 1889	29%	15%	0%

Tabla 69: Resultados obtenidos para uso comercial años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m<sup>2</sup>.

### Uso Industrial, Tipología 2.1.1

Con un valor de suelo es igual a:

$$Vs = 450 * 1,4 * 0,5 = 315 \text{ €}$$

Se obtuvo unos valores catastrales de:

VALOR CATASTRAL	Cat 2	Cat 4	Cat 7		Cat 2	Cat 4	Cat 7
Valor catastral 2010	661,50 €	546,00 €	469,00 €	Valor catastral 2010	94%	60%	37%
Valor catastral 1980	529,83 €	444,36 €	390,46 €	Valor catastral 1980	55%	30%	14%
Valor catastral 1950	457,07 €	393,54 €	355,04 €	Valor catastral 1950	34%	15%	4%
Valor catastral 1889	418,95 €	370,44 €	341,18 €	Valor catastral 1889	23%	9%	0%

Tabla 70: Resultados obtenidos para uso industrial años 1889, 1950, 1980 y 2010 en categorías 2, 4 y 7. €/m<sup>2</sup>.

Se observa que los casos con unos incrementos superiores fueron del 106% para uso comercial y del 94% en uso industrial.

Se aplicaron los resultados anteriores a un caso real de inmueble pudiéndose comprobar la influencia del factor H sobre el valor catastral en función de la antigüedad establecida del inmueble respecto a 1920. Se asignó un valor de suelo constante de 65.597,22 € siendo los resultados obtenidos los de la tabla 71.

Año	H	V construcción	V catastral	Cuota	Incrementos
2010	1,00	81.151,20 €	146.748,42 €	1.137,30 €	66%
2000	0,84	68.167,01 €	133.764,23 €	1.036,67 €	51%
1990	0,70	56.805,84 €	122.403,06 €	948,62 €	39%
1980	0,60	48.690,72 €	114.287,94 €	885,73 €	29%
1970	0,52	42.198,62 €	107.795,84 €	835,42 €	22%
1960	0,45	36.518,04 €	102.115,26 €	791,39 €	16%
1950	0,39	31.648,97 €	97.246,19 €	753,66 €	10%
1940	0,35	28.402,92 €	94.000,14 €	728,50 €	6%
1930	0,31	25.156,87 €	90.754,09 €	703,34 €	3%
1920	0,28	22.722,34 €	88.319,56 €	684,48 €	0%

Tabla 71: Incrementos y variación del valor catastral en función de la antigüedad del inmueble, periodo 1920-2010.

Se puede apreciar que se produce un aumento en la cuota del 66% en el supuesto de un inmueble de antigüedad efectiva 2010 respecto al mismo con antigüedad de 1920. Considerando estos resultados sería necesario realizar la coordinación entre departamentos para un adecuado seguimiento de todas las licencias de obras, mayores o menores por parte de la administración.

En cuanto al tipo de reforma se obtuvo incrementos en la cuota de hasta el 35% si se establece un rehabilitación o una reforma mínima y de un descenso de -26% en situación contraria (tabla 72).

	Minima	Media	Total	Integral
Minima	0%	-6%	-17%	-26%
Media	7%	0%	-12%	-21%
Total	21%	13%	0%	-11%
Integral / Reha	35%	27%	12%	0%

Tabla 72: Incrementos de cuota IBI en función del tipo de reforma establecida.

Se puede observar en la tabla 72 que establecer un tipo de reforma u otra en 2 categorías similares como son total o integral, reformas que se confunden con asiduidad, suponen variaciones en la cuota entre el 12% y -11%, en un inmueble. Es decir, el mismo tipo de inmueble puede tener una cuota asignada de 5,72 €/m<sup>2</sup> o 5,10 €/m<sup>2</sup> (tabla 73) según la declaración o consideración del técnico encargado de la grabación de los datos de valoración. Por tanto es necesario establecer modelos de actuación para la correcta asignación del tipo de reforma.

Tipo de Reforma	Coef.	Año	Valor H	V. Cons.	V. Catastral	CUOTA
Minima	0,25	1958	0,49	216,95 €	636,95 €	4,22 €
Media	0,50	1976	0,59	261,22 €	681,22 €	4,52 €
Total	0,75	1993	0,79	349,77 €	769,77 €	5,10 €
Integral / Rehabilitación	1,00	2011	1	442,75 €	862,75 €	5,72 €

Tabla 73: Variación de cuota IBI en función del tipo de reforma establecida.

### 7.6.1.2 *Impuesto de construcciones instalaciones y obras.*

El error en la asignación de la antigüedad en el inmueble no influye directamente sobre el impuesto pero sí que puede servir como comprobación de la base imponible de la liquidación del mismo. Para ello se podría calcular la diferencia entre el valor catastral antes de la reforma y el obtenido tras la declaración o inscripción de la misma, con el condicionante, que el inmueble estuviera tributando correctamente antes de la nueva valoración de la reforma, ya que en caso contrario los valores estarían totalmente desfasados.

## 7.7 CATEGORÍA CONSTRUCTIVA.

Los coeficientes en función de las tipologías constructivas que se utilizó en este estudio son los indicados en la tabla 74.

Coeficientes	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	1,85	2,10	1,15
4	1,60	1,90	1,00
5	1,40	1,70	0,90

Tabla 74: Coeficientes tipologías constructivas, categoría 3, 4 y 5.

Aplicando los coeficientes al MBC = 550 €/m<sup>2</sup>, se obtuvieron los resultados:

Valor Construcción	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	1.017,50 €	1.155,00 €	632,50 €
4	880,00 €	1.045,00 €	550,00 €
5	770,00 €	935,00 €	495,00 €

Incrementos	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	15,63%	10,53%	15,00%
5	-12,50%	-10,52%	10,00%

Tabla 75: Valor de construcción €/m<sup>2</sup> categorías 3, 4 y 5 con usos comercial, hotelero y vivienda. Incrementos comparativos categoría 4.

Se puede observar en la tabla 75 los incrementos obtenidos con respecto a la categoría 4. Estos valores varían entre unos incrementos del 10,53% y 15,63% y unos descensos entre el 10% y 12,5% en función de la categoría. Se observó que las categorías de grandes centros comerciales con características similares variaban entre 3, 4 o 5 en función de la población en que se hallara ubicado e incluso en una misma población, suponiendo un incremento del valor de construcción del 15,63% entre 3 o 4.

También es significativo que los hoteles de una misma calidad tienen establecidas diferentes categorías. Se encontró un hotel con 3 estrellas con categoría 6 y uno de 4 con categoría 5, siendo los hoteles en la misma población y de igual calidad establecidos en 4 y 3 respectivamente. Este escalón de 2 categorías supone una diferencia del 23,5% en el valor de la construcción.

Se observó que la importancia de este error no es en sí el incremento del valor sino por la superficie afectada. Al igual que se hizo en el error por antigüedad aunque este error influya directamente sobre el valor de construcción, se tomaron unos valores bases de suelo para realizar el cálculo de la influencia sobre el valor catastral del inmueble. Estos valores fueron los establecidos en el método de antigüedad con un Vs = 650 €/m<sup>2</sup> para comercial - hotelero y un Vs = 600 €/m<sup>2</sup> para vivienda.

Aplicando unos valores para GB y Rm de 1,4 y 0,5 respectivamente, se obtuvo los valores catastrales por m<sup>2</sup> que se pueden observar en la tabla 76.

Valor Catastral Construcción	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	1.167,25 €	1.228,50 €	862,75 €
4	1.071,00 €	1.151,50 €	805,00 €
5	994,00 €	1.074,50 €	766,50 €

Tabla 76: Valores catastrales €/m<sup>2</sup> por categoría y uso.

Aplicando estos valores a la superficie del producto homogeneizado que se indicó en el epígrafe 6.1.7., (20.000 m<sup>2</sup> para un local comercial, 15.000 m<sup>2</sup> hotelero y 96 m<sup>2</sup> vivienda) se obtuvieron los valores de la tabla 77.

Valor Catastral Construcción	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	23.345.000,00 €	18.427.500,00 €	82.824,00 €
4	21.420.000,00 €	17.272.500,00 €	77.280,00 €
5	19.880.000,00 €	16.117.500,00 €	73.584,00 €

Tabla 77: Valores catastrales por categorías y usos para los productos homogeneizado.

Estos resultados indican la importancia de la correcta asignación de una categoría y de seguir unas bases para conseguir una homogeneidad en los valores y evitar así la disparidad existente en algunos municipios en la actualidad.

### 7.7.1 INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS

Ha quedado demostrada la gran influencia de este parámetro al cual no se le da una importancia adecuada a la hora de establecer un escalón superior o inferior de la categoría. Este error solo influye en el valor de la construcción por lo que afecta a los impuestos del IBI e ICIO.

#### 7.7.1.1 Impuesto de bienes Inmuebles

Se aplicó el tipo impositivo del 0.663% a los valores catastrales obtenidos (tabla 76) y se obtuvo unos valores de cuota por m<sup>2</sup> de (tabla 78):

Cuotas IBI	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	7,74 €	8,14 €	5,72 €
4	7,10 €	7,63 €	5,34 €
5	6,59 €	7,12 €	5,08 €

Tabla 78: Cuotas IBI por categorías y usos en €/m<sup>2</sup>.

Como se dijo anteriormente, se observó que este error se producía en inmuebles con una gran superficie como eran hoteles y centros comerciales. Se aplicó estas variaciones de cuota a las características establecidas de estos inmuebles y se obtuvieron los resultados que se pueden observar en la tabla 79.

Cuotas IBI	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	154.777,35 €	122.174,33 €	549,12 €
4	142.014,60 €	114.516,68 €	512,37 €
5	131.804,40 €	106.859,03 €	487,86 €

Diferencias	Comercial	Hotelero	vivienda
3	12.762,75 €	7.657,65 €	36,76 €
5	- 10.210,20 €	- 7.657,65 €	- 24,50 €

Tabla 79: Cuotas IBI y variaciones respecto a categoría 4 por categorías y usos para productos homogeneizados.

Se puede comprobar la importancia de este parámetro y lo que supone en las arcas municipales o en caso contrario al del titular del inmueble el establecimiento de un escalón superior o



inferior en la categoría del inmueble. Se observa diferencias en locales comerciales de 12.762,75 € y en viviendas colectivas de 36,76 €. Si se analiza el caso de los 2 escalones de diferencia encontrados durante el estudio en los hoteles de una misma categoría supone una diferencia de cuota anual entre ellos de 15.315 €. Hay que tener en cuenta que esta cuota se debe abonar durante la existencia del local anualmente, por eso en el transcurso de 20 años supondrían unas diferencias de 255.000 €, 720 € y 306.000 €.

En cuanto al caso particular encontrado de gran existencia de inmuebles con categoría 7 cuando deberían tener asimilada una categoría 4 se obtuvo unos valores de 4,57€/m<sup>2</sup> y 5,34€/m<sup>2</sup>, respectivamente para cada categoría, lo que supone unas diferencias de cuota en una vivienda de característica media de 73,51€ anuales.

### 7.7.1.2 *Impuesto de construcciones instalaciones y obras*

En la tabla 80 se pueden observar los valores de construcción sin tener en cuenta el Rm y el GB que se obtuvieron para los productos homogeneizados.

Valor Construcción	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	20.350.000,00 €	17.325.000,00 €	60.720,00 €
4	17.600.000,00 €	15.675.000,00 €	52.800,00 €
5	15.400.000,00 €	14.025.000,00 €	47.520,00 €

Tabla 80: Base imponible ICIO por categorías y usos para los productos homogeneizado.

Se aplicó la cuota de 3,5% y se obtuvo los valores de cuota y las diferencias respecto a la categoría 4 que se pueden observar en la tabla 81.

Cuotas ICIO	Comercial	Hotelero	Vivienda
3	712.250,00 €	606.375,00 €	2.125,20 €
4	616.000,00 €	548.625,00 €	1.848,00 €
5	539.000,00 €	490.875,00 €	1.663,20 €

Diferencias	Comercial	Hotelero	vivienda
3	96.250,00 €	57.750,00 €	277,20 €
5	- 77.000,00 €	- 57.750,00 €	- 184,80 €

Tabla 81: Cuotas ICIO y variaciones respecto a categoría 4 por categorías y usos para productos homogeneizados.

Se observó en estos resultados que en un complejo comercial la variación de un escalón en la categoría supone un incremento de 96.250 € de cuota de ICIO, siendo el valor de 277,2 € por cada una de las viviendas. De ahí la importancia de la correcta asignación de la categoría en los inmuebles.



## 8. Diseño protocolos de actuación y control de errores



## **8. DISEÑO PROTOCOLOS DE ACTUACIÓN Y CONTROL DE ERRORES**

Hemos podido constatar en los resultados la importancia del control de las diversas modificaciones realizadas en un Bien Inmueble para su correcta valoración y siguiente tributación.

Es de interés encontrar los procedimientos de comunicación adecuados entre los diferentes departamentos u organismos autónomos encargados de la gestión catastral y gestión del IBI con la gestión urbanística u otros impuestos para optimizar y aprovechar así al máximo los recursos y actividades inspectoras.

Es por eso que en este capítulo se van a diseñar protocolos base de actuación estándar entre los diferentes impuestos locales para el control de expedientes y mantenimiento de las bases de datos locales y así enlazar los diferentes impuestos por un campo identificativo común que será la referencia catastral y establecer el enlace entre las diferentes tablas para la actualización de los campos que pueden afectar en la cuantificación de los impuestos, como puede ser el valor de suelo, la tipología, la superficie, la ubicación.

### **8.1 COORDINACIÓN CATASTRO - URBANISMO**

Como se ha escrito en numerosas publicaciones y congresos de Gestión Tributaria es de vital importancia la comunicación entre el órgano gestor del Catastro y el de urbanismo. En cambio la comunicación entre departamentos dentro de la administración es muy baja todavía.

Un ejemplo muy evidente de esta descoordinación es el tema de los planeamientos y obras nuevas que son comunicadas al organismo gestor del Catastro a través de un tercero como puede ser el registro de la propiedad. Como ejemplo se transcribe 2 comunicaciones donde se plasma la importancia de la colaboración de otros organismos como son los Notarios y los Registradores. A continuación se transcribe el texto del registro de la propiedad número 1 de Gandia, remitiendo los planos de una reciente reparcelación ejecutada, así como la comunicación de una nueva inscripción de ampliación de obra nueva de una vivienda unifamiliar. Se han omitido los datos protegidos.

---

*REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°3*

*Unidad de ejecución: De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio, adjunto remito los planos correspondientes al proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución BARRANC BLANC, del municipio de Gandia.*

*Ampliación de obra:*

*Conforme al artículo 54 del R.D. 1093/97 de 4 de Julio, comunico a V.I. que, con fecha de hoy, se ha practicado la inscripción de la ampliación de obra nueva sobre la registral.....de GANDIA, con la siguiente descripción: Urbana: Casa compuesta de planta baja y planta primera, sita en Gandia, distrito de Beniopa, Calle.....numero....., que ocupa una superficie de solar de cuarenta y dos metros cuadrados. La planta baja ocupa una superficie construida de treinta y ocho metros cuadrados y la planta primera ocupa una superficie construida de treinta metros cuadrados; linda: frente, calle de su situación; derecha entrando, casa en la calle .....número.....propiedad de .....; izquierda y fondo, casa en la calle....., numero....., propiedad de .....REFERENCIA CATASTRAL9999999YJ9999N0001FJ, a favor de....., por título de ampliación de obra nueva, con carácter privativo, en los términos del artículo 52a del R.D. 1093/97 de 4 de Julio, por certificación técnica.....*

---

El régimen urbanístico del suelo se determina por la clasificación del suelo que es diferente para cada autonomía ya que estas tienen transferidas las competencias a través del estado. Si tomamos como ejemplo la de la Comunidad Valenciana LEY 16/2005, 30 diciembre, Urbanística Valenciana. (DOGV 31.12.2005 y BOE 21.02.2006) en su título I capítulo I clasificación del suelo art 9 a 17 inclusive, se observa que la clasificación que realiza del suelo es:

- Suelo Urbano: consolidado o no consolidado.
- Suelo urbanizable: programado o no programado
- suelo no urbanizable.

El catastro está regulado a través del RDL 1/2004 donde se aprueba el TRLCI siendo desarrollado a partir del RD 417/2006. A partir de estos documentos se clasifica la naturaleza de los inmuebles en:

- Bienes Urbanos: Bienes situados sobre suelos Urbano o Urbanizable sectorizado con programación o delimitados.
- Bienes Rústicos: Suelo no urbanizable o Urbanizable no sectorizado, no delimitado o no programado.
- Bienes especiales.

También hay que considerar que el planeamiento urbanístico es un conjunto de figuras de planeamiento que se pueden definir principalmente a grandes rasgos sin llegar al detalle:

- Planes directores urbanísticos o especiales.
- Planes de Generales de ordenación urbana que define el modelo de evolución y ordenación urbana para municipios completos.

- Planes parciales de ordenación para sectores concretos de suelo urbanizable.
- Planes especiales complementos o modificación de planes generales y parciales.
- Estudios de detalle que completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales.
- Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.
- Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas.

