

VALORACION CATASTRAL DE BIENES URBANOS



CUADERNOS DEL PROMOTOR Y GESTOR INMOBILIARIO

2022/89

Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro

Juan Fernández Caparros

(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

ÍNDICE

89.1.- EL CATASTRO INMOBILIARIO	5
89.1.1.- GESTION CATASTRAL	8
89.1.2.- CARTOGRAFIA	8
89.1.3.- ACCESO A LA INFORMACION CATASTRAL.....	9
89.1.4.- REFERENCIA Y CERTIFICACION CATASTRAL	9
89.1.5.- PONENCIA DE VALORES	9
89.1.6.- LEGISLACION APLICABLE A LAS VALORACIONES INMOBILIARIAS	10
89.1.7.- LIMITACIONES AL VALOR CATASTRAL Y LOS VALORES DE MERCADO INMOBILIARIO	10
89.1.8.- VALORACIÓN DE SUELO URBANO O URBANIZABLE.....	11
89.2.- VALORACION CATASTRAL DE SUELO	14
89.2.1.- VALORES DE SUELO. DEFINICIONES	15
89.2.2.- VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO	16
89.2.3.- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DEL SUELO.....	18
89.2.4.- MODULACIÓN DE LOS VALORES.....	19
89.2.5.- VALORES POR TIPOLOGIA DE SUELO.	20
89.3.- VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES	22
89.3.1.- DEFINICION DE CONSTRUCCIONES	22
89.3.2.- VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	22
89.3.3.- VALORACION DE LAS CONSTRUCCIONES	23
89.3.4.- COEFICIENTES CORRECTORES DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	23
89.3.5.- MODULACION DE LOS VALORES.....	26
89.3.6.- COEFICIENTES DE VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	27
89.4.- INMUEBLES DE CARACTERISTICAS ESPECIALES	30
89.4.1.- VALOR DEL SUELO DE LOS INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	31
89.4.2.- VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	32
89.5.- EL VALOR CATASTRAL Y LOS IMPUESTOS	34
89.5.1.- EJEMPLO DE DOCUMENTACIÓN Y DE RECIBO DEL IBI.....	36
89.6.- EL VALOR CATASTRAL EN LOS IMPUESTOS DE LAS TRANSMISIONES (TPO Y AJD).....	36
89.7.- RESUMEN DEL PROCEDIMIENTO DE VALORACION CATASTRAL	38
89.7.1.- EJEMPLO DE DOCUMENTO RESUMEN DE UNA PONENCIA DE VALORES.....	39

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Catastro, Registro de la Propiedad
- Impuestos IBI, IVTNU
- Bienes Inmuebles
- Valoración de suelo y de edificación
- Referencia y certificación catastral
- Ponencia de valores
- Suelo urbano o urbanizable
- Valor de repercusión del suelo.
- Coeficientes correctores
- Edificaciones
- Depreciación funcional
- Depreciación económica.
- Viviendas y locales interiores
- Modulación de los valores.
- Inmuebles de características especiales

SINOPSIS. -

El objeto de este cuaderno es dar una idea al promotor inmobiliario del proceso de cálculo de la valoración catastral de los edificios, y otros bienes de naturaleza urbana, que se componen de 2 partes: la valoración catastral del suelo y la valoración catastral de la edificación

No es nuestra labor realizar esos cálculos, pero si nos resulta conveniente conocer el método y la casuística, para el caso de que haya discrepancias entre lo valorado por el Catastro y lo que nosotros pensemos que debe ser

Esta valoración es la base imponible de diversos Impuestos (IBI, IVTNU), pero también influye en la contabilidad de nuestra empresa: en la valoración del inmovilizado y del circulante

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 95.- Cédula y Licencia urbanística

Cuaderno N.º 96.- Análisis de Sensibilidad Financiera de una Promoción Inmobiliaria

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

89.1.- EL CATASTRO INMOBILIARIO

El Catastro inmobiliario es un Organismo y registro público que se ocupa de 2 clases de bienes: los rústicos y los urbanos

El Catastro da fe de la riqueza de los bienes inmobiliarios en el conjunto del territorio; por eso es un organismo dependiente del Ministerio de Hacienda

El funcionamiento del catastro viene recogido por el **Real Decreto Legislativo 1/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la **Ley del Catastro Inmobiliario**. (última modificación del 31/12/20) y el **Real Decreto 417/2006, de 7 de abril**, que lo desarrolla reglamentariamente

Su capítulo V ocupa de la valoración y está compuesto por 3 secciones

CAPÍTULO V. Valoración

Sección 1.ª El valor catastral y su determinación

Sección 2.ª Ponencias de valores

Sección 3.ª Procedimientos de valoración catastral

Además, en el título III y siguientes (artículos 33 a 54) se trata de temas que nos interesan, como

- Cartografía
- Colaboración e intercambio de información
- La referencia catastral
- El acceso a la información catastral

Destacaremos los artículos siguientes:

Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Este artículo nos interesa cuando se cambian los criterios de valoración dependiendo de las aprobaciones o modificaciones del planeamiento

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una **modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico** de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, **se determinarán los nuevos valores catastrales** de las fincas afectadas por aplicación **del valor recogido para esos usos** en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una **modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo que corresponda a su nuevo uso**, de los previstos en el polígono de valoración de la ponencia vigente en el que se hallen enclavados o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de los incluidos en la mencionada ponencia. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

c) Cuando, con motivo de la **modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana** de conformidad con lo dispuesto en la letra b) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser **valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos** que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas.

d) Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, los valores que

servieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden.

e) Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 2 del artículo 7, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.

f) **A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación** u otro instrumento de gestión urbanística, **las parcelas** resultantes ubicadas en los suelos a que se refiere la letra b) del apartado 2 del artículo 7, **se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo** y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.

g) Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.

h) Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística **se clasifiquen suelos como urbanizables** o se prevea o permita su paso a la situación de suelo urbanizado y se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados, **y en tanto no cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, los inmuebles rústicos**

afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

3. **Los actos dictados como consecuencia** de los procedimientos regulados en este artículo se **notificarán a los interesados** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y tendrán efectividad, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior, que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.

Disposición transitoria primera. Clasificación de bienes inmuebles y contenido de las descripciones catastrales.

1. **La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos** establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior

SIGUE HASTA 40 PAG.

Autores

Antonio Caparrós Navarro.
(† 2021)



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

[Índice de los CPI, por Temas](#)

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- “
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, inmosuelo, inmoalquiler, inmoexterior, inmofase**, etc., a través de **Prayde Gestión, SL**
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. Del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos