

Seminario Internacional:  
El Catastro Urbano y la Valuación de  
Inmuebles: Experiencias Internacionales y  
Perspectivas para los Municipios Peruanos

# **Valuación de Inmuebles con fines fiscales en España**

# **El Modelo de Catastro Español**

Fernando Serrano Martínez

Arequipa, 19 y 20 de enero de 2006

# El Catastro. Definición Objetiva en España

El Catastro Inmobiliario es:

Un Registro Administrativo dependiente del Ministerio de (Economía y) Hacienda

Donde se describen:

Bienes Inmuebles  
Rústicos  
Urbanos  
Características especiales

La descripción comprende:

Caract. físicas, econó y jurídicas:  
Localiz. y Ref. Cat.  
Superficie  
Uso o Destino  
Clase de Cult. o aprovechamiento  
Calidad de Construc.  
Representac. Gráfica  
Valor Catastral  
Titular Catastral

# El Catastro en España. Marco Competencial



# El Catastro Español en Cifras.-

**7587 municipios de territorio común, 95 % de 500.000 Km<sup>2</sup>**

## **Catastro Rústico**

 **41.700.000 parcelas**

 **52.900.000 subparcelas**

 **46.500.000 hectáreas de cartografía catastral a escala 1:5000**

## **Catastro Urbano**

 **12.500.000 fincas**

 **50.000.000 de elementos de construcción**

 **31.500.000 unidades urbanas**

 **1.200.000 hectáreas de cartografía catastral a escala 1:1000, o 1:500**

## **Gestión de expedientes:**

 **12.000.000 de documentos generados anualmente**

 **8.500.000 de expedientes tramitados anualmente**

 **2.100.000 declaraciones catastrales incorporadas**

 **2.000.000 de certificaciones emitidas**

 **titulares catastrales: 23.500.000**

 **usuarios: 3.000 internos, 2.200 externos, 33.000 de OVC, 1.480/ 777 pics**

 **Valor catastral: > 1 billón de euros; cuota de 5.000 millones €**

# MODELO DE DATOS DEL CATASTRO



# Concepto de Bien Inmueble a efectos Catastrales

**Inmueble = parcela o porción de suelo + construcción en su caso**

## DELIMITACION OBJETIVA

### SUELO:

Suelo de una misma naturaleza (rústica o urbana)

Enclavada en un término municipal

Cerrada por línea poligonal que delimita ámbito espacial dº propiedad (1 o varios pro indiviso)

### CONSTRUCCIÓN

Cualquiera que sea su dueño

Con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble

## DELIMITACION EXPRESA

**Propiedad horizontal.** Los diferentes elementos privativos de los edificios que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, sometidos al régimen especial de propiedad horizontal, así como el conjunto constituido por diferentes elementos privativos mutuamente vinculados y adquiridos en unidad de acto, y en las condiciones que reglamentariamente se determinen, los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritas al uso y disfrute permanente y exclusivo de un titular.

**Ámbito espacial del dº de superficie o de una concesión administrativa**  
**BICE**

**Un inmueble**  **una referencia catastral**



# Clasificación

Clases de inmuebles

Urbanos  
Rústicos  
BICE

El carácter urbano o rústico del inmueble depende de la naturaleza de su suelo

## Naturaleza del suelo

### Urbana:

El Urbano por planeamiento urbanístico

El Urbanizable según planeamiento y esté incluido en sectores y aquellos con instrumento urbanístico de desarrollo

El que reúna características art. 8 de la L6/1998

Aquellos en que puedan ejercitarse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según legislación autonómica.

Excepción: el que integre un BICE

### Rústica: (Cláusula residual):

El que no tenga naturaleza urbana

Ni esté integrado en un BICE

# Bienes Inmuebles de Características Especiales

## Características:

Conjunto complejo de uso especializado

Integrado por suelo edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora

Que por tener Carácter unitario

Y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento

Se considera un solo bien inmueble

Destinados fundamentalmente a actividades industriales, de producción de energía y de transporte.

## Justificación:

- ✓ Valoración catastral
- ✓ Tributación diferenciada
- ✓ Políticas públicas

# Comprendidos en alguno de estos grupos:

- a) Producción energía eléctrica y gas y refino de petróleo, y centrales nucleares
- b) Presas, saltos de agua y embalses, incluido el lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- c) Autopistas, carreteras y túneles de peaje
- d) Aeropuertos y puertos comerciales

# Construcciones a efectos Catastrales

Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo...

Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce...

Las obras de urbanización y de mejora y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos...

Excepción de las obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, y de los tinglados o cobertizos de pequeña entidad.

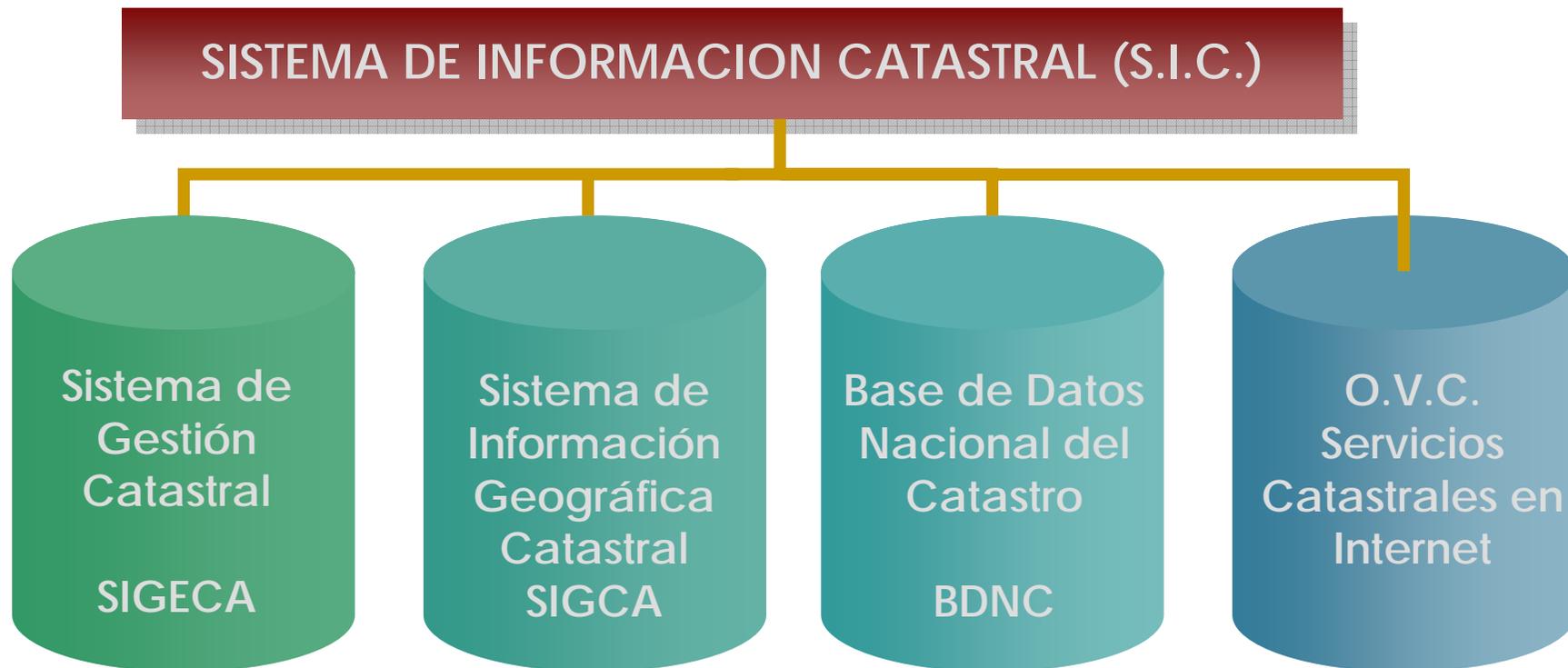
# Concepto de Titular Catastral

Son titulares Catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

Derecho de propiedad plena o menos plena  
Concesión administrativa  
Derecho real de superficie  
Derecho real de usufructo

Cuando el derecho pertenezca “pro indiviso” a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida. También tendrán la consideración de titulares catastrales cada uno de los comuneros, por su respectiva cuota

# Sistema de información



Todo este conjunto de componentes constituye el Sistema de Información catastral (S.I.C.) que es un sistema descentralizado, abierto, dinámico y de información geográfica o territorial

# Sistema de Gestión Catastral SIGECA

Conjunto de módulos y aplicaciones que permiten la realización de todas las tareas de gestión catastral sobre datos descriptivos o alfanuméricos de los bienes inmuebles inscritos en el Catastro y de sus titulares catastrales.

Sistema distribuido en 52 Gerencias (volumen de datos entre 5 y 20 Gb con incremento anual entre 10-15%). Las bases de datos se encuentran en servidores departamentales UNIX almacenados en tablas ORACLE.

# SIGECA: BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA

El Sistema de información de Gestión Catastral contiene íntegramente la Base de Datos Alfanumérica del Catastro:

- ↓ **Datos del expediente administrativo**
- ↓ **Datos de identificación del inmueble:** referencia catastral, provincia, municipio, domicilio tributario o localización (paraje)
- ↓ **Datos jurídicos de los inmuebles:** de los titulares catastrales: apellidos y nombre o razón social, NIF, domicilio fiscal y de notificación; fecha de adquisición; datos de inscripción registral,
- ↓ **Datos físicos de los inmuebles:** superficies de suelo y construidas, cultivo o aprovechamiento
- ↓ **Datos económicos de los inmuebles:** usos, intensidades productivas, antigüedad, valores de suelo, de construcción y valores catastrales, criterios y módulos de valoración, base liquidable del IBI, exenciones y bonificaciones aplicadas

# Sistema de Información Geográfica Catastral SIGCA

Conjunto de módulos y aplicaciones que permiten gestionar información geográfica catastral.

Sistema distribuido en 52 Gerencias (volumen almacenado muy variable: 5-15 Gb de cartografía vectorial; 1-2 Gb de ortofotos digitales). Se almacena en los mismos servidores departamentales y base de datos ORACLE que SIGECA (en su conjunto supera los 1.200 Gb) con SDE (Spatial Data Engine) como gestor espacial.

# SIGCA: BASE DE DATOS GRÁFICA

- El Sistema de Información Geográfico Catastral contiene la base de datos gráfica del Catastro:
  - ↓ **Información en formato vectorial** con toda la información de los mapas parcelarios de municipios, polígonos, manzanas, parcelas, subparcelas, localización, referencia catastral, superficies, atributos de localización, vías de comunicación e hidrografía; croquis de planta general y de cada planta significativa de las construcciones urbanas
  - ↓ **Información en formato ráster:** imágenes de ortofotografías digitales en blanco y negro y color, mapas y fotografías antiguos, fotografías de fachadas, CU1 escaneados

# Base de Datos Nacional del Catastro. BDNC

Sistema de ámbito nacional que integra los datos alfanuméricos básicos del Catastro referidos a los titulares catastrales consolidados y a la identificación, localización y valor catastral de los bienes inmuebles rústicos urbanos y de características especiales.

Se alimenta de las bases de datos catastrales de SIGECA, y se actualiza permanentemente, a través de la red de comunicaciones de la Dirección General del Catastro.

La BDNC se encuentra almacenada en dos servidores UNIX-ORACLE en cluster en las oficinas centrales. Contiene cerca de 17 millones de titulares en urbana y 7'5 millones de titulares en rústica (30 Gb con un incremento anual del 10-15%)

# Oficina Virtual del Catastro

La O.V.C. u Oficina Virtual del Catastro es la ventanilla telemática de la Dirección General del Catastro para la atención al usuario, tanto particulares como administraciones públicas a través de Internet

The screenshot shows the website header with the Spanish coat of arms and the text 'SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO'. The main navigation bar includes 'Ayuda - Registro usuarios - Registro PIC' and 'Web Catastro - Normativa - Serv. Electrónicos - Estadísticas - Contactar'. The interface is divided into two main sections: 'Acceso libre' and 'Acceso personalizado'. The 'Acceso libre' section contains three options: 'Cartografía y datos catastrales' with an 'Aceptar' button, 'Comprobación de certificados catastrales' with a validation code input and an 'Aceptar' button, and 'Ubicación de los Puntos de Información Catastral'. The 'Acceso personalizado' section has two main options: 'Usuario registrado' which requires a previous registration and includes a login form with fields for 'Usuario' and 'Contraseña', and 'Titular catastral' which requires a digital certificate (X.509) and includes a field for 'Acceso mediante Certificado digital' with an 'Aceptar' button. Below these sections is a 'Noticias y novedades' banner. The first news item is about 'Premis CATCert' for 'Signatura Electrónica 2005', describing it as the 'Mejor iniciativa de uso de la firma electrónica en las relaciones entre la Administración Pública y los ciudadanos'. The second item is about 'WEB MAP SERVICE' (WMS), stating that the OVC publishes digital cartography using the WMS standard. The third item is about 'GOOD PRACTICE' from the European Union, noting that the OVC is a finalist for the 'premios eGovernment'.



#### ■ Servicios de consulta y certificación

- Consulta y Certificación de Bien Inmueble, Cartografía
- Consulta y Certificación por Titular
- Consulta y Certificación por Titular sin valor catastral
- Gestión de certificaciones solicitadas
- Consulta estadística de uso
  - Consulta de Usuarios y Organizaciones
  - Consulta actividad de organizaciones
  - Atributos y actividad de usuarios
  - Tipo de consulta y certificación solicitadas
  - Consulta de organizaciones más activas

#### ■ Servicios de intercambio de información

- Fichero FIN
  - Consulta estadística Servicios Centrales acerca del intercambio de ficheros FIN con los agentes externos

#### ■ Otros Servicios

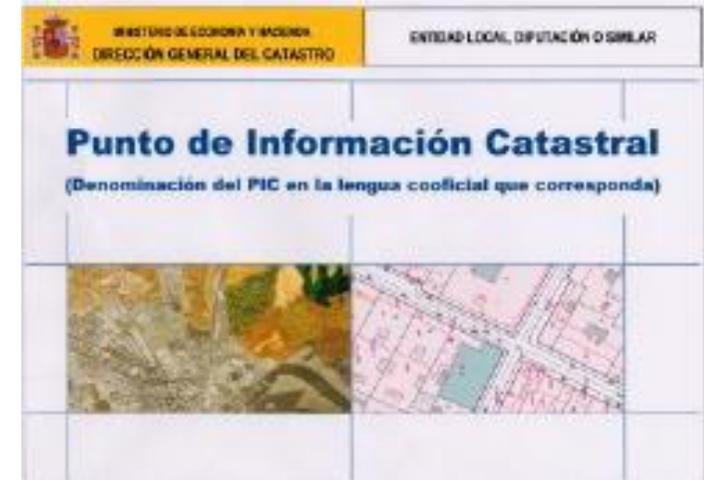
- Cambio de contraseña
- Cambio de dirección de correo electrónico
- Modificación perfil del usuario

Volver

## PIC. PUNTOS DE INFORMACIÓN CATASTRAL

**La Resolución de 29 de marzo de 2005 de la Dirección General del Catastro establece la posibilidad de establecer Puntos de Información Catastral ante la necesidad de dar respuesta a la creciente demanda de información catastral de quienes o disponen de medios informáticos ni telemáticos apropiados.**

**Las Ayuntamientos podrán ejercer la función de intermediador en el ejercicio del derecho de acceso a la información catastral suministrando información de la Base de Datos Nacional de la que se nutre la Oficina Virtual del Catastro.**