El reglamento del catastro determina la obligación por parte de las administraciones actuantes de comunicar al catastro en el plazo de 2 meses en:

- Modificaciones del planeamiento que supongan alteraciones en la naturaleza del suelo.
- Los proyectos de compensación, reparcelación urbanización o figuras análogas.
- La ejecución subsidiaria de obras de rehabilitación, demolición o derribo, ejecutadas por incumplimiento de titulares.
- La ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones.

También se determina en el mismo reglamento que estas comunicaciones tendrán que adjuntar la información grafica y alfanumérica necesaria para su tramitación.

El efecto producido en los impuestos por la no comunicación de la modificación del planeamiento sería la pérdida de varios años de tributación de los bienes incluidos en ellos. Un ejemplo de no comunicación sería:

- Año 2003: Estado inicial del bien Suelo no urbanizable catastro, Bien rústico.
- Año 2003: Aprobación de una modificación del plan general pasando a suelo urbanizable. En catastro se debería actualizar este inmueble pasando su naturaleza a bien urbano. El ayuntamiento no comunica la alteración de planeamiento al catastro
- 2004: Se realiza la aprobación del Plan Parcial.
- 2005: Hay un proyecto de desarrollo de dicho plan parcial en la zona.
- 2006: Terminado el proyecto de reparcelación, en el mejor de los casos, es comunicado por los propietarios al catastro.
- 2007: Catastro inicia la redacción de una ponencia parcial con efectos 2008, donde se realiza la inscripción del proyecto de reparcelación.
- 2008: Primer ejercicio de tributación en IBI de las parcelas resultantes.
- Se han perdido los impuestos de IBI de los años 2004, 2005, 2006, 2007.

En el RD 417/2006, capítulo III, sección 2, artículos del 30 a 34, se establecen los procedimientos de comunicación de los ayuntamientos.

En el RDL 1/2004, artículo 14b, se establece la posibilidad de obligar a los ayuntamientos a comunicar los hechos, actos o negocios susceptibles de generar un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado licencia municipal. Este reglamento establece los hechos, actos o negocios que se pueden comunicar y son:

- a) La realización de nuevas construcciones.
- b) La ampliación, rehabilitación o reforma de las construcciones existentes, ya sea parcial o total.
- c) La demolición o derribo de las construcciones.
- d) La modificación de uso o destino de edificios e instalaciones.

La ordenanza aprobada por el ayuntamiento establecerá que procedimientos abarcan y pueden obligarse a todos o algunos de los actos. Así los actos que pueden comunicar los ayuntamientos estarán sujetos a las siguientes licencias:

- a) Licencia de obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases.
- b) Licencia de obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Licencia de modificación, rehabilitación o reforma que afecte a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Licencia de demolición de las construcciones.
- e) Licencia de modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- f) Cualquier otra licencia o autorización equivalente a las anteriores de acuerdo con la legislación aplicable.

Los ayuntamientos tendrán que informar por escrito a los titulares catastrales de la exención de la obligación de declarar ante el catastro los hechos comprendidos en la licencia otorgada.

Para la correcta tramitación de la comunicación es preciso establecer un circuito de información interno que posibilite el cumplimiento de la obligación de comunicar lo que el ayuntamiento ha asumido en la ordenanza fiscal. Unas de las primeras actuaciones podrían ser:

- Establecer la referencia catastral en todas las solicitudes de licencia que se presenten para el seguimiento posterior del expediente y su comunicación al catastro.
- Establecer la licencia de primera ocupación. Verificar la correcta ejecución de las obras y el propietario deberá aportar la información complementaria para su inscripción en el catastro y que no consta en la documentación de licencia de obras.

- Pedir siempre licencia de primera utilización no solo a obras mayores.
- Seguimiento de las licencias solicitadas que no han solicitado primera ocupación. Para ello realizar un seguimiento de los expedientes para su incorporación al catastro. se puede requerir la presentación 902.
- Remitir a los servicios económicos financieros toda la información recabada que ha de procesar y remitirla a catastro en los formatos establecidos por los convenios de colaboración FIN06 y FXCC en el plazo de 3 meses.

Así la ley permite a los ayuntamientos agilizar la tramitación de las alteraciones en el catastro y establecer circuitos internos transversales entre los servicios técnicos y económicos.

Con todo esto y lo visto en apartados anteriores es necesario que exista el flujo de información entre los departamentos u organismos que gestionan los impuestos del ICIO e IBI, normalmente urbanismo y Gestión Tributaria.

Las bases de datos de estos impuestos se traspasan información. La base de datos del catastro puede aportar al ICIO unos valores de comprobación tanto de superficies como de construcción y en dirección contraria el ICIO es una fuente importante de datos para el control de las diferentes modificaciones que se realizan en los inmuebles y que deben de reflejarse en el catastro.

A continuación se van a desarrollar 2 diagramas de flujo del procedimiento a seguir para que haya una comunicación fluida entre ambos impuestos:

- Flujo desde el ICIO a Catastro.
- Flujo desde el Catastro a ICIO.

En este esquema de procedimientos o diagrama de flujos se controla cualquier posible modificación física realizada en un inmueble y sobre la cual se haya solicitado una licencia de obras. Esta variación no se habrá notificado al organismo responsable de la gestión del catastro (catastro).

El inicio del proceso es la grabación de la licencia de obras sea menor o mayor por parte del departamento que gestione urbanismo a partir de la referencia catastral y un aviso de control de finalización de las obras.

Finalizado el plazo de obras se puede dar que el interesado pida una prórroga de la misma. En este caso se volverá a abrir o modificar el expediente y el aviso o si ha finalizado las obras podrá solicitar la licencia de 1ª ocupación habiendo incluido en ella la presentación del modelo 900N correspondiente. Esta gestión deberá haberse establecido en la ordenanza fiscal correspondiente, En el supuesto de que



no se solicite la licencia de 1ª ocupación o no sea necesaria se le notificará al catastro para que empiece un expediente de comprobación.

En este punto se puede dar 2 situaciones:

1º Se ha presentado por parte del interesado el modelo de declaración correspondiente por lo que no se actuará, se cerrará el expediente y pasará a mantenimiento.

2º No hay presentado ningún modelo de declaración por lo que se le requerirá al interesado la presentación del mismo. Si el interesado atiende al requerimiento realizado se cerrará el expediente y en caso contrario se podrá iniciar un expediente sancionador e incluso dar de alta la modificación de oficio con la información de la que se dispone o puede obtener el catastro de otros organismos.

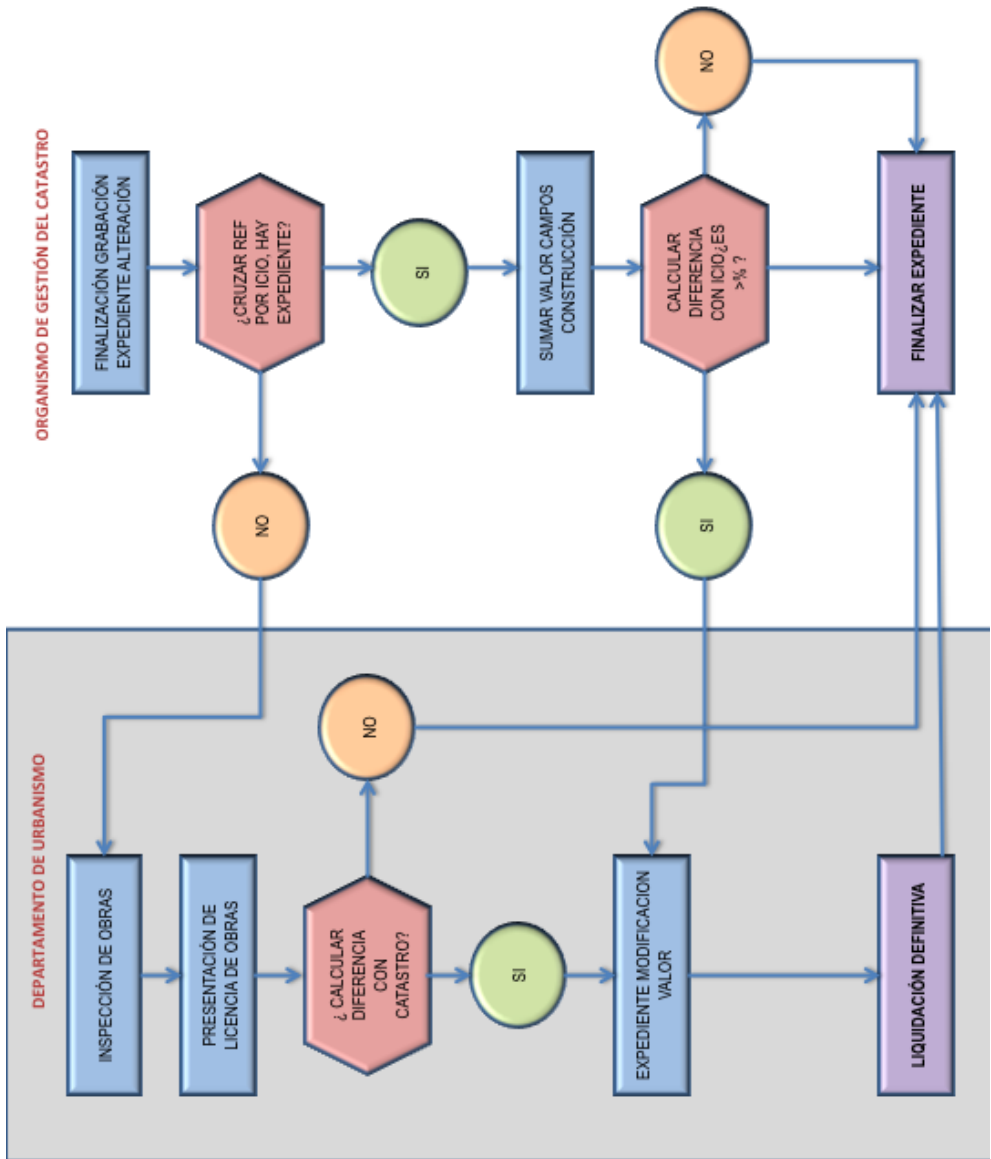


Ilustración 119: Diagrama de flujo entre Urbanismo y Gestión Catastral para el control del valor declarado en el ICIO. Fuente: Elaboración propia.

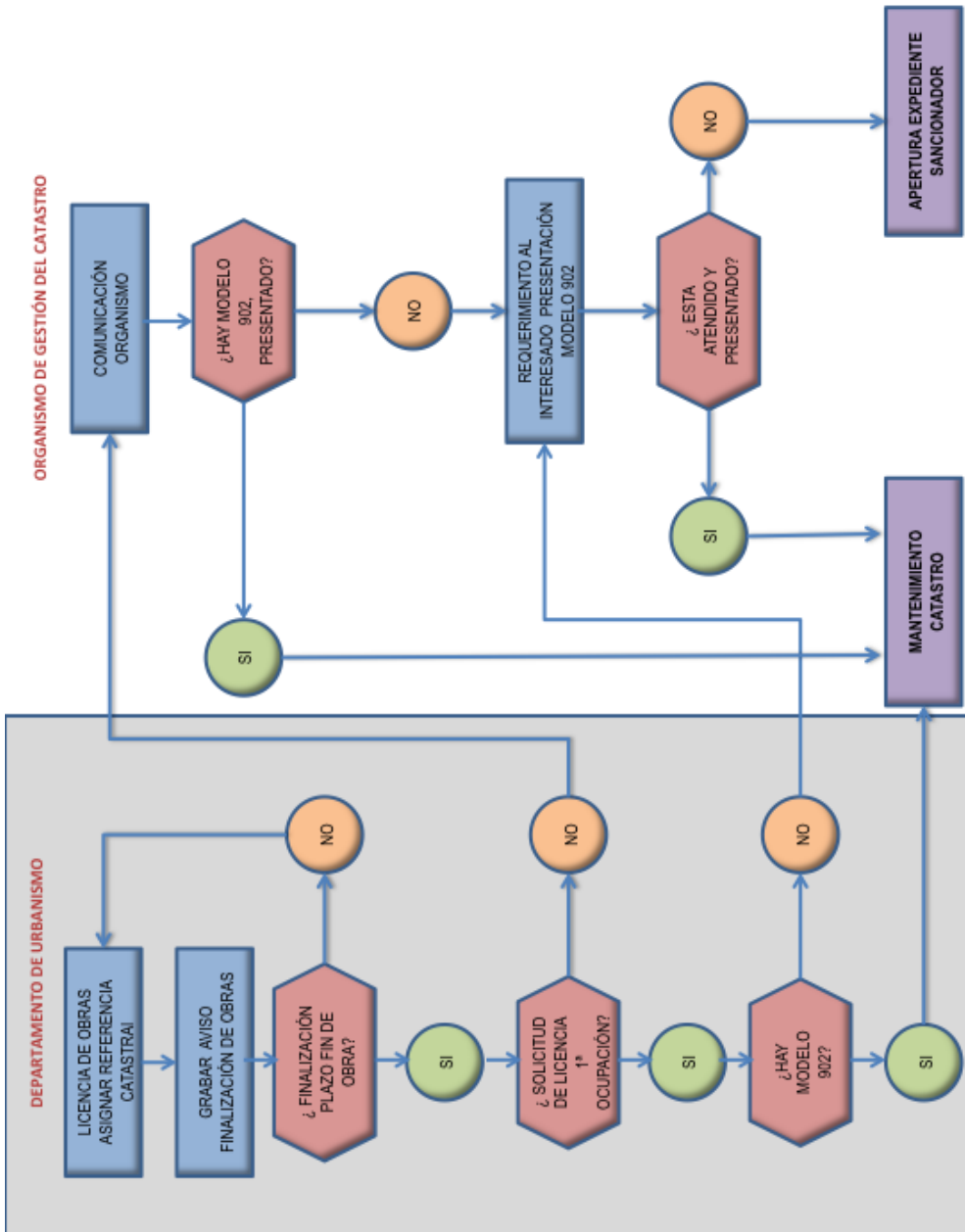


Ilustración 120: Diagrama de flujo entre Urbanismo y Gestión Catastral para el control de modificaciones físicas en los inmuebles. Fuente: Elaboración propia.

## 8.2 COORDINACIÓN CATASTRO-IIVTNU

El art. 107 del RDL 2/2004 establece que a efectos de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo siendo una de las reglas para la obtención del mismo en las transmisiones de terrenos e inmuebles el que tenga determinado en el momento del devengo del impuesto a efectos del IBI. Por lo tanto para el cálculo de las plusvalías se necesita conocer exactamente el valor del suelo en el momento de la liquidación del impuesto.

Este valor se puede obtener del valor catastral expresado en céntimos de euro, en el tipo de registro 15 y dígitos del 380 a 391 de la tabla FIN06 para cada bien inmueble. Al ser una liquidación provisional que realiza el sujeto pasivo se debe comprobar que el valor declarado se corresponde con el valor del Bien inmueble en el momento del devengo.

En este esquema de procedimientos o diagrama de flujo (ilustración 119) se controla el posible incumplimiento por el interesado de advertir o presentar en la administración correspondiente la transmisión de un bien inmueble de naturaleza urbana que esté sujeto a IIVTNU (plusvalía).

La coordinación entre plusvalía y la Gestión del Catastro parte desde este a partir de la grabación del expediente de alteración. El primer paso será comprobar la existencia o no de un expediente en plusvalía mediante la Referencia catastral, que será el identificador común en todos los expedientes. En este cruce se pueden dar 2 situaciones diferentes:

1º Si el cruce es negativo se notificará a la inspección de plusvalía para abrir un expediente de comprobación. Si no hay una diferencia de titularidad, coeficientes de propiedad u otro tipo de cambio fiscal, no se habrá producido ninguna transmisión y por lo tanto finalizará el expediente de comprobación. En caso contrario se deberá abrir un expediente liquidador con la posible sanción por el incumplimiento del interesado de la declaración de transmisión. Se obtendrá la base imponible del impuesto del valor de suelo desde catastro y se realizará una liquidación del mismo, finalizando a continuación el expediente.

2º Si el cruce es positivo, se procederá a realizar un cruce entre el valor de suelo de catastro con el declarado por el sujeto pasivo ya que suele ser común una liquidación provisional por desconocimiento del valor catastral de suelo y se liquide por un valor aproximado. Por ejemplo, en una segregación de parcelas y posterior venta en la cual se esta tramitando el expediente 903N de segregación. Con el valor de suelo de catastro y la base imponible de plusvalía, se procederá a calcular la diferencia entre ambos, a la cual se podrá introducir un umbral de error. Si la diferencia es superior al umbral establecido se abrirá un

expediente de liquidación complementaria del impuesto y se finalizará el expediente; en caso contrario se cerrará y finalizará el expediente por parte del catastro.

Se da por hecho que en todo este proceso se debe cumplir los plazos de comunicación para que el sujeto pasivo presente todas las alegaciones que crea conveniente y que en ningún momento se encuentra en una indefensión por falta de conocimiento.

Otra segunda coordinación sería en modo inverso, entre plusvalía y catastro donde se notificará a catastro cualquier escritura de transmisión, segregación o cualquier variación que se produzca y que pueda afectar a éste. Esta coordinación es muy efectiva y se realiza automáticamente en la mayoría de las administraciones para los cambios de titularidad de los inmuebles.

