

GRUPO DE TRABAJO EN



VALORACIÓN CATASTRAL Y

TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA



UNIVERSIDAD DE JAÉN



Gestiones:

- Contactos con responsables de INMECA, COFOPRI, INCRA y CFA
- Cambio de responsabilidades
- Escasos avances: posibilidad de concreción tras esta reunión



Análisis DAFO VALORACIÓN Y TRIBUTACIÓN



Esbozado someramente el panorama que ha motivado la creación de un grupo de trabajo sobre valoración catastral y tributación en el seno de la ST, lo que verdaderamente interesa es plantear la estrategia de trabajo, que ha de estar coordinada con el resto de grupos, para generar una verdadera sinergia en el CPCI.

Para ello se propone en primer lugar detectar los puntos fuertes y débiles, las amenazas y fortalezas de los procedimientos empleados actualmente, así como la validez de los resultados obtenidos (valor catastral) y su empleo tributario; todo ello inmerso en el modelo catastral que lo gestiona. Con estos datos se generará un nuevo análisis globalizado, comparando y discutiendo ítems, identificando operativas que sean exportables, otras que puedan mejorarse y aquellas que sean recomendables su sustitución.

Nombre de la Institución donde labora.

Universidad de Jaén

Puesto que ocupa.

Profesor

Entidad Federativa.

Universidad

¿Cuentan los Municipios del Estado con cartografía donde se determinen los corredores y zonas homogéneas?

Sí

No

Borrar selección

¿Cuáles son los medios que dispone el catastro Municipal o Estatal para conocer los cambios en las edificaciones?

Declaración de titulares, comprobación de licencias solicitadas, inspección, etc.

Siguiente

Análisis DAFO VALORACIÓN Y TRIBUTACIÓN

Sección sin título

¿Por qué?

Es obligación asignar valor a los inmuebles para diferentes efectos

¿Es el valor catastral en el Estado, la base gravable del impuesto predial?

Sí

No

Borrar selección

¿El valor catastral como base gravable del impuesto predial coadyuva con el cumplimiento de los principios constitucionales de proporcionalidad y equidad?

Sí

No

Borrar selección

¿El valor catastral tiene otros usos públicos o sociales?

Sí

No

Borrar selección

Con esta breve encuesta ya se identifica la persona de referencia en la Institución

Documentar la posible diversidad y dispersidad de resultados: valor catastral

Identificar la demanda-s de las instituciones catastrales (y clientes)

Motivar el avance en conjunto

Nuevas cuestiones a plantear:

- Globales
- Locales

Agrupar respuestas, generar conclusiones y preparar 2º paso

¿El valor catastral es un dato abierto (al alcance de la sociedad)?

- Si
- No

Borrar selección

¿El valor catastral está actualizado?

- Si
- No

Borrar selección

¿Cuál es el año de actualización?

2017

¿El valor catastral se encuentra equiparado al valor comercial?

- Si
- No

Borrar selección

¿Qué porcentaje del valor comercial representa el valor catastral?

Vcatastral (+/-) 15% Vcomercial

¿Cuál es la media del porcentaje de valor catastral respecto al comercial?

varia dependiendo de localizaciones, usos, tipo

Cuál es desviación estándar del porcentaje de valor catastral respecto al valor comercial?

Tu respuesta

Agradecemos su tiempo. En caso de tener alguna observación y/o comentario al respecto dejamos disponible el siguiente espacio:

Tu respuesta



Recopilar y estudiar procedimientos de valoración en instituciones catastrales:

EM

- Fuentes de información.
- Validación, selección, depuración y homogenización.
- Aplicación métodos comparativo, coste y residual.

Valores de suelo

- Metodología empleada
- Delimitación considerando normativas urbanísticas y resultados de EM
- Coordinación valores de suelo (municipal, intermunicipal)

Valores construcción

- Metodología empleada
- Construcciones (inmuebles) representativos
- Costes de construcción, licencias, promoción, tributos, etc.

Tributación

- Predial, plusvalías, alcabalas, herencias, rentas, licencias, contribuciones,
- Impacto en Haciendas de EE.LL.
- Conocimiento por AA.PP. de capacidad de recaudación y colaboración

Recopilar y estudiar procedimientos de valoración en otras instituciones territoriales: RP, RAN, Mº, DVGT, expropiación, crédito inmobiliario, plusvalías, ...

Identificar sinergias, reutilización de información, accesibilidad, economía, ...

Aproximación de procedimientos; mejor unificación, respetando autonomía institucional

- Aproximación de procedimientos normativos.
- Universalización a todo el territorio y todos los bienes.
- Confianza de titulares (sujetos pasivos) en AA.PP. , procesos y funcionarios.
- Reutilización de información, OCMI, AVMs,... propuesta de normativas consensuadas.
- Socialización del proceso.
- Conocimiento del mercado y generación de un estadístico de valor.
- Modelo de madurez

BORRADOR. DAFO

Combinando:

- fortalezas y oportunidades se identifican las **potencialidades** (líneas a desarrollar);
- debilidades y amenazas se identifican las **advertencias** (aspectos limitantes);
- fortaleza y amenazas se identifican los **riesgos**
- debilidades y oportunidades se identifican los **desafíos**

Utilizarse:

- Explorar nuevas **soluciones** a los problemas.
- Identificar las **barreras** que limitarán objetivos.
- Decidir sobre la dirección más **eficaz**.
- Revelar las **posibilidades y limitaciones** para cambiar algo.

Proceso:

1. Aportación de **datos** (encuesta inicial)
2. Propuesta de **matriz** DAFO general
3. **Discusión**
4. **Diseño** de matriz DAFO para CPCI
5. Diseño de **estrategias parciales**
6. Diseño de **estrategias** para el **CPCI**
7. **Apoyo** del CPCI en iniciativas de mejora



BORRADOR: MODELO DE MADUREZ

Cada área clave (**KPA**) de un proceso agrupa un conjunto de **buenas prácticas**, que habrán de ser:

- **Definidas** en un procedimiento documentado
- **Provistas** (la organización) de los medios y formación necesarios
- **Ejecutadas** de un modo sistemático, universal y uniforme (institucionalizadas)
- **Medidas**
- **Verificadas**