# La Cartografía Catastral

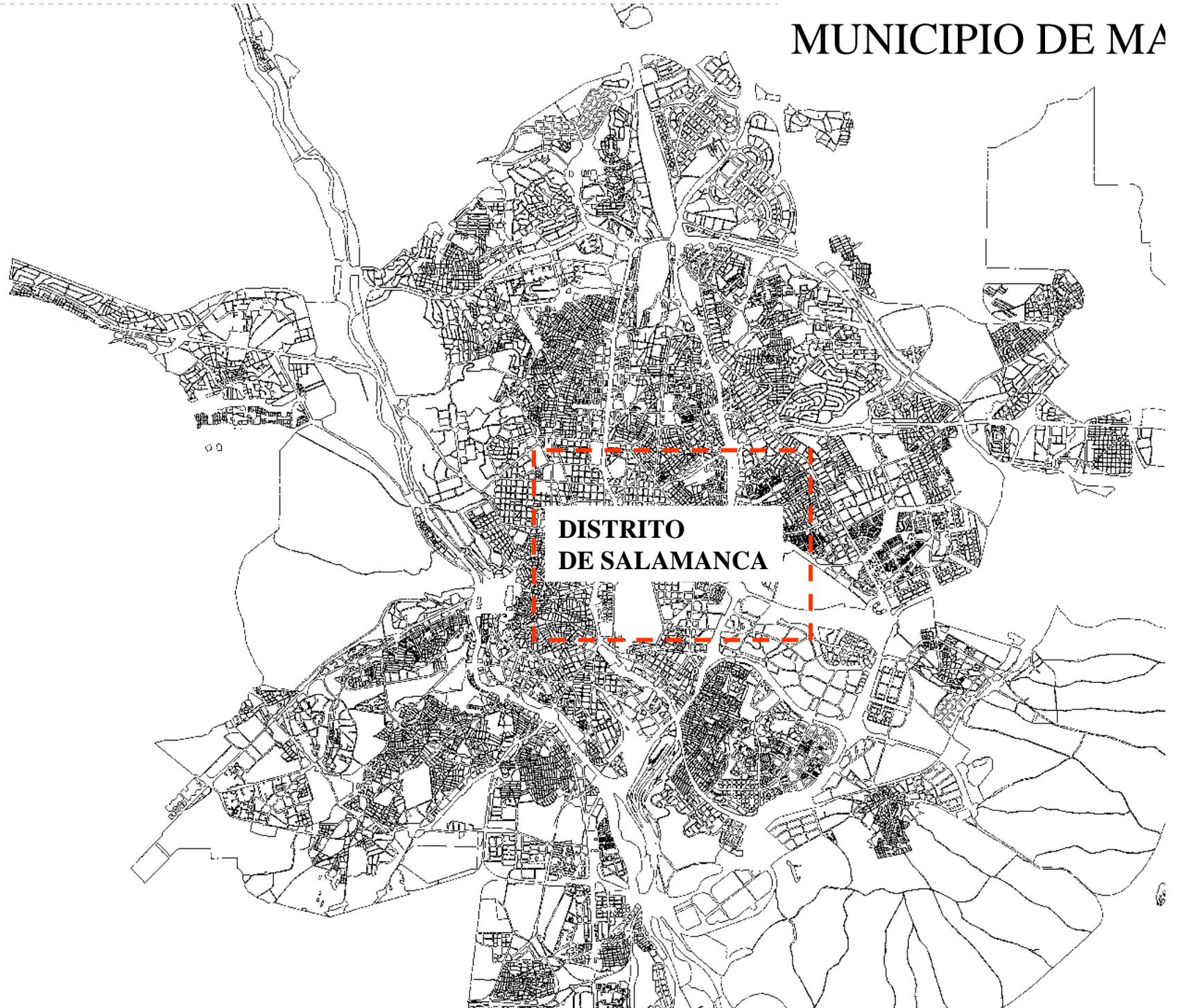
Entre las características que componen la descripción de los bienes inmuebles, están la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, el valor catastral y el titular, muchas de ellas con clara incidencia en la cartografía.

El artículo 3 del RDLCI destaca la representación gráfica, aclarando el artículo 33 del mismo texto legal, que comprenderá esta, en todo caso, su descripción cartográfica.