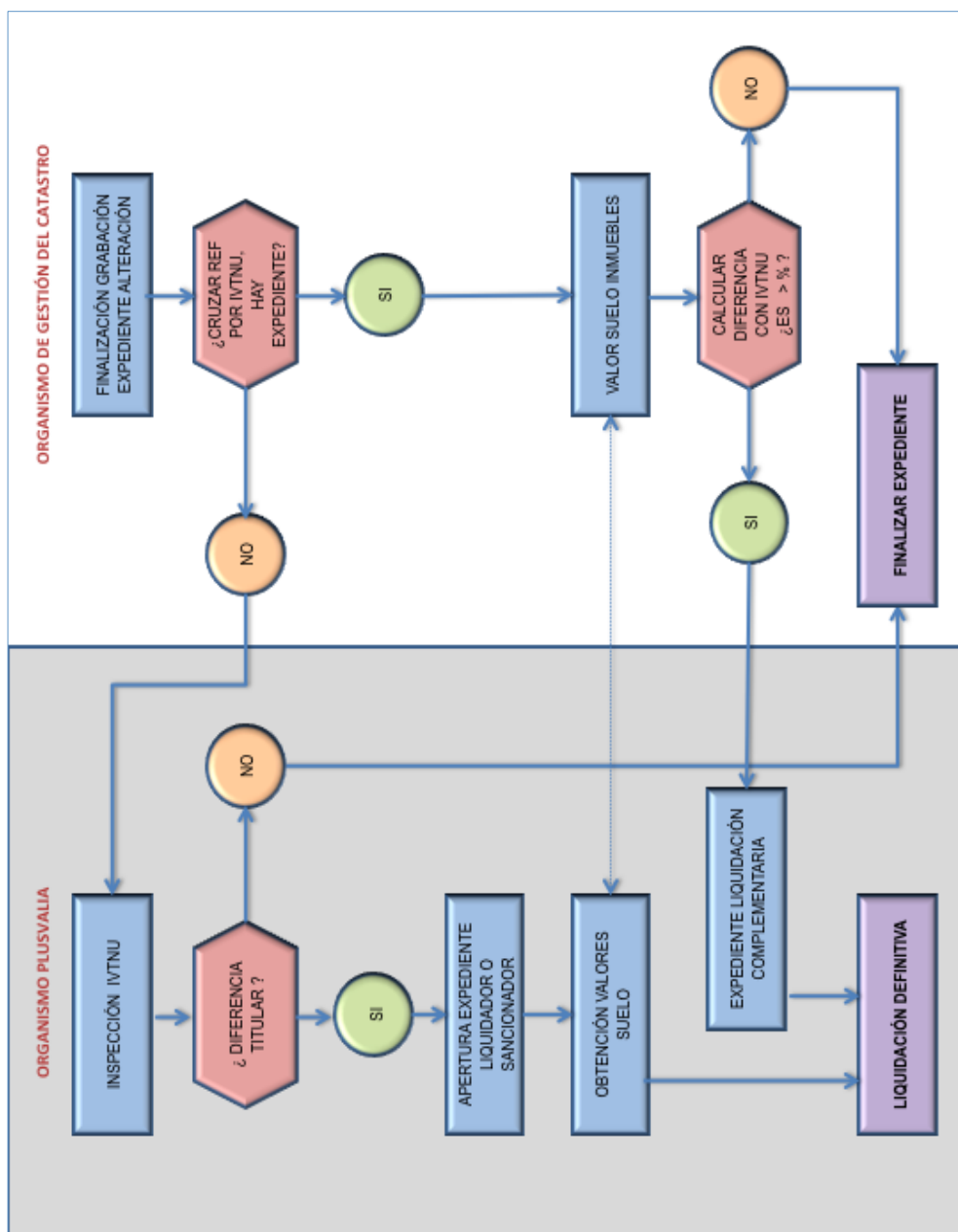


Ilustración 121: Diagrama de flujo entre IVTNU ( Plusvalía) y Gestión Catastral para el control de titularidad y transmisión en los inmuebles. Fuente: Elaboración propia.

### **8.3 CONTROL DE ERRORES. CRUCE DE DATOS**

En este epígrafe se hará una breve referencia a los diferentes controles de omisión de inmuebles y superficies que se pueden realizar por la administración de forma masiva sobre la base de datos catastrales de una manera sencilla, aprovechando la información que se dispone en municipio para cuantificar o analizar las discrepancias existentes y así poder establecer un plan de trabajo o si fuera necesario un plan inspector para proceder a la regulación de los mismos.

Aprovechando la potencia de análisis de los SIG, se va a describir unos procesos de cruce de información entre la información alfanumérica proporcionada por el formato FIN06 de catastro, la cartografía digital del catastro en formato SHP, ortofotos y datos Lidar. Se ha utilizado para este análisis 2 programas diferentes uno de acceso libre como es el GVSIG 1.11 de la Generalitat Valenciana y el Arcmap 10 de ESRI ©.

No se pretende en ningún momento en este apartado entrar en complejos procesos de análisis ni algoritmos informáticos o matemáticos ya que este no es el objetivo de este estudio. Se pretende presentar una metodología rápida y sencilla que pueda ejecutar un usuario o personal mínimamente cualificado o preparado.

#### **8.3.1 CARTOGRAFIA CATASTRAL - FIN06.**

Un cruce básico, sencillo y rápido, consiste en cruzar las bases de datos gráficos y alfanuméricos disponibles a través de la DGC (ilustración 122). Se puede realizar mediante el identificador de parcela y nos permite obtener básicamente información de:

- Parcelas existentes en la cartografía pero no en la base de datos alfanumérica.
- Parcelas existentes en la base de datos alfanumérica pero no en la cartografía.
- Comparar los atributos de parcelas: código de vía y número, superficies y georreferenciación (coordenadas X e Y en UTM).
- En la cartografía un listado de parcelas sin código de calle y número de policía.
- Estadísticas y representación de antigüedad de inmuebles.

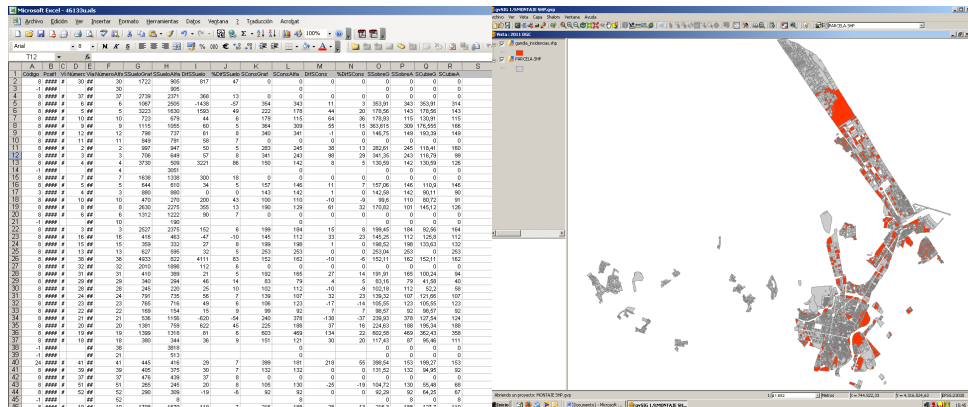


Ilustración 122: Datos alfanuméricos y representación gráfica de las incidencias cruce FIN06 y Cartografía.

**Comprobación antigüedad de los inmuebles.**

Una de las comprobaciones que se pueden realizar es la situación de los inmuebles con una cierta antigüedad en el año de construcción de los inmuebles. Es común que inmuebles reformados o rehabilitados no hayan actualizado su situación en las bases de datos de catastro lo que produce la aplicación de una serie de coeficientes correctores no adecuados como ya se ha desarrollado en el epígrafe 6.1.6.

El proceso a seguir será cruzar la capa "PARCELAS" con los datos obtenidos de la cinta FIN06. Previamente se realizará una consulta e importación de la referencia catastral de parcela y plano así como la antigüedad de los inmuebles en una tabla nueva.

Para unir la base de datos gráfica y alfanumérica se necesitará un identificador común entre ambos. Este identificador común será la referencia de parcela de 14 dígitos.

En la cinta FIN06 los datos de referencia de parcela están ubicados en diferentes tipos de registro. En este caso se utilizan los de tipo 13, registro de la unidad constructiva y donde se obtendrán también la antigüedad del inmueble. La definición de los mismos son:

- **Parcela Catastral:** posición inicial 31, longitud 14, alfanumérico
- **Año de construcción:** posición inicial 296, longitud 4, numérico.

En la tabla de atributos de la capa "PARCELAS", no se dispone de ningún campo que tenga la referencia de parcela de 14 dígitos necesaria para el cruce por lo que se deberá crear un campo nuevo de tipo *string* de 14 dígitos para unir los campos masa, parcela y hoja. El campo referencia se obtiene a partir de la siguiente expresión.



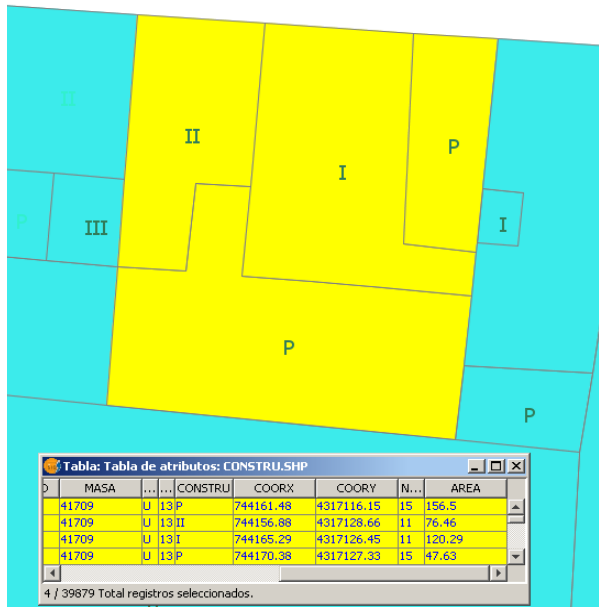


Otra consulta que se puede realizar es una selección de todas las subparcelas pertenecientes a la parcela y obtener así la superficie final construida del inmueble para comprobar con la base de datos FIN06 la superficie total del inmueble y corregir así las posibles discrepancias.

En la ilustración 125 se puede observar una construcción definida en la capa CONSTRU por 76,46 m<sup>2</sup> en II altura y 120,29 m<sup>2</sup> en una altura. La superficie total construida será de:

$$\text{Área} = (76,46) * 2 + 120,29 = 273.21\text{m}^2$$

En la base alfanumérica las superficies son de 258 m<sup>2</sup> en planta baja y 153 m<sup>2</sup> en primer piso haciendo un total de 411 m<sup>2</sup> construidos. Se detecta una discrepancia entre las superficies así como una diferencia en la definición de los elementos de la parcela por lo que en esta parcela se ha realizado una actuación de alteración urbanística.



**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	183
VIVIENDA	1	01	01	145
ALMACEN	1	00	00	32
ALMACEN	1	00	00	43
ALMACEN	1	01	01	8

Ilustración 125: Información gráfica y alfanumérica de un inmueble ejemplo.

### 8.3.2 CARTOGRAFÍA CATASTRAL - ORTOFOTOS.

Otro método sería realizar un análisis visual de la información para identificar la omisión de inmuebles. Para ello se superpondrá la capa CONSTRU con la ortofoto de la zona. Modificando las propiedades de visualización de la capa se puede realizar un análisis visual de la zona, pudiéndose encontrar las discrepancias entre los edificios. Se pueden dar varias situaciones, inmuebles que se encuentran dados de alta y sin embargo ya no existen físicamente por la realización de una demolición de los mismos e inmuebles que existen físicamente en la realidad de los que no ha sido declarada su alta o modificación, en caso de una ampliación del mismo, al catastro y por lo tanto no tributan como construcción sino por solar o por una superficie menor (ilustración 126).

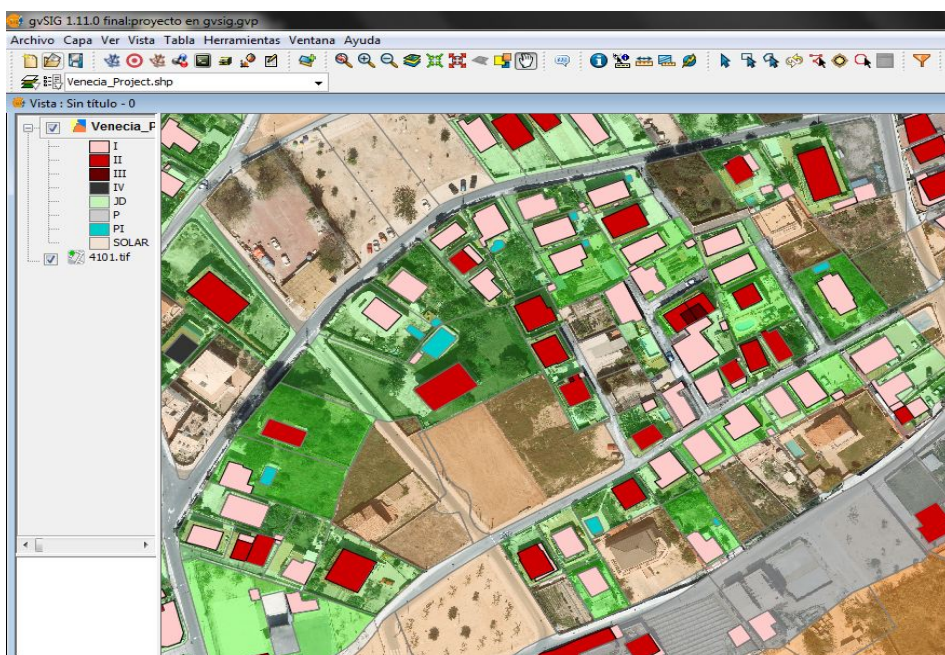


Ilustración 126: Resultado de la superposición de la cartografía catastral - Ortofotos en GVSIG.

### 8.3.3. CARTOGRAFÍA CATASTRAL - DATOS LIDAR.

Un método fácil y sencillo, sin entrar en procesos tediosos de análisis y depuración de datos, sería aprovechar los MDS y MDT obtenidos por técnicas LiDAR que están disponibles a través del Plan Nacional de Ortofotogrametría Aérea (PNOA) y realizar una superposición de estos con los datos que se incluyen en la capa CONSTRU disponible en formato *Shp* de la DGC para los municipios. El SIG utilizado es el GVSIG

Un fichero LiDAR básicamente es un conjunto de puntos con coordenadas X, Y, Z con una densidad media que en este estudio ha sido de 1 punto por m<sup>2</sup>. El SIG utilizado para el tratamiento y análisis de la información es el GVSIG

El proceso de análisis es el siguiente: en primer lugar se cargan los ficheros MDT y MDS al SIG. Con la opción Añadir datos XY se obtendrá una capa de puntos. Una vez transformados los dos ficheros ASCII a una capa de puntos se realiza la unión de las tablas de atributos a través de los campos X e Y obteniendo una tabla final compuesta con los campos X, Y, Z del MDS y Z MDT. En segundo lugar se creará un campo denominado DIF\_MDS, en el cual se calculará la diferencia entre las coordenadas Z del MDS y MDT.

Se observó en la superposición realizada la existencia de 2 interferencias que daban error al apreciar la diferencia de alturas. La primera interferencia es la originada por el efecto suelo y la segunda por parcelas con presencia de vegetación. El efecto suelo se da en aquellas parcelas donde la construcción se encuentra ubicada en una parcela de considerable tamaño debido a que se obtiene la diferencia media de las alturas y al ubicarse muchos puntos en el suelo falsifica los resultados. Para eliminar este error se suprimirán aquellos puntos cuya diferencia de altura entre el MDS y el MDT sea inferior a 2 metros. Para solucionar el error asociado a la presencia de vegetación en parcelas, se podría aplicar el proceso que se describe en el epígrafe 5.2.2.6. Para evitar estudios de detección automática de estos errores, que no es el objetivo de este estudio, se controlara visualmente en el proceso de depuración y comprobación de datos.

Una vez depurados los datos se realiza una superposición con la capa CONSTRU la cual dispone de un campo denominado *constru*, que indica en número romanos las alturas del inmueble. Para obtener la altura del inmueble se creara un campo nuevo denominado altura donde se multiplicará el número de plantas por una altura media de planta de 3 m.

*Ejemplo:* atributo en *constru* = IV, valor de altura = 12.

A continuación se realizará una unión espacial entre la capa LiDAR y la capa Constr. En esta operación se le asigna a cada polígono de la capa Constr los puntos LiDAR que se ubican en su interior, asignando el valor medio de las alturas del MDS, MDT y la diferencia entre ellos.

El resultado que se obtiene es una capa con 2 campos de información:

1. La diferencias de alturas de los datos LiDAR (MDS-MDT).
2. La altura que se ha calculado para los polígonos del catastro.

El proceso de análisis final consistirá en restar ambos campos para obtener la diferencia de altura de los polígonos.

Como ejemplo de este proceso, en las siguientes imágenes se puede apreciar los casos de resultados negativos y positivos. En la ilustración 127 se puede observar una parcela con una vivienda unifamiliar en la cual se detecta una diferencia de altura de 3,12 (campo DIF\_MDS) y en los datos de catastro se obtiene un valor de 3,00 (campo Altura) con lo que la altura de la construcción es similar y no se presupone una ampliación de obra.