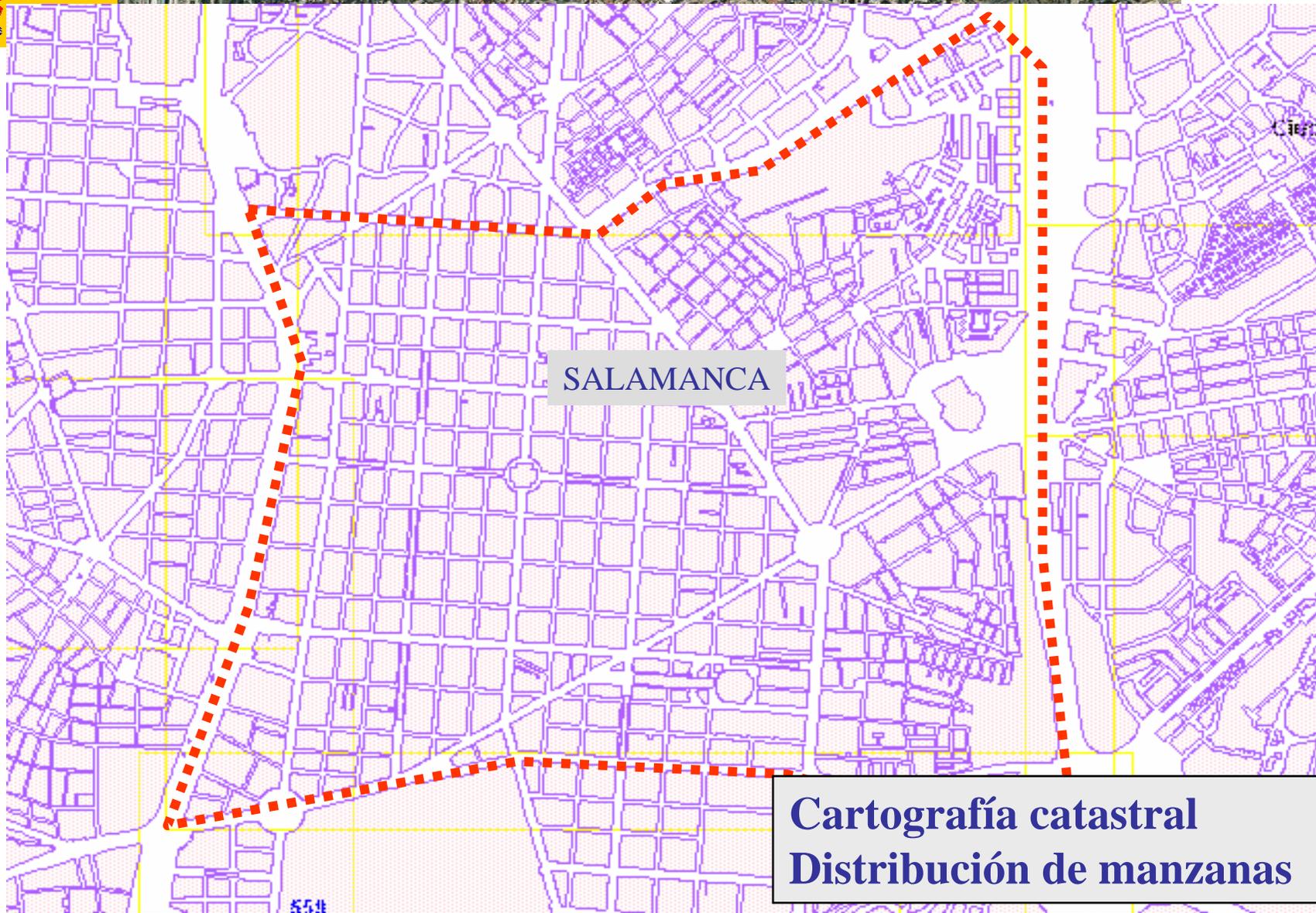


## TERMINO MUNICIPAL DE MADRID

# MUNICIPIO DE MA

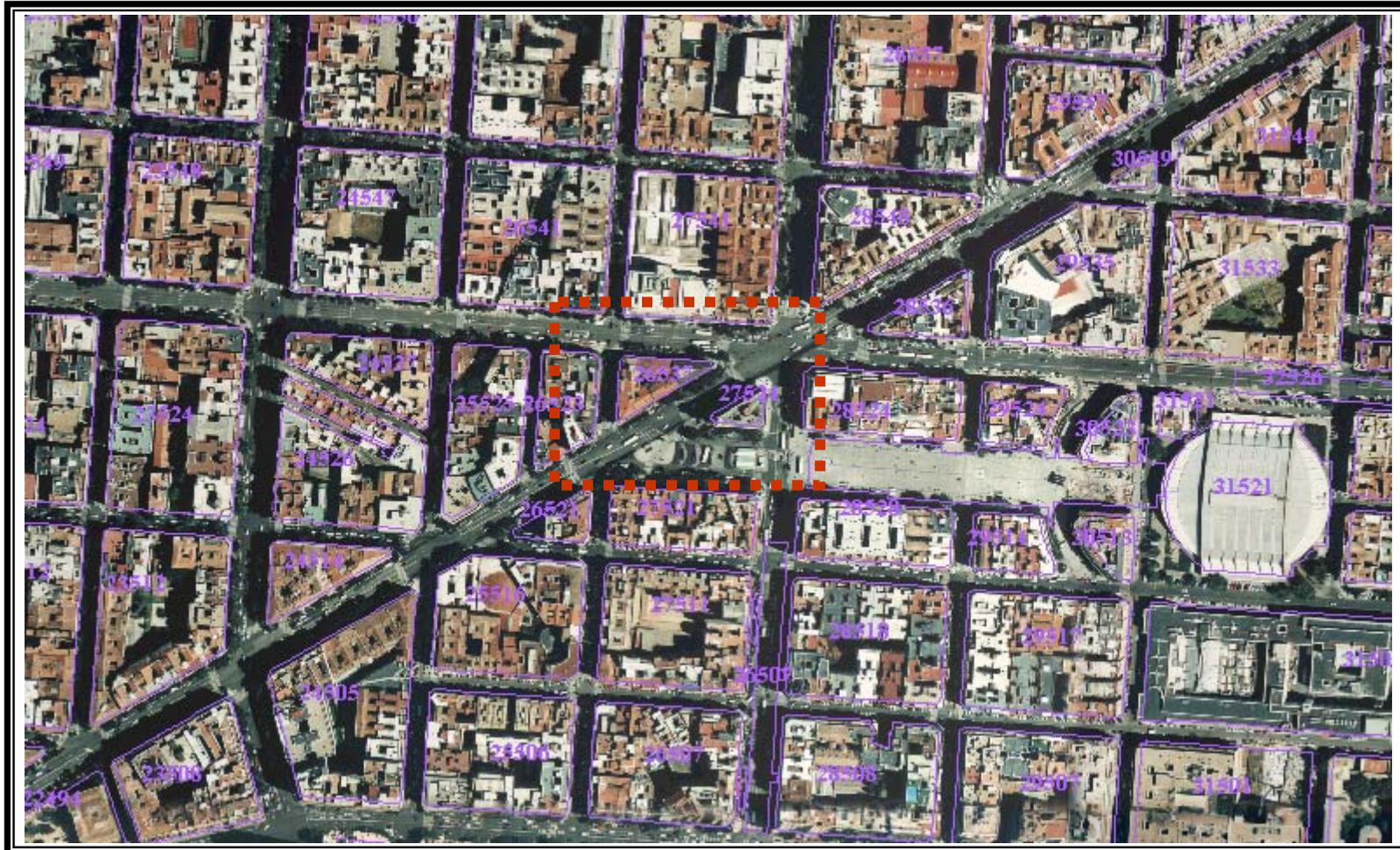


**DISTRITO  
DE SALAMANCA**





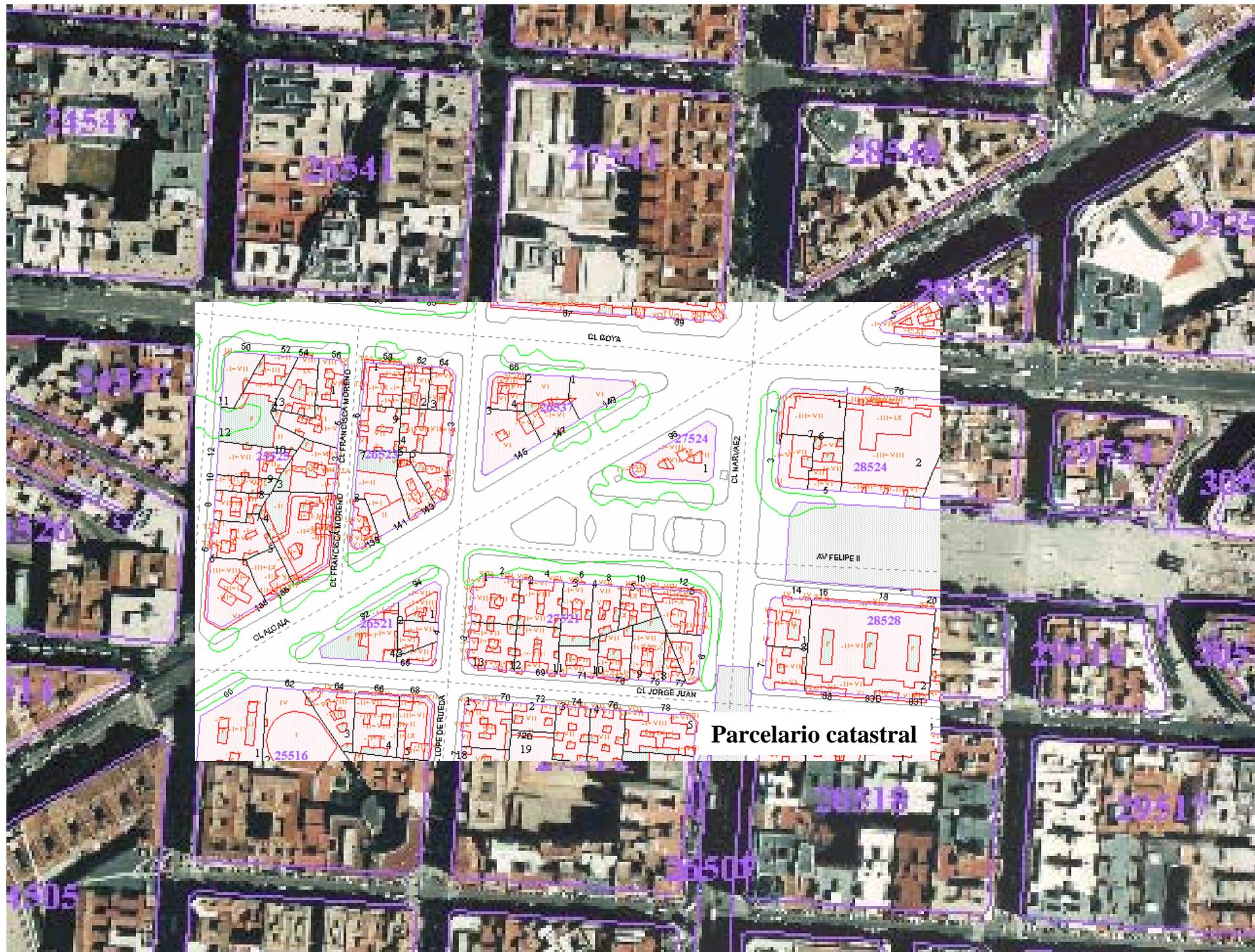
# DATOS BASICOS DEL CATASTRO URBANO



Ortofotografía y  
Cartografía catastral

Arequipa, Peru.