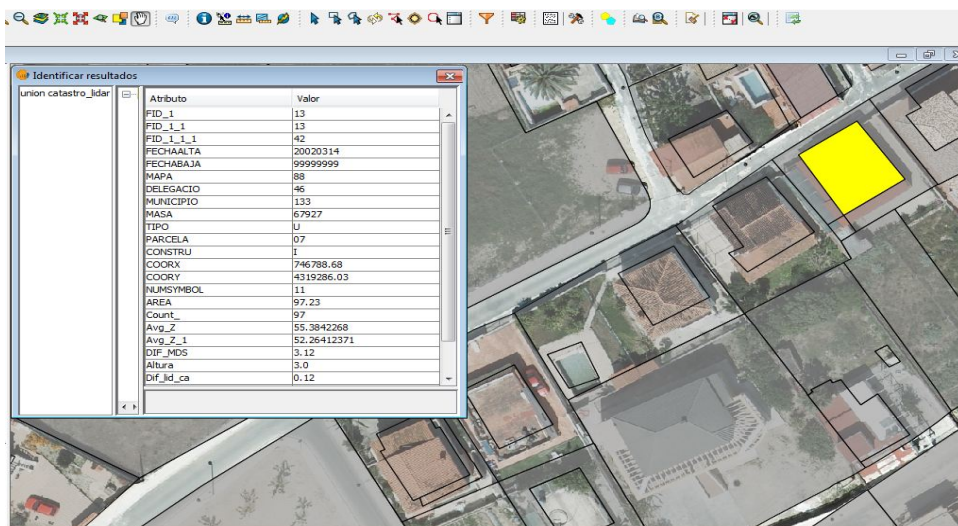


Ilustración 127: Cruce LiDAR - Catastro resultado negativo.

Por el contrario en la ilustración 126 se puede observar los resultados obtenidos tras aplicar un filtro en el campo *Dif\_lid\_cat* que nos indica la diferencia de altura existente entre los 2 campos. Se seleccionarán las subparcelas que tienen una diferencia mayor de 2 metros ( $Dif\_lid\_cat > 2$ ). Con este

proceso se obtienen aquellas parcelas que están clasificadas como suelo en la base de datos del Catastro y corresponden en realidad a una nueva construcción o a la construcción de nuevas plantas en la vivienda (Ilustración 128). También se puede observar una parcela con una palmera de considerable altura que discriminaríamos ya que este error es originado por la existencia de vegetación.

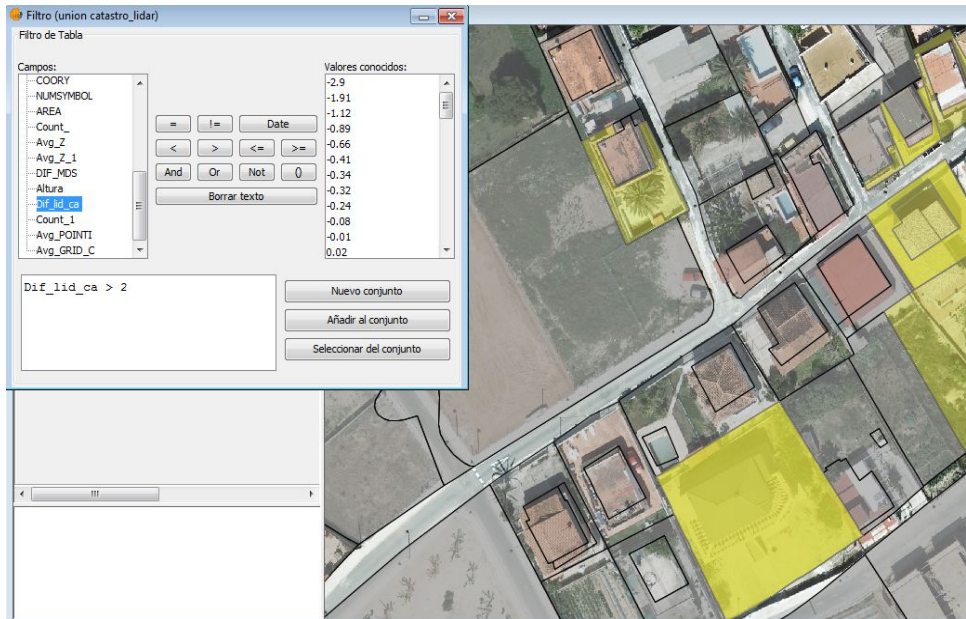


Ilustración 128: Cruce LIDAR- Catastro resultado aplicación del filtro Dif\_lid\_ca > 2.

Este es un método de análisis que sin entrar en demasiados procesos de cálculo y desembolso de capital, ya que los datos están disponibles gratuitamente para las administraciones, permite realizar un primer análisis para iniciar un plan inspector en el que se detecta automáticamente las parcelas en la que se ha realizado un aumento de obra o hay una obra nueva. Es obvio que para el correcto análisis de los datos se necesita una cartografía actualizada y de calidad.

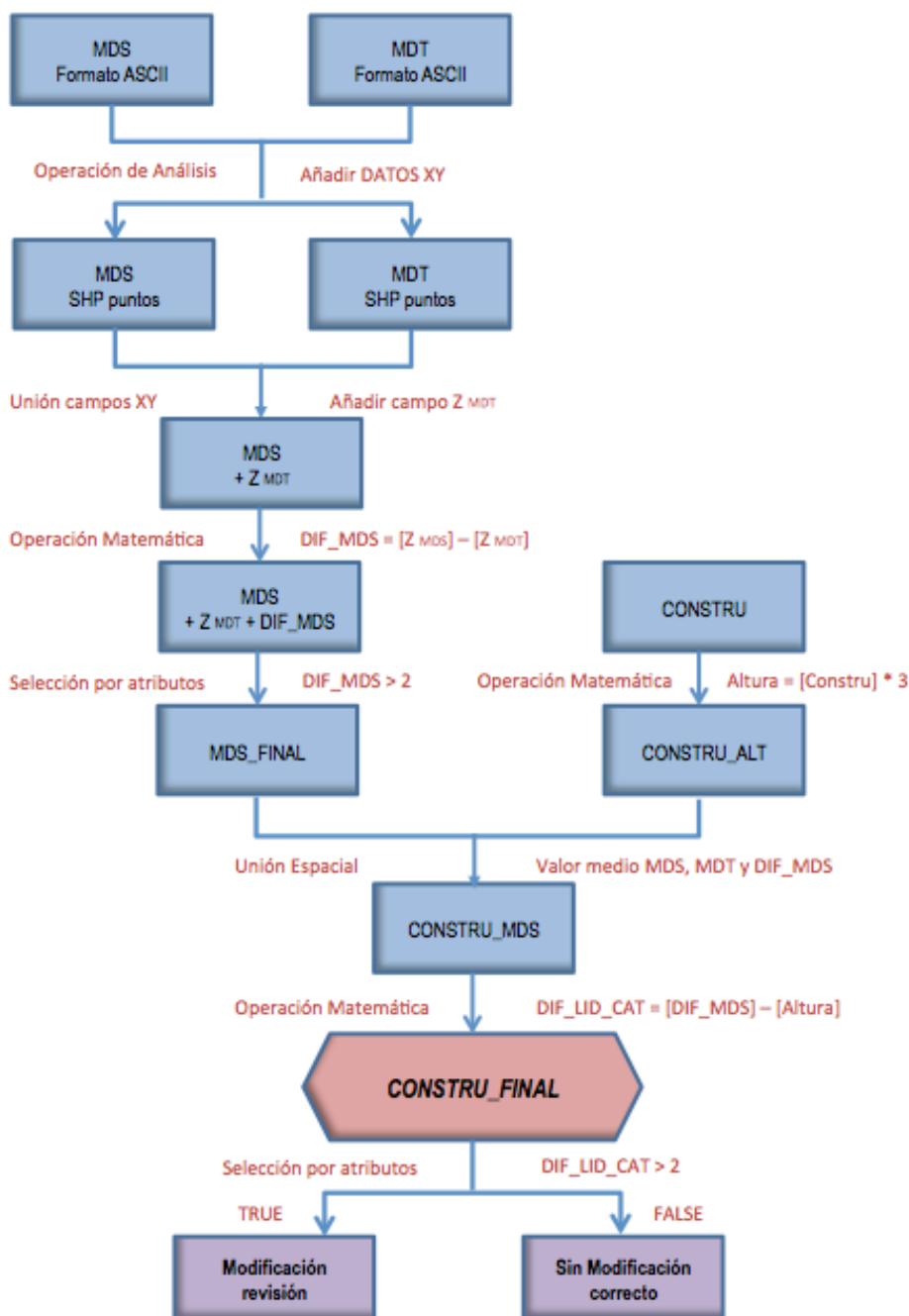
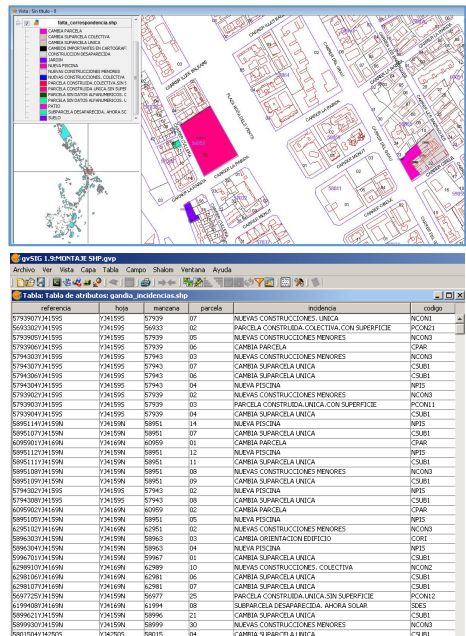


Ilustración 129: Diagrama de flujo cruce Cartografía Catastral y datos LIDAR para el control de modificaciones físicas en inmuebles. Fuente: Elaboración propia.

### 8.3.4 DETECAR

En aplicación a lo redactado en el epígrafe 8.3.2, se dispone del proyecto DETECAR. Es un proceso gratuito realizado a los diferentes municipios por la DGC en el cual se realiza un cruce entre tablas para indicar con una serie de códigos las discrepancias encontradas entre la base de datos alfanumérica y la gráfica de Catastro. Se obtienen tablas y capas gráficas de incidencias encontradas estando georreferenciadas y codificadas en función de una serie de códigos de incidencia establecidos (ilustración 131).



Las incidencias básicas y generalizadas son:

- Parcelas que están construidas y sin embargo no constan en los datos alfanuméricos con construcción.
- Parcelas con superficie de construcción diferente en grafico y alfanumérico.
- Parcelas con suelo diferente en grafico y construcción.
- Parcelas dibujadas sin correspondencia en alfanumérico.
- Parcelas con datos alfanuméricos que no están dibujadas.

Ilustración 130: Capa SHP y Tabla alfanumérica de discrepancias DETECAR.

CODIGO	INCIDENCIAS
NC0N1	NUEVAS CONSTRUCCIONES. UNICA
PC0N21	PARCELA CONSTRUIDA. COLECTIVA. CON SUPERFICIE
NC0N3	NUEVAS CONSTRUCCIONES MENORES
CPAR	CAMBIA PARCELA
CSUB1	CAMBIA SUPARCELA UNICA
NPIS	NUEVA PISCINA
PC0N11	PARCELA CONSTRUIDA. UNICA. CON SUPERFICIE
CORE	CAMBIA ORIENTACION EDIFICIO
NC0N2	NUEVAS CONSTRUCCIONES. COLECTIVA
PC0N12	PARCELA CONSTRUIDA. UNICA. SIN SUPERFICIE
SDES	SUBPARCELA DESAPARECIDA. AHORA SOLAR
DME	DIFERENCIAS METRICAS
CDDES	CONSTRUCCION DESAPARECIDA
ACTU	ACTUALIZADO EN GRAFICO. FALTA ALFANUMERICO
PC0N22	PARCELA CONSTRUIDA. COLECTIVA. SIN SUPERFICIE
SRUI	SUBPARCELA EN RUINA
B21	EN CONSTRUCCION. COLECTIVA. CON SUPERFICIE
CSUB2	CAMBIA SUPARCELA COLECTIVA
CIC	CAMBIOS IMPORTANTES EN CARTOGRAFIA
T	CONSTRUCCION FUERA DE MANZANA
B11	EN CONSTRUCCION. UNICA. CON SUPERFICIE
FALT	FALTAN ALTURAS

CODIGO	INCIDENCIA
CIC	CAMBIOS IMPORTANTES EN CARTOGRAFIA
CPAR	CAMBIA PARCELA
JD	JARDIN
PC0N12	PARCELA CONSTRUIDA. UNICA. SIN SUPERFICIE
FC0R1	PARCELA SIN DATOS ALFANUMERICOS. UNICA
SOLAR	SUELO
SDES	SUBPARCELA DESAPARECIDA. AHORA SOLAR
NPIS	NUEVA PISCINA
PC0N22	PARCELA CONSTRUIDA. COLECTIVA. SIN SUPERFICIE
CSUB1	CAMBIA SUPARCELA UNICA
FC0R2	PARCELA SIN DATOS ALFANUMERICOS. COLECTIVA
CSUB2	CAMBIA SUPARCELA COLECTIVA
P	PATIO
NC0N2	NUEVAS CONSTRUCCIONES. COLECTIVA
CDDES	CONSTRUCCION DESAPARECIDA
NC0N3	NUEVAS CONSTRUCCIONES MENORES

Ilustración 131: Códigos DETECAR para la comunicación de incidencias.



## **8.4 DISEÑO Y ESTRUCTURA DE MENÚS DE COORDINACIÓN**

Los menús de las ilustraciones están realizados con el software *Realstudio for Mac*.

En este epígrafe se desarrollan menús tipo de comprobación para una futura implantación mediante programación donde se detallan los campos necesarios y los correspondientes dígitos de la tabla FIN06 donde se ubican estos campos. Se realiza una descripción de cada campo especificando:

- ID: Identificador.
- Alias: Nombre del campo.
- Descripción: Descriptivo del campo.
- Registro: Localización dentro de la tabla FIN.
- Tipo de dato (Ti): Texto, número, fecha.
- Posición inicial (Pi): Posición inicial del registro dentro de la FIN.
- longitud (L): Longitud del registro.

Aquellos campos de creación propia de las cuales no se puede obtener la información de las bases de datos y es necesaria la introducción de valores su descripción será:

- ID: Identificador.
- Alias: Nombre del campo.
- Descripción: Descriptivo del campo.
- Tipo de dato (Ti): Texto, numero, fecha.
- longitud (L): Longitud del registro.

### **8.4.1 INSPECCIÓN CATASTRAL**

Es un menú de comprobación de datos para iniciar una comprobación catastral (ilustración 130). Se subdivide en 3 pestañas de información: Consulta, Composición y Modificación que permite consultar "in situ" la situación actual de un inmueble en la base de datos.

A continuación se realiza una descripción pormenorizada de los submenús, así como la descripción de los diferentes campos que componen los mismos.

## CONSULTA

Esta pestaña permite al usuario realizar una consulta de un bien inmueble por diferentes campos de información como la referencia catastral, ubicación, etc.. El resultado es una lista de los diferentes inmuebles o cargos que componen la parcela consultada junto con una fotografía de la fachada. Permite al usuario elegir uno de los inmuebles consultados (ilustración 132).

Se establecen los siguientes campos para cada uno de los diferentes cargos que componen el inmueble.

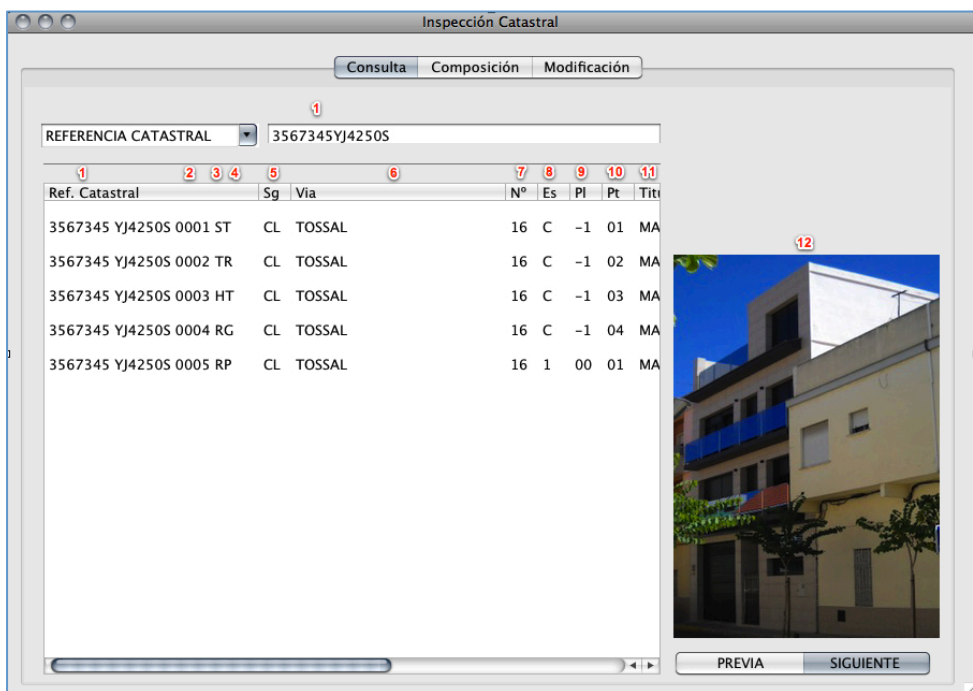


Ilustración 132: Menú Inspección Catastral, pestaña consulta.