27 de enero de 2006

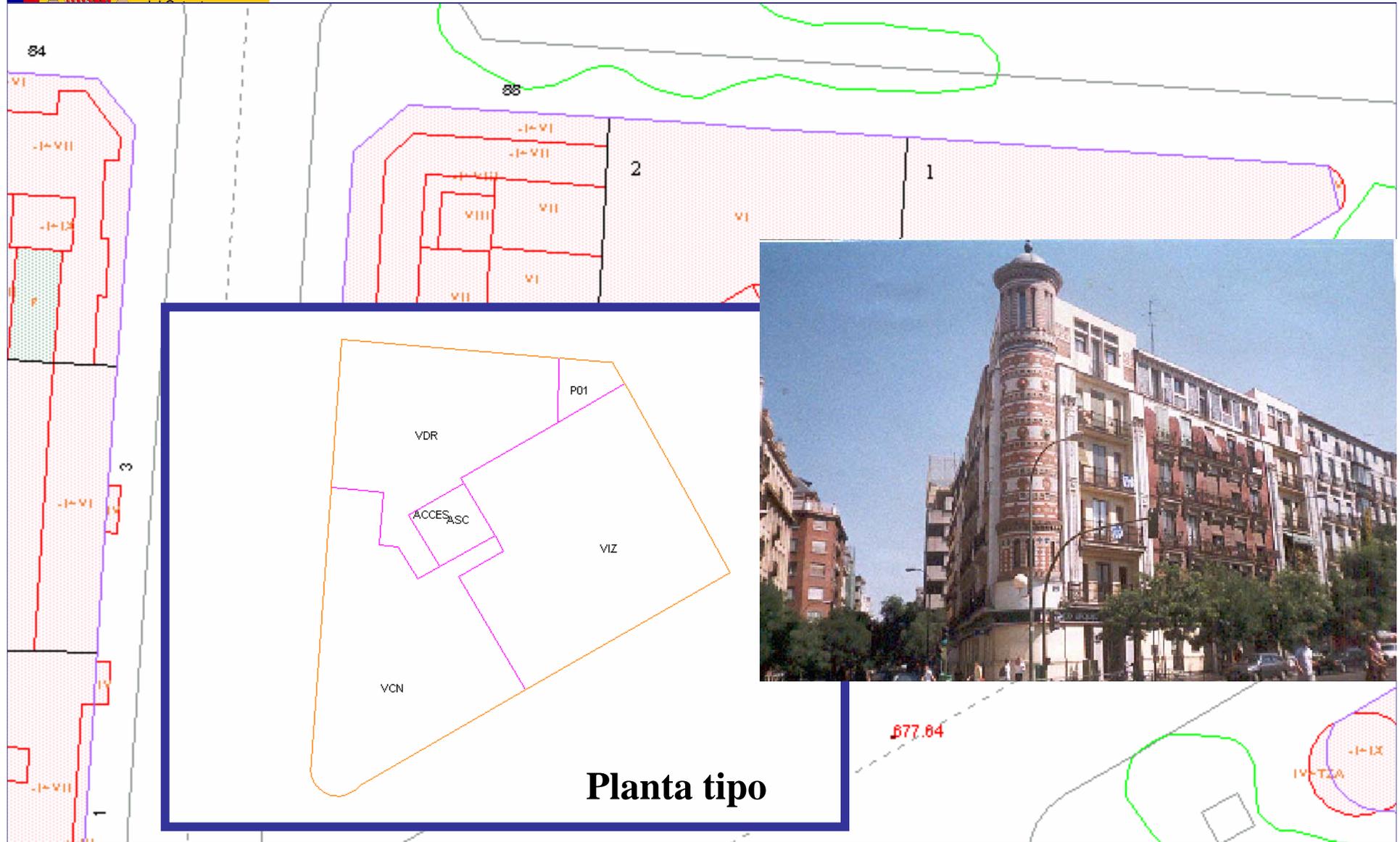


Parcelario catastral



Arequipa, Peru.

**Parcelario catastral urbano**



**DETALLE DE PARCELA**

de 2006

**Parcelario catastral**



MINISTERIO  
DE HACIENDA

COD.	DELEGACIÓN	COD.	MUNICIPIO
28	MADRID	900	MADRID
COD.	VÍA PÚBLICA	NÚM.	D
132	CL ALCALA	145	

REFERENCIA CATASTRAL

2653703

VK4725D

CU-1

QUIS A ESCALA 1:250

Fecha: 04/10/01 10:09:05

SUPERFICIE PARCELA : 537 m<sup>2</sup>

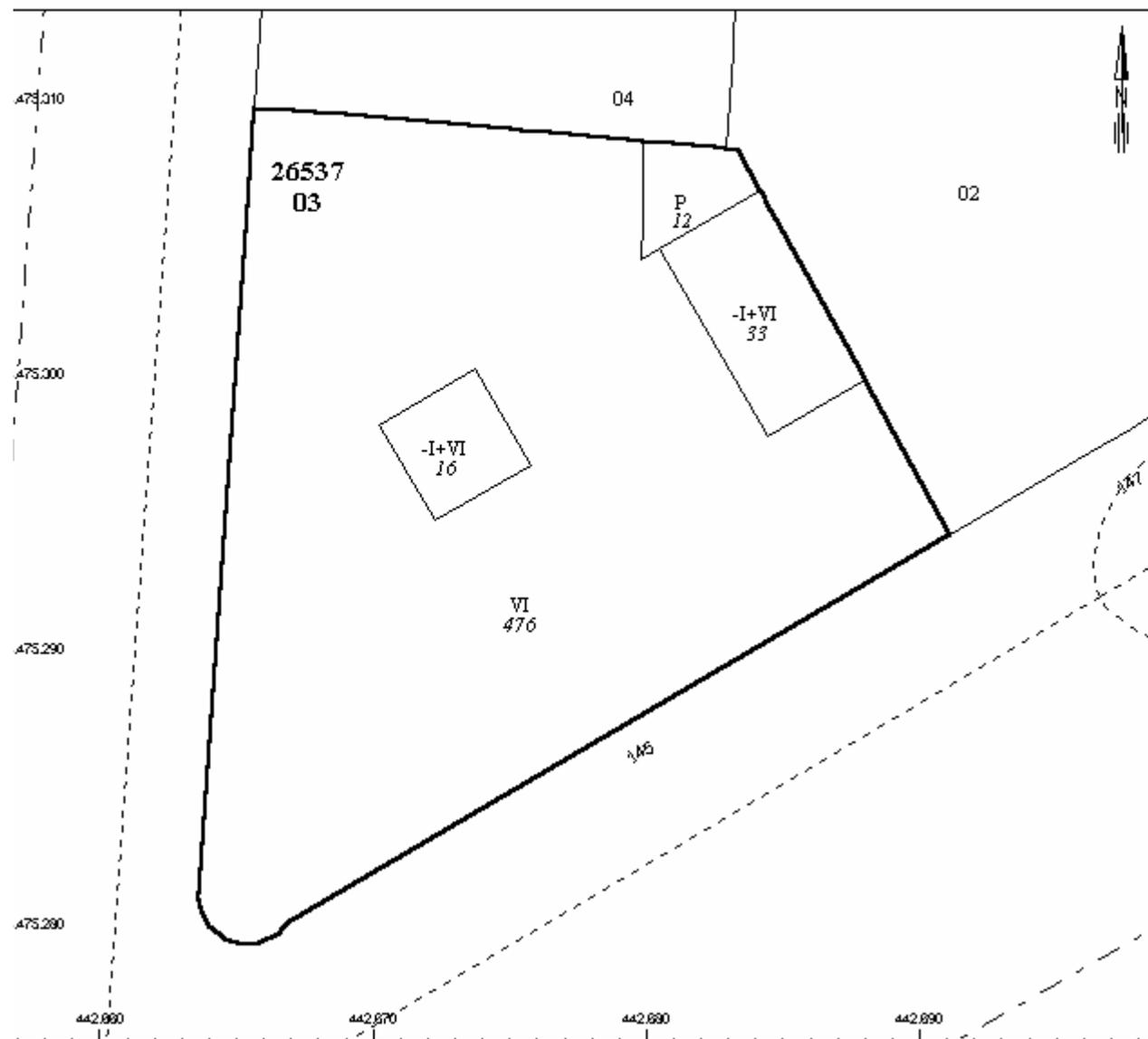
SUPERFICIE CUBIERTA : 525 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Sobre Rasante : 3,150 m<sup>2</sup>

Bajo Rasante : 49 m<sup>2</sup>

TOTAL : 3,199 m<sup>2</sup>



## Croquis de distribución de locales por plantas (CU-1.digitales).-

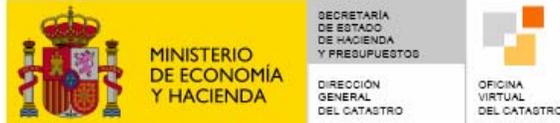
La cartografía catastral urbana sólo representa parcelas catastrales y subparcelas de edificación. El desglose de plantas y locales interiores se representa en el documento asociado CU-1.

El documento CU-1 corresponde en urbana a la representación gráfica de las plantas diferentes y las fotografías de las fachadas de los edificios que representa, acotados, indicando usos y a escala.

Actualmente se realizan en formato digital, estándose transformando los existentes en formato papel.

Dichos documentos se almacenan en SIGCA y enlazan con los datos de la parcela a partir de la referencia de parcela catastral. Sirven para actualizar la Cartografía y el formato de intercambio es FX-CU-1.





# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de MADRID Provincia de MADRID

Solicitante: GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO DE BALEARES

Finalidad: pruebas

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**1907401VK4810H0001WI**

## DATOS DEL INMUEBLE

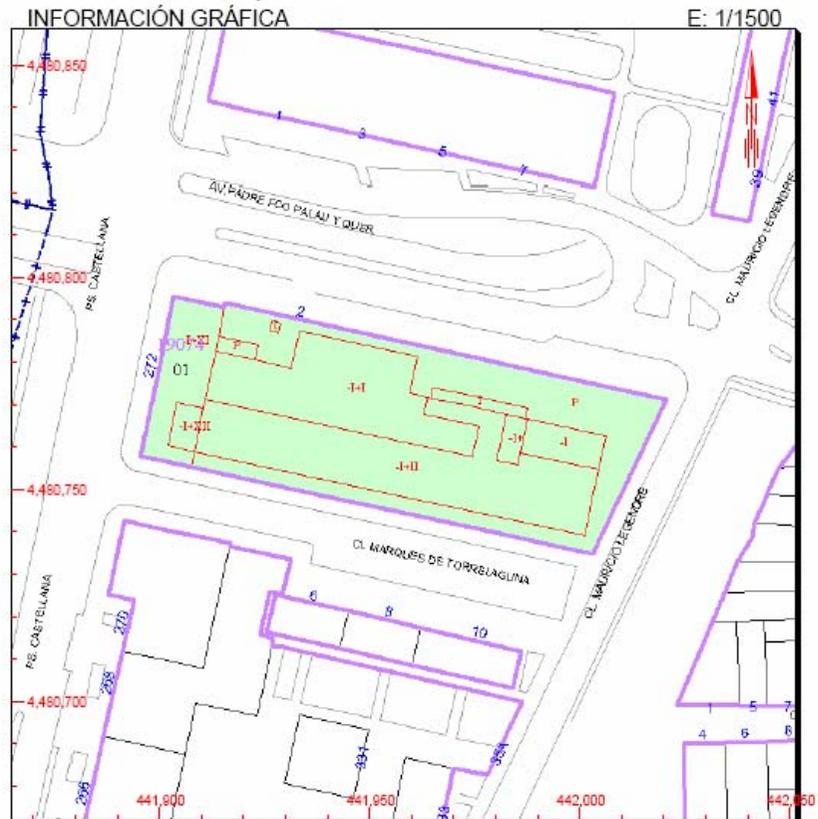
DOMICILIO TRIBUTARIO			
PS CASTELLANA 272			
MADRID [MADRID]			
Escalera	Planta	Puerta	USO LOCAL PRINCIPAL
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficinas
A. CONSTRUCCIÓN		COEFICIENTE DE PROPIEDAD	
1988		100,000000	
VALOR SUELO (€)		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	
5.824.022,74		12.416	
VALOR CONSTRUCCIÓN (€)		AÑO VALOR	
6.644.612,40		2005	
VALOR CATASTRAL (€)			
12.468.635,14			

## DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL		NIF
MINISTERIO DE HACIENDA		S2826001F
DOMICILIO FISCAL		
CL ALCALA	5	
MADRID 28014-MADRID		
PORCENTAJE DE DERECHO	DERECHO	
100	100,00% de Propiedad	

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN		
PS CASTELLANA 272		
MADRID [MADRID]		
SUPERFICIE CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE SUELO (m <sup>2</sup> )	TIPO DE FINCA
12.416	4.602	Inmueble de propietario unico



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante

Jueves, 9 de Junio de 2005  
Este certificado puede ser verificado en:  
<http://ovc.catastro.minhac.es>  
Código Certificación: fee9 3643 8b73 f4c1

NO EXISTEN COLINDANTES



# FUNCIONES DEL SISTEMA

Constituye un soporte fundamental de la tributación que recae sobre los bienes inmuebles y su titularidad.  
 Elemento de lucha contra el fraude fiscal

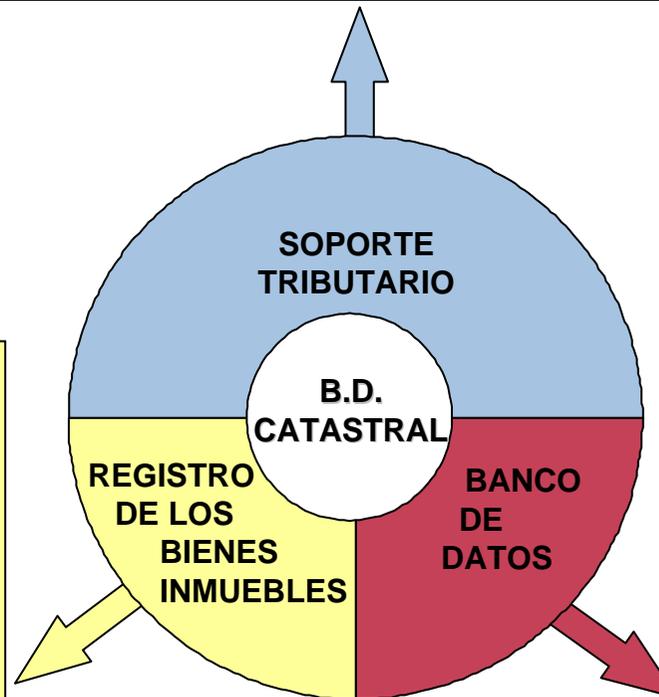
**DATOS JURIDICOS y FISICOS**  
**ATOS ECONOMICOS - VALOR CATASTRAL**

**IBI**  
**IRPF**  
**IP**  
**ITPAJD**  
**IIVTNU**

Facilita la localización y características de los bienes inmuebles, proporcionando seguridad y transparencia a las transacciones inmobiliarias.

**REF.CATASTRAL**  
**COORDINACION**  
**CATASTRO - REGISTRO**

Arequipa, Peru.



Datos físicos y económicos ligados a la información cartográfica del territorio.

**URBANISMO**  
**POLIT. AGRARIAS**  
**MEDIO AMBIENTE**  
**INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO**

27 de enero de 2006

33

# PROVEEDORES Y CLIENTES DEL CATASTRO

## CLIENTES

## D. G. CATASTRO

## PROVEEDORES DE INFORMACIÓN



# El catastro y los municipios



# El Sistema Tributario Español



# Esquema tributario estatal



# Esquema tributario autonómico

Tributación Autonómica	Tributación Propia	Impuestos, Tasa y Contribuciones Especiales
	Tributación Cedida	Imp. s/ Renta Pers. Físicas Imp. s/ Patrimonio. Imp. s/ Suces. y Donac. Imp. s/ Trans. Pat. Y A.J.D. Imp. s/ Valor Añadido Tributos s/ el Juego
	Recargos	Recargos sobre Tributos de Estado

# Esquema tributario local



# Figuras de valoración inmobiliaria

## Estatat

I.R.P.F	Rendimiento B.I.	V.Cat x Coef. Vivienda no habitual
I.Soc.	Rendimiento B.I.	V.Adquisición
I.V.A.	Transmisión B.I.	V.Mercado (1ª transmisión)

## Autonómico

I. Patrim.	Tenencia B.I.	Mayor (V.Cat, V. Comprob. V.Adqui)
I.T.P.A.J.D.	Transmisión B.I.	V. Real (V.Cat. como Referencia)
I.S.D.	Transmisión B.I.	V. Real (V.Cat. como Referencia)

## Local

I.B.I.	Tenencia B.I.	V. Cat
I.I.V.T.N.U.	Ganancia Cap.	V. Cat. del Suelo x Coef.

# El Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Características Generales

Es un Impuesto Directo, de Carácter Real.

De titularidad municipal. Obligatorio para los Ayuntamientos. De gestión compartida.

De cobro periódico, por recibos. El devengo es el 1 de enero y el periodo impositivo es el año natural.

Grava el valor de los bienes inmuebles

# Valor, Base, Cuota del I.B.I.

Base Imponible = Valor Catastral

Base Liquidable = Base Imponible - Reducción

Cuota Integra = B.L. x Tipo de Gravamen

# Tipos de gravamen

	t. mínimo	t. supletorio	t. máximo
<b>B.I.Urb</b>	0,40	0,40	1,10
<b>B.I.Rus.</b>	0,30	0,30	0,90
<b>B.I.C.E.</b>	0,40	0,60	1,30

Incrementos posibles (max. Urb1,30, max rus. 1,20)	Puntos Porcentuales	
	Bienes urbanos	Bienes rústicos
A) Municipios que sean capital de provincia o Comunidad Autónoma	0,07	0,06
B) Municipios en los que se preste servicio de transporte Público colectivo de superficie	0,07	0,05
C) Municipios cuyos Ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que estén obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D) Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por 100 de la superficie total del término	0,00	0,15

# El Padrón Catastral

El impuesto se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados.

Dicho Padrón será remitido a las entidades gestoras del impuesto antes del 1 de marzo de cada año

# Gestión Tributaria del Impuesto

La liquidación y recaudación, así como la revisión de los actos dictados en vía de gestión tributaria de este impuesto serán competencia exclusiva de los ayuntamientos y comprenderán las siguientes funciones:

Reconocimiento, denegación de exenciones / bonificaciones.

Realización de las liquidaciones.

Emisión de documentos de cobro.

Resolución de expedientes de devolución de ingresos indebidos

Resolución de recursos.

Asistencia e información al contribuyente

Determinación de la Base Liquidable del Impuesto

Ejercicio de competencias, directamente o por convenio

# La Valoración Catastral

Se realiza por la Administración General del Estado, Ministerio de Economía y Hacienda, para garantizar la coordinación e igualdad de trato ante idéntica situación.