- 1 Parcela
- Descripción: Parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 14

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 2 | Cargo | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la parcela catastral.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Número</li> <li>• Posición Inicial: 45</li> <li>• Longitud: 4</li> </ul> |
| 3 | C1    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Primer carácter de control.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 49</li> <li>• Longitud: 1</li> </ul>  |
| 4 | C2    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Segundo carácter de control.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 50</li> <li>• Longitud: 1</li> </ul>   |
| 5 | Sg    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: tipo de vía o sigla pública.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 201</li> <li>• Longitud: 5</li> </ul>  |
| 6 | Vía   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Nombre de la vía pública.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 206</li> <li>• Longitud: 25</li> </ul>  |
| 7 | Nº    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Primer número de policía.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 231</li> <li>• Longitud: 4</li> </ul>   |

- 8 Es
- Descripción: Escalera.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 250
  - Longitud: 2
- 9 Pl
- Descripción: Planta.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 252
  - Longitud: 3
- 10 Pt
- Descripción: Puerta.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 255
  - Longitud: 3
- 11 Titular
- Descripción: Primer apellido, segundo apellido, y nombre, o razón social.
  - Registro: Situaciones finales de titularidad (46)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 70
  - Longitud: 60
- 12 Fotografía
- Descripción: Fotografía de fachada del inmueble.
  - Formato: FXCC
  - Tipo: JPG
- 13 opcional NIF
- Descripción: NIF del titular catastral
  - Registro: Situaciones finales de titularidad (46)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 61
  - Longitud: 9

## COMPOSICIÓN

En la pestaña composición se desglosa toda la información necesaria para la valoración del inmueble que permite al usuario comprobar su veracidad. Se puede consultar la antigüedad del inmueble, reformas declaradas, valores catastrales, etc. (ilustración 133).

The screenshot shows the 'Inspección Catastral' application window with the 'Composición' tab selected. The interface is divided into several sections:

- Referencia Catastral:** Fields for Parcela (3567345), Plano (YJ4250S), Cargo (0004), C1 (R), and C2 (P).
- Superficies:** Total (250) and Solar (175).
- Valores Catastrales:** V. suelo (45.917,20 €), V. Construcción (47.025,79 €), and V. Catastral (92.942,99 €).
- E. Constructivos:** A table with columns: BI, Esc, Pl, Pta, C.D., Uso, and Superf. It contains two rows: one for 'Almacen' (125) and one for 'Vivienda' (125).
- Additional Fields:** N° Fijo (308234) and Coeficiente % (20,0045).
- Bottom Section:** Fields for Año C. (1925), Año R. (2000), Tipo R. (Reforma), Est. Con. (Normal), Tipolo (0113), Cat (4), and Descripción topología (Viviendas Colectivas, Garajes, Trasteros y Locales).

Ilustración 133: Menú Inspección Catastral, pestaña composición.

La composición y estructura de los campos que componen el menú se especifican a continuación:

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | Parcela | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Referencia de Parcela del Inmueble.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 31</li> <li>• Longitud: 7</li> </ul> |
|---|---------|--|

- 2 Plano
- Descripción: Referencia de Plano del Inmueble.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 38
  - Longitud: 7
- 3 Cargo
- Descripción: Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Número
  - Posición Inicial: 45
  - Longitud: 4
- 4 C1
- Descripción: Primer carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 49
  - Longitud: 1
- 5 C2
- Descripción: Segundo carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 50
  - Longitud: 1
- 6 Total
- Descripción: Superficie del elemento o elementos construidos asociados al inmueble. (en metros cuadrados)
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 442
  - Longitud: 10

- 7        Solar
- Descripción:        Superficie de la finca o parcela catastral
  - Registro:            Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato:        Numero
  - Posición Inicial:    452
  - Longitud:            10
- 
- 8        Nº Fijo
- Descripción:        Número fijo del Bien Inmueble.
  - Registro:            Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato:        Numero
  - Posición Inicial:    51
  - Longitud:            8
- 
- 9        Coeficiente %
- Descripción:        Coeficiente de propiedad respecto de la finca en caso de división horizontal, expresado en tres enteros y seis decimales.
  - Registro:            Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato:        Numero
  - Posición Inicial:    462
  - Longitud:            9
- 
- 10       V. Suelo
- Descripción:        Valor catastral del suelo expresado en céntimos de euro
  - Registro:            Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato:        Numero
  - Posición Inicial:    392
  - Longitud:            12
- 
- 11       V. Construcción
- Descripción:        Valor catastral de la construcción expresado en céntimos de euro
  - Registro:            Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato:        Numero
  - Posición Inicial:    404
  - Longitud:            12

- 12 V. Catastral
- Descripción: Valor catastral expresado en céntimos de euro
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 380
  - Longitud: 12
- 13 BI
- Descripción: Bloque
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 59
  - Longitud: 4
- 14 Esc
- Descripción: Escalera
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 63
  - Longitud: 2
- 15 PI
- Descripción: Planta
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 65
  - Longitud: 3
- 16 Pta
- Descripción: Puerta
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 68
  - Longitud: 3



- 17 C.D.
- Descripción: Código de Destino según codificación establecida por la DGC
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 71
  - Longitud: 3
- 18 Uso
- Descripción: Correspondencia código del Destino según la tabla de codificación de destinos de locales establecida por la DGC
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 25
- 19 Superf
- Descripción: Superficie total del local a efectos de catastro, incluida la que corresponda imputar de porches y terrazas (en metros cuadrados)
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 84
  - Longitud: 7
- 20 Año C.
- Descripción: Año de la construcción (formato AAAA )
  - Registro: Unidad Constructiva (13)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 84
  - Longitud: 7
- 21 Año R.
- Descripción: Año de reforma en caso de existir (formato AAAA)
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 79
  - Longitud: 4

- 22 Tipo R.
- Descripción: Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, en caso de existir, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (Valores posibles R/O/E/I o blanco). Establecer correspondencia código con literal.
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 74
  - Longitud: 1
- 23 Est. Con.
- Descripción: Código del coeficiente corrector por estado de conservación. (Según codificación establecida por las Normas Técnicas de Valoración). Establecer correspondencia código con literal.
  - Registro: Unidad Constructiva (13)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 328
  - Longitud: 1
- 24 Tipolo
- Descripción: Tipología constructiva según Normas Técnicas de Valoración.
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 105
  - Longitud: 4
- 25 Cat
- Descripción: Categoría constructiva
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 109
  - Longitud: 1
- 26 Descripción tipología
- Descripción: Correspondencia de la tipología constructiva con el valor del campo Modalidad en la tabla de tipologías constructivas establecida por la DGC en las Normas Técnicas de Valoración.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 40

## MODIFICACIÓN

Esta pestaña permite al usuario introducir los comentarios que justifiquen una actuación inspectora así como las variaciones provisionales a tener en cuenta y que se seleccionan a partir de una lista de valores específica establecida a partir de la NTV (ilustración 132).

La composición y estructura de los campos que componen el submenú es:

Ilustración 134: Menú Inspección Catastral, pestaña modificación.

- 1      Comentarios
  - Descripción:      Texto aclaratorio de los motivos de apertura de la actuación inspectora.
  - Tipo de dato:      Texto
  - Longitud:          500
  
- 2      Uso Destino
  - Descripción:      Correspondencia código del Destino según la tabla de codificación de destinos de locales establecida por la DGC
  - Tipo de dato:      Texto
  - Longitud:          3

- 3      Tipología
- Descripción:      Indicador de la Tipología constructiva y su correspondencia literal con el valor del campo modalidad en la tabla de tipologías constructivas establecida por la DGC en las Normas Técnicas de Valoración tipologías constructivas de las Normas Técnicas de Valoración.
  - Tipo de dato:      Texto
  - Longitud:          50
- 4      Año Reforma.
- Descripción:      Año de reforma provisional (formato AAAA)
  - Tipo de dato:      Numero
  - Longitud:          4
- 5      Tipo Reforma
- Descripción:      Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (Valores posibles R/O/E/I o blanco). Establecer correspondencia código con literal.
  - Tipo de dato:      Texto
  - Longitud:          25

## 8.4.2 COORDINACIÓN CATASTRO / IIVTNU

En este menú se coordinan la base de datos del Catastro con la del IIVTNU. Se obtienen los datos necesarios para la liquidación del IIVTNU, así como los datos existentes en el Catastro para realizar comprobaciones de veracidad de datos.

Se compone de 2 pestañas: Búsqueda y Cruce IVTNU/CATASTRO.

### BUSQUEDA

Esta pestaña permite la búsqueda de inmuebles por diferentes campos que estarán disponibles en una lista desplegable pudiendo elegir el usuario a cual de los diferentes inmuebles o cargos desea liquidar el impuesto (ilustración 133).

Validación Datos Catastro / IIVTNU

BUSQUEDA CRUCE IVTNU / CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL 3567345YJ4250S 01 Consultar

Referencia Catastral 04 05 06

Parcela 02 Plano 03 Cargo C1 C2

3567345 YJ4250S 0005 R P

Inmuebles:

Ref. Catastral	Sg	Via	Nº	Es	Pl	Pt	Titular
3567345 YJ4250S 0001	ST	CL TOSSAL	16	C	-1	01	MARTI GAVILA JESUS
3567345 YJ4250S 0002	TR	CL TOSSAL	16	C	-1	02	MARTI GAVILA JESUS
3567345 YJ4250S 0003	HT	CL TOSSAL	16	C	-1	03	MARTI GAVILA JESUS
3567345 YJ4250S 0004	RG	CL TOSSAL	16	C	-1	04	MARTI GAVILA JESUS
3567345 YJ4250S 0005	RP	CL TOSSAL	16	1	00	01	MARTI GAVILA JESUS

07 08 09 10 11 12 13 14

CRUZAR

Ilustración 135: Menú coordinación Gestión catastral / IIVTNU. Pestaña Cruce IIVTNU-Catastro.

- Referencia catastral
  - Descripción: Parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 14

- 2 Parcela
- Descripción: Referencia de Parcela del Inmueble.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 7
- 3 Plano
- Descripción: Referencia de Plano del Inmueble.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 38
  - Longitud: 7
- 4 Cargo
- Descripción: Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Número
  - Posición Inicial: 45
  - Longitud: 4
- 5 C1
- Descripción: Primer carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 49
  - Longitud: 1
- 6 C2
- Descripción: Segundo carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 50
  - Longitud: 1
- 7 Ref. Catastral
- Descripción: Agrupación de 2, 3, 4, 5 y 6
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 20

- |    |     |  |
|----|-----|--|
| 8  | Sg  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: tipo de vía o sigla pública.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 201</li> <li>• Longitud: 5</li> </ul> |
| 9  | Vía | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Nombre de la vía pública.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 206</li> <li>• Longitud: 25</li> </ul>   |
| 10 | Nº  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Primer número de policía.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 231</li> <li>• Longitud: 4</li> </ul>    |
| 11 | Es  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Escalera.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 250</li> <li>• Longitud: 2</li> </ul>                    |
| 12 | PI  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Planta.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 252</li> <li>• Longitud: 3</li> </ul>                      |
| 13 | Pt  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Puerta.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 255</li> <li>• Longitud: 3</li> </ul>                      |

- 14 Titular
- Descripción: Primer apellido, segundo apellido, y nombre, o razón social.
  - Registro: Situaciones finales de titularidad (46)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 70
  - Longitud: 60

## CRUCE IIVTNU/CATASTRO

Realiza la liquidación del impuesto en función del valor del suelo en el momento del devengo aplicando los diferentes coeficientes. También permite realizar una valoración provisional en el supuesto que los datos existentes en la declaración no se correspondan con la base de datos por un cambio de uso o superficie que no estuviera reflejado en el Catastro. Muestra la fotografía de fachada como comprobación visual de que la liquidación se corresponde con el inmueble (ilustración 134).

Validación Datos Catastro / IIVTNU

BUSQUEDA CRUCE IIVTNU / CATASTRO

**IIVTNU**

Valor del Suelo: 01 32.500 € C. Propiedad: 02 50 %

Fecha de Adquisición: 03 23/06/2000

Fecha de Venta: 04 25/08/2010

05 Periodo Impositivo: 10 C. Anual: 06 3,6 % C. reductor: 07 36 %

Base Imponible: 08 5.850 € Tipo: 09 29,7 %

Cuota: 10 1.737,45 €

Anular Calcular Grabar

**Valoración Provisional**

Valor del Suelo: 43.010 € 18 C. Propiedad: 50 % 19

Base Imponible: 20 7.741,8 € Valorar

Cuota: 21 2.299,31 € Aceptar

**CATASTRO**

Valor del Suelo: 11 32.500 € Superficie: 12 150

Uso: 8 Almacén sobre rasante 13

**Valoración Provisional**

Superficie: 14 150 Uso: 0 comercio 15

Valor del Suelo: 16 43.010 € Valorar

Fecha	Planta FXCC
05/2007	GENERAL
08/2009	GENERAL
08/2009	PRIMERA-CUARTA
08/2009	BAJA

Ilustración 136: Menú coordinación Gestión catastral / IIVTNU, pestaña búsqueda.

Datos necesarios, disponibles o ingresar por el usuario, para el cálculo del IIVTNU.



- 1      V. Suelo
  - Descripción: Valor catastral del suelo expresado en céntimos de euro
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 392
  - Longitud: 12
  
- 2      C. propiedad
  - Descripción: Coeficiente de propiedad respecto del inmueble. 2 decimales
  - Tipo de dato: Porcentaje
  - Longitud: 5
  
- 3      Fecha de Adquisición
  - Descripción: Fecha de adquisición del inmueble
  - Tipo de dato: Fecha larga
  - Longitud: 10
  
- 4      Fecha de Venta
  - Descripción: Fecha de venta del inmueble
  - Tipo de dato: Fecha larga
  - Longitud: 10
  
- 5      Periodo impositivo
  - Descripción: Años enteros transcurridos entre la adquisición y la venta
  - Tipo de dato: numero
  - Longitud: 2
  
- 6      C. Anual
  - Descripción: Coeficiente anual en %. 2 decimales
  - Tipo de dato: porcentaje
  - Longitud: 4
  
- 7      C. reductor
  - Descripción: Coeficiente reductor en %. 2 decimales. Periodo impositivo por C. anual
  - Tipo de dato: porcentaje
  - Longitud: 4

- 8 Base Imponible
- Descripción: Valor de suelo por el coeficiente reductor
  - Tipo de dato: numero
  - Longitud: 12

- 9 Tipo impositivo
- Descripción: Tipo impositivo en %. 2 decimales
  - Tipo de dato: porcentaje
  - Longitud: 4

- 10 Cuota
- Descripción: Base imponible por tipo impositivo
  - Tipo de dato: numero
  - Longitud: 12

Valores disponibles en la base de datos catastral del bien.

- 11 V. Suelo
- Descripción: Valor catastral del suelo expresado en céntimos de euro
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 392
  - Longitud: 12

- 12 Superficie
- Descripción: Superficie total del local a efectos de catastro, incluida la que corresponda imputar de porches y terrazas (en metros cuadrados)
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 84
  - Longitud: 7

- 13 Uso
- Descripción: Código de tipo de valor a aplicar (valores admitidos 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, T, N, E, V). Relacionar cada código con la descripción del mismo.
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 115
  - Longitud: 1

Datos a introducir por parte del usuario para la realización de una valoración catastral provisional del bien en el supuesto de no coincidencia entre datos declarados y los registrados.

- 14 Superficie
- Descripción: Superficie total del local a efectos de catastro, incluida la que corresponda imputar de porches y terrazas (en metros cuadrados).
  - Tipo de dato: Numero
  - Longitud: 7

- 15 Uso
- Descripción: Código de tipo de valor a aplicar (valores admitidos 0, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, T, N, E, V). Relacionar cada código con la descripción del mismo.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 1

- 16 V. Suelo
- Descripción: Valor catastral del suelo expresado en céntimos de euro
  - Tipo de dato: Numero
  - Longitud: 12

Datos disponibles en el fichero ASCII del formato FXCC.

- 17 FXCC
- Descripción: Información de los FXCC disponibles. Muestra fotografía fachada, fecha del FXCC junto con las plantas que lo componen.

Valores resultantes de la aplicación de la valoración catastral provisional del bien.

- 18 V. Suelo
- Descripción: Valor catastral del suelo expresado en céntimos de euro
  - Tipo de dato: Numero
  - Longitud: 12

- 19 C. propiedad
- Descripción: Coeficiente de propiedad respecto del inmueble. 2 decimales
  - Tipo de dato: Porcentaje
  - Longitud: 5

- 20 Base Imponible
- Descripción: Valor de suelo por el coeficiente reductor

- Tipo de dato: numero
- Longitud: 12

21 Cuota

- Descripción: Base imponible por tipo impositivo
- Tipo de dato: numero
- Longitud: 12

### 8.4.3 COORDINACIÓN CATASTRO / ICIO

Coordina el ICIO con la base de datos del Catastro. Posibilita al usuario una comprobación de valores y actuaciones urbanísticas realizadas sobre un inmueble. Este menú consta de 2 pestañas: ICIO y CATASTRO.

#### ICIO

La pestaña ICIO (ilustración 135) muestra al usuario los datos existentes en la base de datos de Catastro e ICIO de un inmueble para su comprobación. En la ilustración 135 se puede observar que la última declaración presentada es una reforma del 2001. Al existir una actuación actual se realizará un seguimiento de la misma mediante el botón de control de fecha del expediente para la emisión de un aviso pasado 30 días desde la fecha declarada de finalización de obra.

The screenshot shows a software window titled "Validación Datos CATASTRO/ICIO" with two tabs: "ICIO" and "CATASTRO". The "ICIO" tab is active and contains the following data fields:

- Referencia Catastral:** Parcela (01) 3567345, Plano (02) YJ4250S, Cargo (03) 0001, C1 (04) R, C2 (05) P. A search box contains "REFERENCIA CATASTRAL" and "3567345YJ4250S" (06), with a "Consultar" button.
- ICIO Section:**
  - N° Expediente (15): 325/2010
  - Tipo de Expediente (16): Edificación. Obra menor
  - Solicitante (17): Jesús Martí Gavilá
  - Calle (18): Tossal, Número (19): 16
  - Constructor (20): Jemarga s.a., C.I.F. (21): B/46537656
  - Fecha Licencia (22): 24/08/2010, Fecha finalización obra (23): 24/08/2011
  - Descripción (24): Reforma de fachada. Reforma interior de baños y cocinas.
  - Base Imponible, Presupuesto (25): 25.000 €, Cuota (26): 1.000 €
- CATASTRO Section:**
  - Titular (07): Jesús Martí Gavilá
  - Calle (08): Tossal nº 16 TODOS
  - Sup. construida (09): 140 m2
  - Uso / Destino (10): V. Vivienda
  - Antigüedad (11): 1975, Reforma (12): E 2000
  - V. Construcción (13): 75.000 €
  - Modelos 900 (14): 902 Reforma 30/05/2001

Buttons at the bottom include "Cancelar", "Grabar", and "Control fecha".

Ilustración 137: Menú coordinación Gestión catastral / ICIO. Pestaña ICIO.

Valores disponibles en la base de datos catastral del bien, para la selección del inmueble y la comprobación de valores.

- |   |         |   |
|---|---------|---|
| 1 | Parcela | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Referencia de Parcela del Inmueble.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 31</li> <li>• Longitud: 7</li> </ul>  |
| 2 | Plano   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Referencia de Plano del Inmueble.</li> <li>▪ Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>▪ Tipo de dato: Texto</li> <li>▪ Posición Inicial: 38</li> <li>▪ Longitud: 7</li> </ul>  |
| 3 | Cargo   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la parcela catastral.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Número</li> <li>• Posición Inicial: 45</li> <li>• Longitud: 4</li> </ul> |
| 4 | C1      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Primer carácter de control.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 49</li> <li>• Longitud: 1</li> </ul>  |
| 5 | C2      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Segundo carácter de control.</li> <li>• Registro: Bien Inmueble (15)</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Posición Inicial: 50</li> <li>• Longitud: 1</li> </ul>   |

- 6 Referencia
- Descripción: Referencia catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 14
- 7 Titular
- Descripción: Primer apellido, segundo apellido, y nombre, o razón social.
  - Registro: Situaciones finales de titularidad (46 )
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 70
  - Longitud: 60
- 8 Calle
- Descripción: Texto de dirección no estructurada
  - Registro: Situaciones finales de titularidad (46 )
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 296
  - Longitud: 25
- 9 Sup. Construida
- Descripción: Superficie del elemento o elementos construidos asociados al inmueble. (en metros cuadrados)
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 442
  - Longitud: 10
- 10 C.D.
- Descripción: Código de Destino según codificación establecida por la DGC
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 71
  - Longitud: 3
- Uso / Destino
- Descripción: Correspondencia código del Destino según la tabla de codificación de destinos de locales establecida por la DGC
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 25

- 11 Antigüedad
- Descripción: Año de la construcción (formato AAAA )
  - Registro: Unidad Constructiva (13)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 84
  - Longitud: 7
- 12 Reforma
- Descripción: Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, en caso de existir, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (Valores posibles R/O/E/I o blanco). Establecer correspondencia código con literal.
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 74
  - Longitud: 1
- Año Reforma
- Descripción: Año de reforma en caso de existir (formato AAAA)
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 79
  - Longitud: 4
- 13 V. Construcción
- Descripción: Valor catastral de la construcción expresado en céntimos de euro
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 404
  - Longitud: 12
- 14 Modelos 900
- Descripción: Modelos 900 presentados para el inmueble
  - Tipo de dato: Texto. Tipo lista
  - Longitud: 25.

Datos a introducir por parte del usuario para la apertura de un expediente de obra y el cálculo de la cuota provisional.

- 15 N° Expediente
- Descripción: Expediente administrativo.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 12
- 16 Tipo de expediente
- Descripción: Tipo de expediente de obra en función de lo establecido en la ordenanza municipal.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 25
- 17 Solicitante
- Descripción: Nombre, Primer apellido y segundo apellido, o razón social del solicitante de la licencia de obra
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 60
- 18 Calle
- Descripción: Nombre de la vía pública.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 206
  - Longitud: 25
- 19 Número
- Descripción: Primer número de policía.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 231
  - Longitud: 4
- 20 Constructor
- Descripción: Nombre, primer apellido y segundo apellido, o razón social de la empresa encargada de realizar la obra.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 60
- 21 C.I.F.
- Descripción: CIF o NIF de la empresa encargada de realizar la obra.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 10



- |    |                             |   |
|----|-----------------------------|---|
| 22 | Fecha licencia              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Fecha de concesión de la licencia de obra.</li> <li>• Tipo de dato: Fecha larga</li> <li>• Longitud: 10</li> </ul>                |
| 23 | Fecha finalización obra     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Fecha prevista de finalización de la obra.</li> <li>• Tipo de dato: Fecha larga</li> <li>• Longitud: 10</li> </ul>                |
| 24 | Descripción                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Texto descriptivo de la solicitud de la licencia de obra.</li> <li>• Tipo de dato: Texto</li> <li>• Longitud: 500</li> </ul>      |
| 25 | Base imponible. Presupuesto | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Valor del presupuesto de obra presentado. 2 decimales</li> <li>• Tipo de dato: Número</li> <li>• Longitud: 10</li> </ul>          |
| 26 | Cuota                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Descripción: Cuota establecida en función de la base imponible. 2 decimales</li> <li>• Tipo de dato: Número</li> <li>• Longitud: 10</li> </ul> |

## CATASTRO

La pestaña CATASTRO (ilustración 136) posibilita al usuario obtener la información existente en el Catastro en 2 fechas diferenciadas que permite realizar una comprobación de valores declarados del ICIO a posteriori una vez revalorado el inmueble en función de la actuación urbanística realizada.

La información es la descripción pormenorizada del inmueble y su valor total de superficie, construcción, catastral, antigüedad y tipo de reforma aplicada. El valor de construcción es el valor resultante de la no aplicación de los coeficientes GB y Rm del inmueble, que permite realizar una comparación con los valores declarados en el ICIO. En la ilustración 136 se puede observar unos valores de construcción de 136.500 € y 107.142 € respectivamente por lo que se supone unos obras de mejora de 29.358 €, siendo el valor declarado de la reforma de 25.000 €. Estos datos ayudan en la toma de decisiones sobre la ejecución de una comprobación o no de valores.

Validación Datos CATASTRO/ICIO

ICIO CATASTRO

Referencia Catastral <sup>01</sup> Parcela <sup>02</sup> Plano <sup>03</sup> Cargo <sup>04</sup> C1 <sup>05</sup> C2

3567345 Y42505 0001 R P REFERENCIA CATASTRAL 3567345Y42505 <sup>06</sup>

Años padrón <sup>07</sup> 2001 2012 Consultar

Elementos Constructivos

ESC <sup>08</sup>	PL <sup>09</sup>	PTA <sup>10</sup>	USO <sup>11</sup>	TIPOLOGIA <sup>12</sup>	SUPERFICIE <sup>13</sup>	V. CONSTRUCCIÓN <sup>14</sup>
1	00	01	VIV	Vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada	100 m2	85.714€
1	00	02	AAP	Vivienda unifamiliar garajes y porches en planta baja	40 m2	21.428€

Superficie <sup>15</sup> 140 m2 V. construcción <sup>16</sup> 107.142€ V. catastral <sup>17</sup> 75.000€ Antigüedad <sup>18</sup> 1975 Reforma <sup>19</sup> E 2000

ESC	PL	PTA	USO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE	V. CONSTRUCCIÓN
1	00	01	VIV	Vivienda unifamiliar en línea o manzana cerrada	100 m2	105.000€
1	00	02	AAP	Vivienda unifamiliar garajes y porches en planta baja	40 m2	31.500€

Superficie 140 m2 V. construcción 136.500€ V. catastral 95.550€ Antigüedad 1975 Reforma E 2011

Ilustración 138: Menú coordinación Gestión catastral / ICIO. Pestaña CATASTRO.

- 1 Parcela
  - Descripción: Referencia de Parcela del Inmueble.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 7
  
- 2 Plano
  - Descripción: Referencia de Plano del Inmueble.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 38
  - Longitud: 7
  
- 3 Cargo
  - Descripción: Número secuencial del bien inmueble (número de cargo) dentro de la parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Número
  - Posición Inicial: 45
  - Longitud: 4

- 4 C1
- Descripción: Primer carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 49
  - Longitud: 1
- 5 C2
- Descripción: Segundo carácter de control.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 50
  - Longitud: 1
- 6 Referencia catastral
- Descripción: Parcela catastral.
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 31
  - Longitud: 14

Se repetirá estructura para cada uno de los años de padrón consultados.

- 08 Esc
- Descripción: Escalera
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 63
  - Longitud: 2
- 09 PI
- Descripción: Planta
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 65
  - Longitud: 3

- 10 Pta
- Descripción: Puerta
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 68
  - Longitud: 3
- 11 Uso
- Descripción: Código de Destino según codificación establecida por la DGC
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Texto
  - Posición Inicial: 71
  - Longitud: 3
- 12 Tipología
- Descripción: Correspondencia de la tipología constructiva con el valor del campo Modalidad en la tabla de tipologías constructivas establecida por la DGC en las Normas Técnicas de Valoración.
  - Tipo de dato: Texto
  - Longitud: 40
- 13 Superficie
- Descripción: Superficie total del local a efectos de catastro, incluida la que corresponda imputar de porches y terrazas (en metros cuadrados)
  - Registro: Construcción (14)
  - Tipo de dato: Numero
  - Posición Inicial: 84
  - Longitud: 7
- 14 V. Construcción
- Descripción: Valor catastral de construcción del local. No disponible en la base de datos FIN06. Obtener de la hoja de valoración.
  - Tipo de dato: Numero
  - Longitud: 12
- 15 Superficie
- Descripción: Superficie del elemento o elementos construidos asociados al inmueble. (en metros cuadrados)
  - Registro: Bien Inmueble (15)
  - Tipo de dato: Numero

- Posición Inicial: 442
- Longitud: 10

16 V. Construcción

- Descripción: Valor catastral de construcción del inmueble expresado en céntimos de euro
- Registro: Bien Inmueble (15)
- Tipo de dato: Numero
- Posición Inicial: 404
- Longitud: 12

17 V. Catastral

- Descripción: Valor catastral del inmueble expresado en céntimos de euro
- Registro: Bien Inmueble (15)
- Tipo de dato: Numero
- Posición Inicial: 380
- Longitud: 12

18 Antigüedad

- Descripción: Año de la construcción ( formato AAAA )
- Registro: Unidad Constructiva (13)
- Tipo de dato: Numero
- Posición Inicial: 84
- Longitud: 7

19 Reforma

- Descripción: Indicador del tipo de reforma o rehabilitación, en caso de existir, a efectos del cálculo del coeficiente corrector por antigüedad (Valores posibles R/O/E/I o blanco). Establecer correspondencia código con literal.
- Registro: Construcción (14)
- Tipo de dato: Texto
- Posición Inicial: 74
- Longitud: 1

Año Reforma

- Descripción: Año de reforma en caso de existir (formato AAAA)
- Registro: Construcción (14)
- Tipo de dato: Numero
- Posición Inicial: 79
- Longitud: 4





## **9. CONCLUSIONES**

### **9.1 CONCLUSIONES.**

#### **REFERENCIA CATASTRAL**

Según los resultados obtenidos, la referencia catastral con la adaptación al nuevo sistema de referencia perderá la cualidad de poder georreferenciar un inmueble. La localización se llevará a cabo a través de los nuevos campos establecidos en el formato de intercambio FIN06 de X, Y, e HUSO ya que recalcular todas las referencias en función de las nuevas coordenadas, con desplazamientos de 230 m, supondría un caos administrativo por la rectificación de todos los documentos donde se encuentra reflejada.

Sin embargo, la referencia sí mantiene la cualidad de identificador único de los Bienes Inmuebles resultando idónea para la interrelación de los diferentes tributos.

#### **ERRORES E INFLUENCIA EN LOS IMPUESTOS**

En cuanto a los errores y su influencia en los diferentes impuestos según los resultados que se obtuvieron en este trabajo se ha demostrado la importancia de los mismos y cómo influyen en el proceso de establecer las diferentes bases imponibles.

Se distinguió 2 bloques de errores, los primeros son los asociados a una falta de mantenimiento o actualización de los valores catastrales que originan el desfase de las ponencias y que se pueden atribuir al gobierno central. Los segundos son aquellos que se deben a errores en el mantenimiento y actualización de los padrones como: errores de tipología de usos, superficie, omisión de inmuebles, antigüedad y categoría constructiva. Estos errores podrían corregirse desde la administración local ya que la mayoría de los municipios españoles tienen establecidos un convenio de colaboración para la gestión y mantenimiento del padrón catastral.

#### **DESACTUALIZACIÓN DE VALORES**

En cuanto a los primeros errores, en este trabajo se ha demostrado la ineficacia del sistema de actualización utilizado para la actualización de los valores a través de la publicación de unos coeficientes a nivel nacional. Se ha comprobado que las ponencias con una antigüedad superior a 7 años están totalmente desfasadas; las ponencias aprobadas en los años 2007, 2008 y 2009 en pleno boom inmobiliario están sobrevaloradas y las actuales son las que más se ajustan a la realidad. Como se ha explicado, el método de valoración y establecimiento de ponencias es válido pero únicamente en los



## CONCLUSIONES

primeros años de vigencia perdiendo paulatinamente la eficacia sino se realiza una actualización adecuada de los mismos debido a la fluctuación del mercado inmobiliario.

Este motivo origina que las administraciones locales palien este desfase de valores mediante la variación del tipo impositivo a aplicar a sus impuestos en función de sus necesidades recaudatorias o presupuestarias sin preocuparse por una actualización adecuada de los valores catastrales de sus municipios. Hay que hacer hincapié que algunos de los ayuntamientos del estado español ya están siendo conscientes de este desfase de valor, normalmente al alza, y están solicitando la revisión a la baja.

En el caso final de la aplicación de los resultados obtenidos a un municipio tipo que fue Gandía se obtuvieron unos incrementos medios de 134,12% para el valor del suelo y del 61,71% para la construcción.

Estos incrementos suponen en el IBI, por no realizar la actualización de la ponencia, una pérdida de 172,65 millones de euros en los primeros 10 años de vigencia de la ponencia y en el supuesto de no modificar el tipo impositivo del 0,883%. En este sentido se ha demostrado que el consistorio podría rebajar al 0,55% el tipo impositivo manteniendo sus ingresos actuales de recaudación y obteniendo unos valores actualizados y reales. Actualmente está sucediendo lo contrario. En este sentido el tipo impositivo se ha visto aumentado al 0,97% (2013) y en consecuencia la presión sobre los contribuyentes continua aumentando.

En el IIVTNU se ha obtenido, en el caso estudiado, un incremento del 14% en los primeros 5 años debido a una bonificación del 50% en la cuota. Con posterioridad a este periodo el aumento ha sido del 134% en las cuotas del impuesto para cada transmisión.

Para el ICIO no son aplicables los resultados obtenidos directamente al impuesto ya que estos se utilizan como valores comparativos. En este sentido, la administración puede asumir como base liquidable el valor catastral en una liquidación final tras la finalización de las obras y el alta correspondiente en el Catastro del inmueble. Los incrementos que se han obtenido alcanzan el 61,7%.

## ERRORES EN MANTENIMIENTO Y PARÁMETROS VALORATIVOS.

En cuanto a los errores clasificados como atribuibles a la administración local o también a empresas subcontratadas para el mantenimiento, se ha comprobado que igual de importante es la actualización correcta de los valores como el adecuado mantenimiento de la base de datos. Por lo que, de generarse un control adecuado junto con un plan inspector correcto, se pueden generar unos ingresos importantes en las arcas municipales sin tener así que aumentar los tipos impositivos.

### Tipología de usos

En este caso se han obtenido unos resultados en función de los usos de almacén, banca, comercial y vivienda donde las diferencias más significativas se obtuvieron entre uso almacén y banca con unos valores de -61,93% y 162,66%, respectivamente.