El valor catastral constituye la base para tributos locales, pero también se utiliza para el resto de figuras impositivas, y otras valoraciones administrativas, como la expropiatoria y urbanística.

El carácter administrativo y tributario del valor catastral, obliga a un valor con las siguientes características:

Reglado, Universal, Masivo, Estable, Unívoco, Justo Coordinado, Objetivo, Referenciado al Mercado

# El valor catastral y su determinación

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

(Art..22 y 23 TRLCI.)

El coeficiente de referencia al mercado vigente para urbana (O. 14/10/1.998) es 0'5.

# Criterios y límites del valor catastral

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

# Valoración Catastral Urbana

## Distintos Métodos para la Valoración de Inmuebles

Método de Capitalización  
Método de Comparación  
Método del Coste

$$V_v = G + B + V_s + V_c = K (V_s + V_c)$$

$$V_{cat} = V_v \times R.M.$$

R.M.- Coeficiente de Referencia a Mercado  
Estabilidad

# Valoración Colectiva

El procedimiento de valoración colectiva podrá ser:

**De Carácter General**  
**De Carácter Parcial**  
**De Carácter Simplificado**

La determinación del valor catastral, en un procedimiento de valoración colectiva de carácter general se efectúa mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores total.

La determinación del valor catastral, en un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial se efectúa mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores parcial.

Artículo 28 TRLCI.

## La Ponencia de Valores

Una ponencia de valores es el documento que fija, conforme se establezca reglamentariamente, los **criterios, módulos de valoración y demás elementos** precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral y que **se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.**



# Contenido de la Ponencia

Documento 1.- Memoria.

Criterios de Valoración.

Listado de Zonas de Valor.

Documento 2.-Análisis y Conclusiones del  
Mercado Inmobiliario.

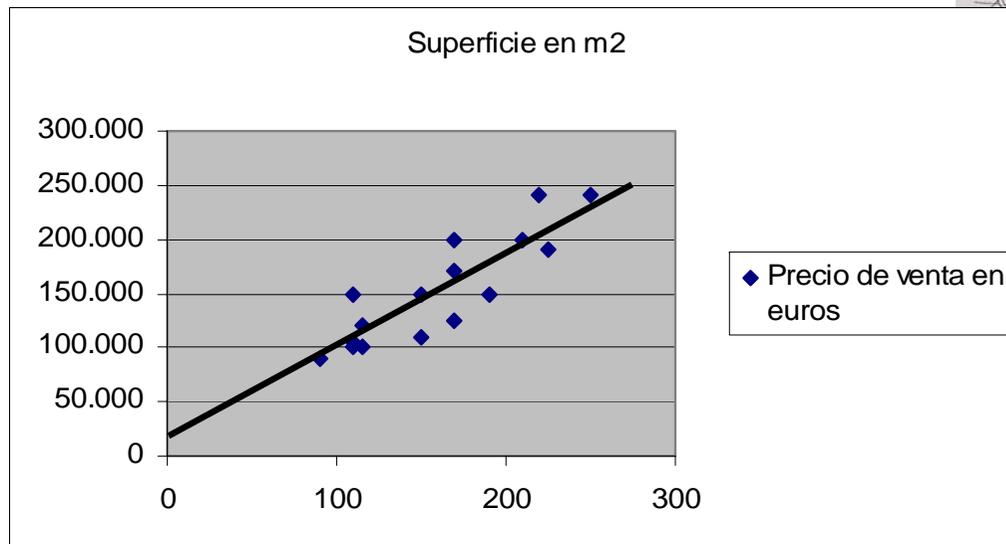
Documento 3.- Catálogo de Tipologías  
Constructivas.

Documento 4.- Cartografía de la Ponencia de  
Valores

# Estudio de mercado

La Ponencia de Valores se basa en un documento previo: El Estudio de Mercado Inmobiliario

Tratamiento estadístico de la información. Análisis de Regresión





MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
GERENCIA REGIONAL DE ILLES BALEARS

via pública: Avda. Romani	n° vía: 1ª
código vía: 266	
polígono nº: 10	barrio-zona: Urbanización San Pedro
tipología: 1113	
antigüedad: 27	n° muestra: 14
reforma: SI	fecha muestra: 31-oct-02
estado: Bueno	

MUNICIPIO: **ARTÁ** REFERENCIA CATASTRAL: 7006404 EE2070N

**ANÁLISIS COMPARATIVO DE VALORES CATASTRALES Y VALORES DE MERCADO**

<b>SUPERFICIES</b> m2	n° habitaciones: 1
<b>VIVENDA</b>	n° cuartos baño: 1
Construida: 46,00	n° ascensores: 1
Util:	calefacción: NO
<b>ANEJOS</b>	aire acondicion.: NO
Construida:	zonas deportivas: SI
Uso: Terraza	
Situación:	

**SUPERFICIE PARCELA:**





foto

valor de mercado: 64.308,00
f fuente muestra: API
€/ m2
<b>TOTAL:</b>

**REFERENCIA AL MERCADO**

V. Catastral	=	30.347,53	=	0,47
V. Mercado:		64.308,00		

ATASTRAL		
UELO	VALOR CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
rcusión: 340,77	MBC: 527,09	Correct. Cjtos:
rio: 340,77	Tipología:	Resultado:
ores: 359,50	Correctores:	
ult.:	V. Constr. Ppal:	
	V. Constr. Anejo:	
UELO: 11.479,18	TOT. CONSTRUCCIÓN: 18.477,24	VALOR CATASTRAL: 30.347,53

Modelo de Ficha Analítica de un Estudio de Mercado Inmobiliario

# Actualización

El procedimiento contempla que los valores catastrales obtenidos, tras un procedimiento de valoración colectiva, se tienen que ir adecuando tanto a la realidad física, mediante el **mantenimiento catastral** de las características de los inmuebles que puedan sufrir modificaciones, como a una determinada evolución del mercado inmobiliario, mediante la aplicación anual de **coeficientes de actualización** previstos legalmente.

Sin embargo estudios realizados reflejan que, con independencia de la coyuntura económica, los cambios detectados en la oferta y la demanda producen modificaciones que hacen necesario que, al cabo de un cierto tiempo, haya que volver a realizar **otro procedimiento de valoración colectiva para adaptar los valores catastrales a la nueva situación de los valores de mercado.**

# Límites temporales de Ponencia total

El mencionado TRLCI establece respecto al procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se podrá iniciar 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.**