Estos incrementos repercutieron en la cuota del IBI con una diferencia máxima en el estudio de 4,74 €/m<sup>2</sup> en la actualización de uso almacén a banca, siendo el valor para una actualización a comercial de 2,8 €/m<sup>2</sup>. De igual modo se ha analizado para el IIVTNU, siendo el incremento máximo obtenido en este caso del 37,7% en el supuesto igual al anterior lo que supone una diferencia de la cuota de 16,29 €/m<sup>2</sup>. La tasa de basura depende directamente de la ordenanza fiscal del municipio dándose las mayores diferencias en locales con uso almacén que posteriormente se transforman en supermercados.

### Superficie

Se ha estudiado la repercusión de los errores permisibles en superficie por la DGC para 5 usos diferenciados que fueron almacén, banca, comercial, vivienda y garaje. Se han obtenido unas diferencias, para las características medias estudiadas, que fluctúan entre los 6.643,68€ en banca a los 425,41€ en garaje en su valor catastral.

En el IBI se ha comprobado que estos errores permisibles en la superficie variaban la cuota entre 44,27€ en el supuesto de un local destinado a banca y 2,83€ en uno destinado a garaje. En cuanto a inmueble destinado a vivienda este error supone una variación de cuota del 28,12€. En cuanto al IIVTNU se han alcanzado unas variaciones permisibles en la cuota entre 304,95€ en un inmueble destinado al comercial y 15,75€ en inmuebles destinado a garajes, siendo esta diferencia de 250,81€ para las vivienda. El ICIO supone unos desfases en la cuota de entre 196,01€ en un local destinado a banca y 14,24€ en el mismo local con destino a garaje, siendo en vivienda de 99,24€. La Tasa de basura, de igual modo que el anterior, depende de la ordenanza fiscal obteniendo en el trabajo diferencias de 5.000€ en el supuesto de incrementar la superficie en la categoría de supermercados y obligar a pasar a un grado superior.

### Omisión de inmuebles

Se ha analizado en el trabajo la variación de valores para superficies de 1 m<sup>2</sup> y productos de características homogenizadas definidas con anterioridad. La disparidad de resultados obtenidos fue muy alta en función del tipo de inmueble a considerar obteniéndose valores catastrales que fluctúan desde los 8.508,11€ de un garaje a 214.653€ en una vivienda unifamiliar aislada.

## CONCLUSIONES

Este error supuso unos valores en la cuota del IBI que variaban desde los 1.430€ en una vivienda unifamiliar a 57€ en un garaje. Se indicó que no es un incremento real de cuota ya que se debe de descontar la cuota que estaba abonando con anterioridad a la inspección. En el IIVTNU las cuotas que se han obtenido son ficticias ya que se desconocía el valor inicial de suelo por el que podía tributar debiéndose descontar a los valores obtenidos este valor. El incremento aproximado es del 40% que se corresponde con el valor de los GB que repercuten en el suelo al transformarse en un suelo construido. En la tasa de basura dependía de igual modo que los casos anteriores de la ordenanza municipal.

### Antigüedad

En cuanto al error en el factor de antigüedad H, en este trabajo se ha analizado un abanico de posibilidades en función del uso, categoría y año efectivo. Este error influye únicamente en el valor de construcción y se han alcanzado los mayores incrementos de valor cuando mayor diferencia de antigüedad y categoría se daba entre las características iniciales y las nuevas asignadas en función de la reforma. Así se ha obtenido un incremento máximo de 1.224% en un inmueble con uso industrial de categoría 7 y antigüedad 1889 inicial y que tras la nueva valoración adoptaba los valores de categoría 2ª y año 2010. En el estudio, el caso más frecuente en inspecciones son las reformas no declaradas en viviendas unifamiliares. Se obtuvieron incrementos de hasta el 709%.

Junto con el factor H se ha estudiado el tipo de reforma, un factor que genera un coeficiente que influye directamente sobre el año efectivo de antigüedad del inmueble. En este estudio se han obtenido unas diferencias del 104 % en el supuesto de establecer una reforma mínima frente a una integral en el mismo inmueble. El caso más común se da entre reforma total frente a rehabilitación, siendo la diferencia del 27% en el valor de la construcción del inmueble.

La influencia del factor H solo es efectiva en el IBI y se realizó el estudio para los 3 usos establecidos: vivienda, comercial e industrial. En el caso de vivienda se ha obtenido un incremento de cuota de hasta 112% en el supuesto más extremo. El valor más frecuente, vivienda con una categoría 7ª y antigüedad 1889 que pasa a tributar por categoría 4ª y antigüedad 2010, se ha obtenido un incremento del 78%. En cuanto al uso comercial e industrial los incrementos máximos de cuota fueron del 106% y 94% respectivamente.

Se ha aplicado el valor H a un inmueble de características medias para el estudio de la influencia siendo los resultados obtenidos respecto a diferentes fechas de antigüedad. Se obtuvo una diferencia máxima de cuota del 66% entre las fechas de antigüedad efectiva de 2010 frente a 1920.

En la influencia del tipo de reforma se ha obtenido un valor máximo de 35% en el supuesto extremo siendo la media asociada al error de clasificación del 12% entre una reforma total frente a una

rehabilitación caso más común debido a que sus características son muy similares siendo difícil la asignación.

### Categoría constructiva

En este trabajo se ha analizado la importancia de asignar correctamente de la categoría constructiva a un inmueble, siendo éste el parámetro más subjetivo en la valoración catastral. Los incrementos en valor catastral que se han obtenido oscilan entre un 15% en diferencias en la categoría de un escalón y 32% en dos escalones. Se ha podido comprobar que la importancia de este error era por el tipo de inmueble y la superficie afectada. Al tratarse de grandes centros comerciales y hoteles, se obtuvieron unas diferencias de valor catastral de 1.925.000€ por la diferencia de un escalón y de hasta 3.465.000€ en dos escalones.

Esta discrepancia en la asignación de la categoría constructiva supone en el IBI unas variaciones en la cuota de 12.762,75€ en un escalón y 22.900€ en dos escalones en un centro comercial de características medias. Hay que tener en cuenta que estas cuotas son anuales. En el supuesto de vivienda, la variación que se obtuvo oscilaba entre 36,76€ y 61,26€. En el ICIO supuso unas diferencias de 96.250€ en el producto comercial por un escalón de diferencia y 277,20€ para vivienda. Para dos escalones los resultados obtenidos fueron de 173.250€ y 462€, respectivamente. Con este estudio se ha demostrado la importancia de este error y su influencia en la base imponible de grandes superficies y hoteles, siendo la asignación del valor criterio exclusivo del técnico encargado de la valoración.

---

En función de los resultados obtenidos, se ha demostrado la importancia de todos los errores. Hay que tener en cuenta que el error que más influye en un padrón es aquel que afecta sobre una mayor cantidad de inmuebles o superficie construida, es decir un error mínimo de categoría puede ser igual de importante al de una omisión de inmueble si este viene afectando a un inmueble de grandes superficies como puede ser un establecimiento hotelero. Por lo que todos los errores se consideran igual de importantes y deben ser controlados por igual, sin prioridad de uno respecto a otro.

Los errores cometidos en la base de datos del Catastro influyen de manera muy clara en los impuestos, en especial en el IIVTNU, ya que es un impuesto que depende directamente del valor del suelo. Estos errores también influye en el IBI, pero las administraciones suavizan esta influencia fluctuando tanto al alza como a la baja los tipos impositivos para conseguir los resultados recaudatorios óptimos. En el caso del ICIO y basura puede ser de gran ayuda en un control de la correcta liquidación de los mismos. En el ICIO con un control de las diferentes obras y comprobación final de la misma y en la basura en la correcta liquidación de la tasa.

## CONCLUSIONES

Para proponer o recomendar actuaciones hay que tener en cuenta qué tipo de Catastro se quiere conseguir por parte de la administración:

1. Un Catastro fiscal con el único objetivo o fin de recaudar sin tener en cuenta la evolución del mismo.
2. Un Catastro con naturaleza jurídica que sea real, verídico, fiable y equitativo para todo el territorio y que sirva como base a otros impuestos, profesionales del sector y administraciones y que defina la realidad de los bienes inmuebles de un país.

Si se opta por la primera opción, es decir un catastro fiscal y recaudatorio basta simplemente con lo realizado hasta ahora asignando un aumento anual mediante un índice común para todo el territorio de los valores catastrales y que los ayuntamientos o los entes recaudatorios modifiquen su tipo impositivo en función de las necesidades recaudatorias en cada anualidad.

Si por el contrario, lo que se escoge es la segunda opción, ha quedado demostrada la necesidad de la realización de controles de inspección, actualización y adecuación a la realidad del Catastro, así como unos estudios más fiables de mercado para intentar mejorar el sistema actual de actualización. Con todo esto, se necesita un catastro ágil, capaz de realizar una actualización rápida de los cambios tanto físicos como de titularidad así como la adopción de un sistema de actualización de valores más creíbles que el utilizado actualmente ya no a nivel nacional sino a niveles de zonas de valores que tienen características similares.

Las mejoras que se proponen son:

- Una mejor coordinación de los diferentes tributos que están afectados por el valor catastral; Las bases de datos de estos tributos deben ser complementarias y no recíprocas entre ellas. Para ello se han aportado una serie de flujos de trabajo y coordinación entre ellos así como unos menús de control para grabar expedientes. De esta manera se conseguirá una optimización de los recursos, material y personal así como una agilización de la administración.
- Una inspección continuada del padrón de inmuebles en cuanto a las modificaciones jurídicas (titularidad, cambio de domicilio fiscal...) y físicas (cambio de usos, reformas,...) no teniendo como única fuente de actualización la declaración voluntaria de los propietarios sino teniendo una acción actualizadora a través de los diferentes departamentos o tributos.

- Un valor fiable y real de los bienes inmuebles para que los impuestos o presión fiscal sea equitativa en todo el territorio y no dependa de la ubicación de los mismos y de las necesidades recaudatorias de un municipio.

Para ello se pueden realizar varias acciones:

a.) Modificar el indicador de la relación de mercado de los inmuebles no dejando una relación de mercado fija (0,5) ya que como se ha demostrado en este trabajo este valor no es real y está obsoleto respecto a la referencia de mercado.

b.) Incrementar o disminuir anualmente los valores catastrales en función de los indicadores oficiales y los estudios de mercado inmobiliarios realizados por las empresas del sector. Para ello se podría utilizar toda la información disponible por el Observatorio Catastral (Valores de mercado, transacciones inmobiliarias, datos municipales, tasadores, profesionales del sector). La actualización del valor catastral podría realizarse por municipios o zonas de valor y no seguir con el indicador único que no refleja en ningún momento la variación real del mercado inmobiliario. De esta manera se obtendrá un coeficiente de actualización de valor real y sencillo que se ajuste al valor real del mercado inmobiliario aplicándose por zonas de valor homogéneas.

## CONCLUSIÓN FINAL

Con el objeto de subsanar los errores expuestos anteriormente se propone realizar un estudio individualizado para cada municipio estableciendo unas zonas de valor homogéneas, así como implantar un plan de control e inspección para la obtención de una realidad inmobiliaria. Para que la revisión de valores no afecte sustancialmente a los contribuyentes, los consistorios pueden cambiar su tipo impositivo de los impuestos regulando la carga fiscal sobre el contribuyente.

También es importante en este sistema la aportación del técnico de la administración. Considerando la relevancia de los diferentes parámetros de valoración debe dar importancia y seleccionar correctamente estos, en el momento de la incorporación o modificación de un inmueble en la base de datos, debido a la gran influencia que tienen en los impuestos.

Con estas propuestas se puede iniciar el establecimiento de los cimientos para una base catastral fiable, verídica, real y equitativa para todo el territorio obteniendo un catastro jurídico sobre el que los ciudadanos se encuentren confiados y convencidos de su veracidad.

## **9.2 LINEAS FUTURAS DE INVESTIGACIÓN.**

Se podría plantear el uso de nuevas tecnologías para profundizar en la detección automatizada de infracciones urbanísticas que posteriormente se verían reflejadas en la base de datos catastral mediante la aplicación de técnicas de análisis espacial de los SIG y el uso de tecnología LiDAR. Esta técnica ya se ha aplicado para la detección automática de edificios y características referentes a coberturas de edificaciones en parcelas (Hermosilla, 2011) y se podría realizar un estudio más pormenorizado combinando los datos LiDAR y la cartografía catastral en 3D, utilizando para ello datos LiDAR de diferentes densidades como los datos gratuitos a través del PNOA con una densidad de puntos de 0,5 puntos por m<sup>2</sup>. A partir de esta información se podría automatizar el proceso de detección de cambios creándose una base de datos geoespacial de los cambios asociados a las nuevas construcciones. También la posibilidad de obtener información a través del PNOA de una serie de datos adquiridos en diferentes épocas, posibilitaría el seguimiento de las infracciones y su evolución a lo largo del tiempo. En este sentido la combinación de imágenes satélite de alta resolución espacial junto a los datos LiDAR podría resultar de gran interés en la detección de nuevas construcciones. La definición de métodos que faciliten la actualización automática permitiría mantener un nivel óptimo de utilidad y eficiencia en la bases de datos.

Otra línea de investigación y en concordancia con la DGC podría ser el profundizar en el análisis de un sistema de actualización de valores catastrales que permitiera una actualización más eficaz de los mismos mediante la aplicación de redes neuronales artificiales ya estudiado para el valor catastral (Caridad et al, 2008), o utilizar los coeficientes de otras administraciones, OCIM y empresas de servicios con el que conseguir un coeficiente actualizador común a todas y establecer unos valores únicos de actualización.

También los resultados de esta tesis, demuestran la conveniencia para la administración desde un punto de vista económico y técnico el estudio de una normativa o procedimientos más eficaces para establecer los diferentes parámetros valorativos subjetivos así como un mayor control en la asignación de los mismos. Para ello sería necesario desarrollar nuevos sistemas de coordinación entre el catastro y las diferentes administraciones afectadas en el registro de inmuebles como registro, notarios, administración local para el establecimiento de una descripción única del inmueble que consiga finalmente una función jurídica del Catastro.

En relación al ámbito informático, nuevos estudios serían necesarios para desarrollar los diferentes protocolos y menús de coordinación diseñados en este estudio por medio de SIG gratuitos como GVSIG, QGIS o LocalGIS y así obtener una actualización más rápida y eficaz de la bases de datos.







**10. BIBLIOGRAFÍA Y NOMENGLATURA**

1. Aberturas Ramos, A.A. (2012). La valoración de los bienes inmuebles urbanos en los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas. Métodos de comprobación del valor. Revista Catastro (CT), nº 76, pp.17-39.
2. Aguado D. (2002). La valoración de bienes inmuebles. Normativa del proceso. Revista Catastro (CT), nº 46, pp.127-134.
3. Alcázar Montero, R y Barrios González, F. (2010). Análisis de la normativa de valoración catastral. Diputación Foral de Guipúzcoa. Normativa Estatal. Revista Catastro (CT), nº68, pp. 7-25.
4. Alonso Peña, C. (2006). Nuevos escenarios de colaboración en el mantenimiento de la información catastral. Revista Catastro (CT), nº 56, pp.41-56.
5. Álvarez Capón, A.M. (2010). Catastro, políticas públicas y actividad económica. Revista Catastro (CT), nº 69, pp. 9-21.
6. Álvarez Capón, A.M. (2011). Valoración catastral: análisis y líneas estratégicas para un nuevo modelo. Revista Catastro (CT), nº 73, pp. 7-31.
7. Aragón Amunárriz, F. (2011). Descripción del nuevo modelo de valoración. Revista Catastro (CT), nº 73, pp.33-54.
8. Arijón Álvarez, L. (2011). La zonificación en el modelo de valoración. Revista Catastro (CT). nº 73, pp. 55-84.
9. Ariza López, F. J. y Alcázar Molina, M. G. (2004). Situación actual de la valoración catastral rústica en España: propuesta de un modelo alternativo. Revista Catastro (CT), nº 52, pp. 85-112.
10. Berné Valero, J.L.; Femenía Ribera, C. y Aznar Bellver, J. (2004). Catastro y Valoración catastral. Editorial UPV. ISBN: 84-9705-672-8.
11. Bordallo Montalvo, L. (2006). Exenciones tributarias e impuestos locales. Universitat Pompeu Fabra. Departament de dret . Area de financier i tributari.
12. Calvo Vérguez, J. (2007). ¿Se haya supeditada la validez de las revisiones catastrales en el IBI a la actualización de la cartografía catastral?. Jurisprudencia Tributaria Aranzadi, nº 6 (Presentación). ISSN 1132-8568. pp. 9-14.