# Perspectivas de Futuro en la Valoración

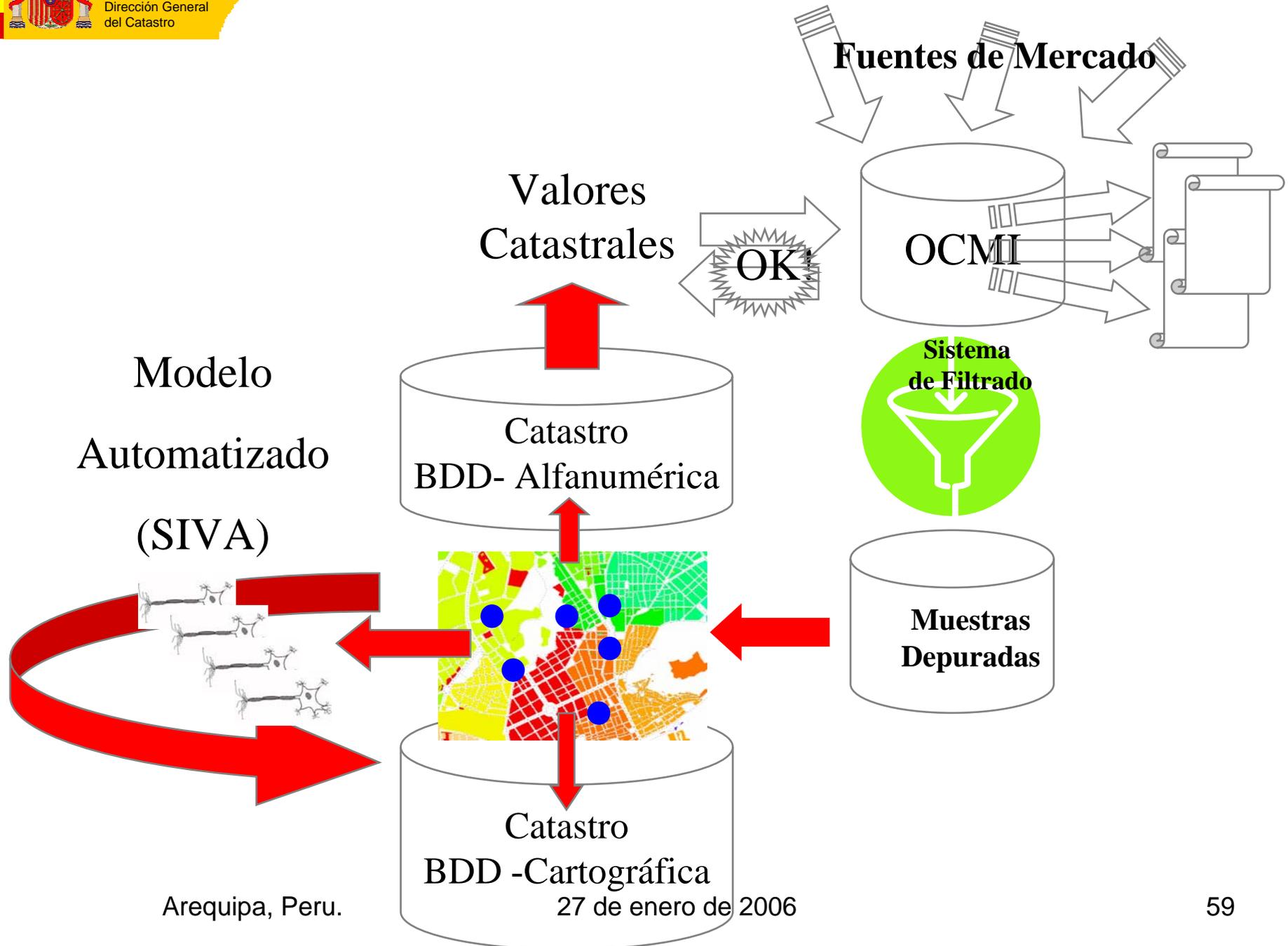
Actualmente, la Metodología de Valoración Catastral tanto para Rústica como para Urbana está siendo revisada.

El Procedimiento Actual está basado en la Experiencia y en el Criterio del Valorador. Es un Modelo Tradicional que funciona y está generalizadamente aceptado, pero es costoso y difícil de mantener en el tiempo.

Se pretende un Modelo Basado en el Tratamiento Automatizado de la Información de Mercado, más eficiente, más objetivo y que potencie la coordinación; basado en 1) una Base de Datos con los Atributos que inciden en la Valoración: Localización-Zona de Valor, Superficie, Antigüedad, Categoría de la Construcción ...

# Perspectivas de Futuro en la Valoración

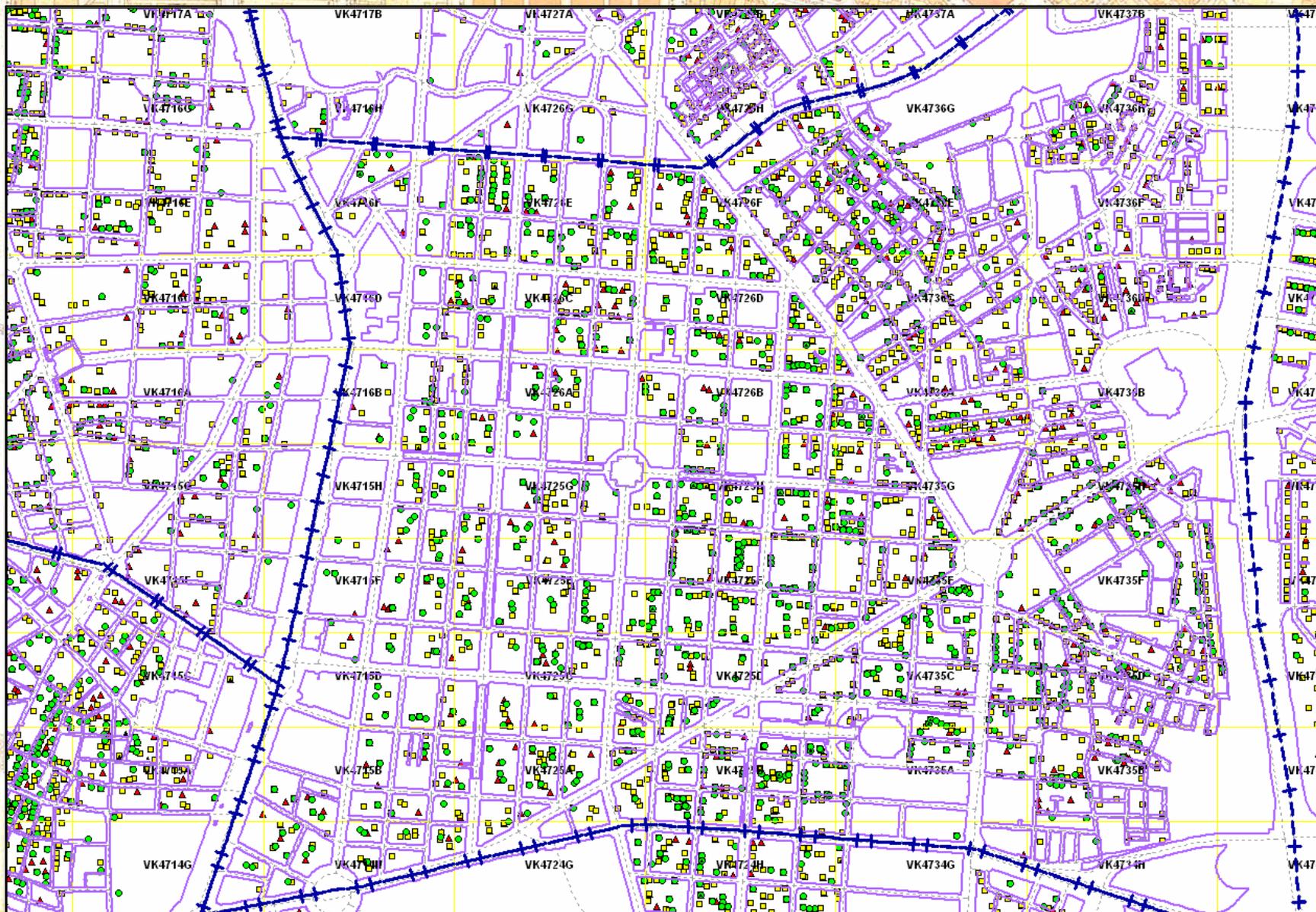
- 2) Un **Observatorio Catastral de Mercado Inmobiliario** basado en un flujo permanente de información permanente y vinculada a las Características de los Inmuebles: Valores de Transmisión en Escrituras Públicas remitidas por Notarios, Valores Comprobados remitidos por CCAA, Oferta en Prensa, Oferta en Internet, Tasaciones, Valores de Ponencias, Estudios Sectoriales ...
- 3) Implantación del sistema de análisis de información, predicción y retroalimentación del SIG: Redes Neuronales Artificiales, Regresión Múltiple, u otros Modelos Econométricos.





MINISTERIO  
DE ECONOMÍA  
Y HACIENDA

DIRECCIÓN  
GENERAL  
DEL CATASTRO



PZ MARQUES DE SALAMANCA

**FONDO**

Tabla: FONDO

Superficie total = 466,00 m2

Condición de filtro: Campo de filtro Ver solo los de valor =  DELEGACIO

Objetos seleccionados									Detalles comunes	
DELE	MUNI	PCAT1	PCAT2	CARGO	NUM	PROV	RE	NUM	CAMPO	VALOR
▶ 28	900	2558201	VK4725H	3	1	28		88	DELEGACIO	28
28	900	2558201	VK4725H	33	1	28		88	MUNICIPIO	900
28	900	2558201	VK4725H	34	1	28		88	PCAT1	2558201
									PCAT2	VK4725H
									CARGO	3
									NUMERO	1
									PROV_REG	28
									NUM_REG	88
									NUMFINCA	00077769
									F_EFECTOS	05/02/2003
									V_TRANS	396668
									VCATASTR	63806.43
									COCIENTE	6.21674
									VALOR	481777.96
									AREA	62
									RATIO	7770.6123
									V_REPERC	5270.1984
									ZONVALOR	R11
									CALCULO	44
									USO	V
									SUP_OTRO	60
									UNITARIO	0
								▶	FEATUREID	56506

Imprimir    Mostrar en el Mapa    Cerrar    Ayuda