13. Caridad y Ocerín, J.M.; Núñez Tabales, J.M. y Ceular Villamandos, N. (2008). Metodología de precios hedónicos vs. Redes Neuronales Artificiales como alternativas a la valoración de inmuebles. Un caso real. Revista Catastro (CT), nº 62, pp. 27-42.
14. Carlson, T.N. y Rizley D.A. (1997). On the Relation between NDVI, Fractional Vegetation Cover, and Leaf Area Index. Remote Sensing of Environment, vol 62 , pp. 241-252.
15. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria Valencia - Provincia. (2001). Ponencia Parcial de Valores Gandia 2002. Valencia – España, 1 tomo.
16. Crespo Sanz, A. (2012) El padrón real. Una base de datos cartográfica en continua actualización. Revista Catastro (CT), nº 76, pp. 65-89.
17. Cervelló Royo, R. E. (2008). Evolución del mercado inmobiliario en centros urbanos. Efectos de la política de intervención pública. UPV. Departamento de economía y ciencias sociales.
18. De Meneses, T. G. L. (2000). Un modelo analógico para la valoración catastral. Revista española de estudios agrosociales y pesqueros, nº 186, pp.105-127.
19. Dirección General del Catastro. (2004). Circular 12.04/04, de 15 de Diciembre de 2004, sobre ponencias de valores.
20. Dirección General del Catastro. (2006). Circular 14.04/06, de 22 de Diciembre de 2006, sobre incorporaciones de los valores de transmisión consignados en las escrituras públicas al observatorio catastral del mercado inmobiliario.
21. Dirección General del Catastro. (2007). Circular 02.04/07, de 20 de Marzo, de Actualización de la circular 12.04/4, sobre ponencias de valores, para el año 2007.
22. Doyle, F. J. (1978). Digital Terrain Models: an Overview. Photogrammetric Engineering and Remote Sensing, Vol. 44 (12), pp. 1481-1485.
23. Estornell Cremades, J. (2011). Análisis de los factores que influyen en la precisión de un MDE y estimación de parámetros forestales en zonas arbustivas de montaña mediante datos LiDAR. Tesis. Universidad Politécnica de Valencia. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.

24. Falcon y Tella, R. (2007). El nuevo Reglamento General de Gestión e Inspección: la competencia para liquidar, la representación voluntaria y los efectos del silencio administrativo. Quincena Fiscal Aranzadi, nº 17 (Editorial). ISSN 1132-8576. pp.5-10.
25. Femenía Ribera, C. (2002). Sistema de administración territorial en España para el siglo XXI (SAT XXI). Análisis de características físicas en el registro de la propiedad y su coordinación con el catastro en zonas rústicas de la comunidad valenciana. Tesis. Universidad Politécnica de Valencia. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.
26. Fernández López, R.I. (1999). Las actuaciones de la inspección de los tributos en materia de comprobación de valores. En línea, <http://www.westlaw.es/wles/app/nwles/document?docguid=I4d883c90c74011db8f5d01000000000&srguid=i0ad6007a0000014231e1fc262881652c> Jurisprudencia Tributaria Aranzadi vol. III (Estudio). parte
27. Fuertes López, F.J. (2005). Sobre el "Valor del Suelo" (y de las diversas valoraciones que se pueden realizar sobre un mismo bien). En línea, <http://www.westlaw.es/wles/app/nwles/document?tid=bibliografia&srguid=i0ad6007a0000014231e35dafc9c1c10d&docguid=I7692e900c71d11db8cef010000000000>. Repertorio de Jurisprudencia, nº 25/2005. parte Comentario.
28. Gallego Mora-Esperanza, J. y de Miguel Ruiz, P. (2011). Ejemplo de aplicación del nuevo modelo de valoración al municipio de Madrid. Revista Catastro (CT). nº 73, pp.107-122.
29. Gallego Mora-Esperanza, J. (2008). Modelos de valoración automatizada. Revista Catastro (CT), nº 62, pp. 07-26.
30. García Benlloch, A. (2009). GvSIG en la Administración Local. 5º Jornades Internacionals de GVSIG. Valencia.
31. García Benlloch, A. (2010) Gestión de datos con GVSIG en la administración local. 6th international GVSIG conference. Valencia.
32. García F. (2007). Las valoraciones en el nuevo régimen estatal de suelo. Revista Catastro (CT). Nº 61, pp. 31-47.
33. Gerencia Territorial del Catastro de Valencia – Provincia. (1996). Ponencia de Valores Gandia 1997. Valencia – España, 2 tomos.

34. Gerencia Regional del Catastro Valencia. (2007). Circular Instrucciones para la unificación de criterios de mantenimiento del catastro sobre inmuebles urbanos y construcciones en suelo rústico.
35. González-Carpio Fernández L. (2011). Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario. Revista Catastro (CT), nº 73, pp. 85-105.
36. González - Matesanz F.J.; Quiros R.; Cano M.; Sánchez Sobrino J. y Dalda A. (2004). El cambio de datum ED50 - ETRS89. Métodos y resultados. VIII congreso nacional de topografía y cartografía.
37. Guimet Pereña, J. (2002). Valoración catastral de inmuebles urbanos. Descripción práctica. Edicions UPC, ISBN. 84-8301-643-5.
38. Guimet Pereña, j. (2003). Descripción y teoría general del catastro. Edicions UPC, ISBN. 84-8301-701-6.
39. Hermosilla Gómez, Txomin. (2011). Detección automática de edificios y clasificación de usos de suelo en entornos urbanos con imágenes de alta resolución y datos LiDAR. Tesis. Universidad Politécnica de Valencia. Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría.
40. Ibiza García-Junco, A.M. (2008). La referencia catastral y los certificados descriptivos y gráficos. Dos aportaciones del catastro al tráfico jurídico inmobiliario. Revista Catastro (CT). nº 64, pp. 37-54.
41. Jabalera Rodríguez A. (2003). El procedimiento de aplicación de los impuestos municipales. U.G. Departamento de derecho financiero y tributario.
42. Martínez Iranzo M. A. (2003). Valoración del suelo. Método residual dinámico simplificado. Revista Catastro (CT), nº 47, pp. 93-120.
43. Merino Jara, I. (2003). ICIO hecho imponible y devengo. Jurisprudencia Tributaria Aranzadi paraf. nº40 (Presentación). En línea. <http://www.westlaw.es/wles/app/nwles/document?docguid=la2cbf710cd5211bab8601000000000&srguid=i0ad6007a0000014231dddbf072f9f28c#>. ISSN. 1132-8568
44. Ministerio de Economía y Hacienda. Dirección General del Catastro. (2009). Plan estratégico 2009 - 2013.
45. Miranda Hita J. S. (2004). El catastro y el impuesto sobre bienes inmuebles. Revista Catastro (CT), nº 50, pp. 7-49.

46. Miranda Hita, J. S. (2009). El Catastro en España. Pubblicazioni Ce. SET, nº 28.
47. Bericochea Miranda, B. (2012). Impuesto sobre bienes inmuebles y valor catastral. Una reforma pendiente. Revista Catastro (CT). nº 56, pp. 7-29.
48. Martí, M. (2002). El precio del suelo supone ya el 37% del coste total de construcción de una vivienda. Eroski Consumer. [http://www.consumer.es/web/es/economia\\_domestica/2002/04/25/42367.php](http://www.consumer.es/web/es/economia_domestica/2002/04/25/42367.php). [Consulta: 22 de julio de 2008].
49. Mochón López, L. (1999). El valor catastral y los impuestos sobre bienes inmuebles y sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Una aproximación al concepto de valor catastral. Editores Comares. ISBN: 84-8151-845-X.
50. Mochón López, L. (2008). El valor real de los inmuebles como valor de referencia tributario y su comprobación mediante la referencia al valor catastral como medio de lucha contra el fraude. Quincena Fiscal Aranzadi, nº 22 (Estudio). ISSN 1132-8576. pp.39-66
51. Modrón, F.J. (2010). La Teledetección catastral de BLOM. Revista Catastro (CT), nº 69, pp. 61-68.
52. Nogués Linares, S.; Salas Olmedo, H. y Canga Villegas, M. (2008). Aplicación de los SIG a la gestión del patrimonio público de suelo. GeoFocus, Revista Internacional de Ciencia y Tecnología de la Información Geográfica. (Informes y comentarios), nº 8, pp. 43-65. ISSN: 1578-5157.
53. Priestnall, G., Jaafar, J. y Duncan A. (2000). Extracting urban features from LiDAR digital surface models. Computers, Environment and Urban Systems, Vol., 24 (2), pp. 65-78.
54. Puyal Sanz, P. (2004). El catastro en España: organización y competencia. Estudios jurídicos.
55. Rodríguez Delgado, J.A. (1996) Valoraciones inmobiliarias y fiscalidad. Tesis. Universidad Complutense de Madrid. Departamento de economía aplicada.
56. Samperio Herrera, J.M. y López Esteve, J.A. (2011). La información geográfica de Telefónica: el valor de la información alfanumérica y geográfica de la Dirección General del Catastro. Revista Catastro (CT), nº 71, pp.19-26.

57. Sánchez de la Orden, M. y Alcázar Molina, M. G. (2001). Propuesta metodológica para la elaboración de una normativa técnica de valoración catastral rustica. *Revista española de estudios agrosociales y pesqueros*, nº 193, pp. 213-238.
58. Santos Pérez, L.J. (2005). Ortofoto verdadera (True-Ortho) y Lidar, el posible futuro de la cartografía catastral urbana. *Revista Catastro (CT)*, nº 53, pp.131-154.
59. Sarasa Pérez. J. (2000). La armonización valorativa de los bienes inmuebles en el sistema fiscal español. El valor catastral. U.A. Facultad de ciencias económicas y empresariales.
60. Serrano Martínez, F. y Yáñez Morantes E. (2010). Jornada sobre intercambio de información entre el catastro y entidades locales. Valencia.
61. Varona Alabern, J.E. (2003). Luces y sombras de la nueva normativa catastral. *Quincena Fiscal Aranzadi*, nº 16 (Artículo). ISSN 1132-8576. pp.45-62
62. Villaverde Gómez, M.B. y Plaza Vázquez, A.L. (2005). Impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana: análisis jurisprudencial práctico. *Cuadernos de Aranzadi Jurisprudencia Tributaria* nº 38 (Estudios). ISBN 84-9767-508-8.

**LEGISLACION**

1. Ley 30/1992, de 26 de Noviembre , de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.
2. Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, Por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. BOE de 22 de Julio 1993.
3. LEY 53/1997, de 27 de Noviembre, por la que modifica parcialmente la ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, y se establece una reducción en la base imponible sobre bienes inmuebles. BOE de 28 de Noviembre de 1997.
4. LEY 39/1998, de 28 noviembre, Reguladora de las Haciendas Locales,
5. LEY 48/2002, de 23 de Diciembre, del Catastro Inmobiliario. B.O.E de 24 de Diciembre de 2002.
6. LEY 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. BOE de 28 de Diciembre de 2002.
7. Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. BOE de 9 de Abril de 2003.
8. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario. BOE de 8 de Marzo de 2004.
9. LEY 4/2004, de 29 de diciembre, de modificación de tasas y de beneficios fiscales de acontecimientos de excepcional interés público. BOE de 30 de diciembre de 2004.
10. Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. BOE de 5 de Mayo de 2005.
11. 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 RD legislativo 1/2004, de 5 de marzo. BOE de 24 de Abril de 2006.
12. Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de los establecido en el artículo 30 y en la disposición Transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo . BOE de 18 de Octubre de 2006.
13. LEY 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007. BOE de 29 de Diciembre de 2006.
14. Instrucción del 1 de Abril de 2007, sobre la norma técnica sobre el intercambio de datos del Catastro. BOE de 1 de Abril de 2007.
15. Orden HAC/9/2007, de 26 de Marzo, por la que se aprueba los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los Impuestos sobre Transmisiones patrimoniales y actos Jurídicos Documentados y sobre



- Sucesiones y Donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención. BOE de 30 de Marzo de 2007.
16. LEY 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la unión Europea. BOE de 5 de julio de 2007.
  17. Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. BOE de 20 de noviembre de 2007.
  18. Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre, de modificación de la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de los establecido en el artículo 30 y en la disposición Transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por real decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. BOE de 9 de octubre de 2008.
  19. LEY 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010. BOE de 24 de Diciembre de 2009.
  20. LEY 40/2010, de 29 de diciembre, de almacenamiento geológico de dióxido de carbono. BOE de 30 de Diciembre de 2010.
  21. LEY 2/2011, de 4 de marzo de economía sostenible. BOE de 5 de Marzo de 2011.

**DIRECCIONES INTERNET**

1. [http://csi.ha.gva.es/kiosko/valor\\_bien\\_urbano.principal?el\\_idioma=CAST&calcular=si](http://csi.ha.gva.es/kiosko/valor_bien_urbano.principal?el_idioma=CAST&calcular=si). 20/10/2012
2. [http://portales.gva.es/c\\_economia/web/html/portal\\_c.htm?nodo=home\\_Normativa\\_Monografias\\_Tributaria\\_Otra#nodo\\_4](http://portales.gva.es/c_economia/web/html/portal_c.htm?nodo=home_Normativa_Monografias_Tributaria_Otra#nodo_4). 20/10/2012
3. [http://portales.gva.es/c\\_economia/web/html/portal\\_c.htm?nodo=Tributos\\_ValoracionBienesUrbanos\\_ValoresSuelo](http://portales.gva.es/c_economia/web/html/portal_c.htm?nodo=Tributos_ValoracionBienesUrbanos_ValoresSuelo). 10/10/2012
4. <http://valoryprecio.com/impuesto-patrimonio-espana-2011.html>. 10/10/2012
5. <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ley-catastro.htm>. 10/02/2011
6. <http://casas.facilísimo.com/preciometro/>. 10/05/2012
7. <http://www.pisos.com/preciosmedios/>. 10/05/2012
8. <http://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>. 10/05/2012
9. [http://www.fotocasa.es/indice-inmobiliario\\_\\_fotocasa.aspx](http://www.fotocasa.es/indice-inmobiliario__fotocasa.aspx). 10/05/2012
10. <http://www.st-tasacion.es/html/menu6.php>. 10/05/2012
11. [http://www.bcn.cat/hisenda/es/principals\\_impuestos\\_ibi\\_catastral\\_conveni.html](http://www.bcn.cat/hisenda/es/principals_impuestos_ibi_catastral_conveni.html). 20/10/2012
12. <http://www.foro-ciudad.com/>. 20/04/2012
13. <https://www.planavanza.es/Paginas/Inicio.aspx>. 15/10/2012
14. <http://www.blomasa.com/blomurbex-demo-viewer.html>. 01/04/2012
15. <http://golgis.wordpress.com/>. 05/10/2012
16. <http://elcatastro.blogspot.com.es/>. 20 enero 2013
17. <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=35000000> 25/02/2013.
18. <http://www.catastro.meh.es>. 05/09/2013.



## NOMENCLATURA

AEAT	Agencia Estatal de Administración Tributaria.
BDNC	Base de Datos Nacional del Catastro.
BI	Bienes Inmuebles.
BICES	Bienes de Características Especiales.
BOE	Boletín Oficial del Estado.
CAVC	Coefficiente Actualizador del Valor catastral.
Cc	Coefficientes correctores.
CC	Croquis Catastral.
CFO	Certificado final de Obra.
CMV	Cuadro Marco de Valores.
CTAV	Colegio territorial de Arquitectos Valencia.
DGC	Dirección General del Catastro.
DRN	Derechos Reconocidos Netos
DWG	Formato gráfico propiedad de la casa Autodesk.
DXF	Formato gráfico propiedad de la casa Autodesk.
EAGC	Escritorio de aplicaciones de Gestión Catastral.
ED50	European Datum de 1950.
ETRS89	European Terrestrial Referente System 1989
FICC	Formato de Intercambio de Cartografía Catastral.
FIN06	Formato de Intercambio de Catastro alfanumérico.
FL	Factor de Localización
FXCC	Formato para el intercambio de información gráfica de parcelas catastrales.
GB	Gastos Básicos de proyecto.
Gp	Gastos de promoción.
GTCV	Gerencia Territorial del Catastro Valencia.
GVA	Generalitat Valenciana
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
ICIO	Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.
ISD	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
ITPAJD	Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
LGT	Ley General Tributaria.
LPGE	Ley de Presupuestos Generales del Estado.

LRHL	Ley Reguladora de Haciendas Locales.
MBC	Modulo Básico de Construcción.
MBR	Modulo Básico de Repercusión.
MDS	Modelo Digital de Superficie.
MDT	Modelo Digital del Terreno.
MDE	Modelo digital de Elevaciones.
NDVI	Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada.
NTV	Normas Técnicas de Valoración.
OCMI	Observatorio Catastral del mercado Inmobiliario.
OVC	Oficina Virtual del Catastro.
OGIR	Organismo Autónomo de Gestión, Inspección y Recaudación de Tributos Locales del Ayuntamiento de Gandia.
RD	Real Decreto.
RDL	Real Decreto Legislativo.
RM	Relación de Mercado.
SHP	Formato gráfico propiedad de la casa ESRI.
SEC	Sede Electrónica del Catastro.
SIC	Sistema de información Catastral.
SIG	Sistemas de Información Geográfica.
SIGCA	Sistema de Información Geográfica Catastral.
SIGECA	Sistema de Gestión Catastral.
SIGPAC	Sistema de Información Geográfica de Parcelas Agrícolas.
SIOSE	Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo en España.
Sp	Superficie de parcela
Sr	Superficie construida diferenciada en tipo de valor.
TRLCI	Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
TRLRHL	Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales
U	Valor Unitario.
UTM	Universal Transversa de Mercator.
Vc	Valor de la construcción
Vcat	Valor catastral.
Vinm	Valor Inmobiliario
Vm	Valor de Mercado.
Vr	Valor de repercusión de la construcción.
Vrb	Valor se suelo por repercusión en polígono.
Vrc	Valor se suelo por repercusión en zona/calle.

Vrp	Valor de repercusión en parcela.
Vs	Valor del suelo.
Vsr	Valor de suelo por repercusión.
Vsu	Valor de suelo unitario.
Vub	Valor de suelo por unitario en polígono.
Vuc	Valor de suelo por unitario en zona/calle.
Vup	Valor de suelo por unitario en parcela.
WMS	Web Map Service.