

## Revisión de los Valores Catastrales.

Se ha efectuado una revisión, por parte de la Gerencia del Catastro, de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos en el municipio de Sepúlveda y sus núcleos agregados.

Dada la importancia de este tema hemos elaborado un informe que esperamos os ayude a estar más informados sobre este tema y que resumiendo significa que el valor catastral de las viviendas en Sepúlveda se ha revisado (lógicamente ha subido bastante dado que el valor catastral tiene en cuenta el valor de mercado) y por tanto, el recibo del catastro para 2.004 y años siguientes se verá incremento (el impuesto que regula este tema se llama I.B.I. : impuesto sobre bienes inmuebles).

Datos de interés de esta revisión catastral (pero tened en cuenta que son solo a modo informativo) :

- **Año de la última revisión catastral: 1.990.**
- **¿ Como se ha efectuado la revisión ?** Se ha efectuado mediante un proceso de valoración colectiva, es decir, se han revisado los datos físicos, jurídicos y económicos de todos los bienes inmuebles de la localidad. Esta nueva valoración colectiva la ha efectuado la Dirección General del Catastro (que depende del Ministerio de Hacienda).
- **¿ Como se efectúa la valoración ?** Se hace mediante una ponencia de Valores que recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos que permitan efectuar una valoración de los inmuebles. Esta ponencia se aprueba por acuerdo del Director General del Catastro.
- **¿ Como se calcula el valor de un inmueble ?** De acuerdo con los criterios recogidos en la Ponencia de Valores (que recoge los criterios general de aplicación pero que discrimina según zona, etc. ) se obtiene el valor individualizado de cada inmueble. Con carácter general el valor catastral es el 50 % del valor de mercado Ejemplo: Dos pisos similares que estén en la misma zona deberán tener un valor catastral muy parecido pero quizás otro piso de otra zona tenga un valor distinto teniendo en cuenta si esa zona se valora más o menos.
- **¿ Cada cuanto se revisa el valor catastral ?** La Ley dice que se revisará cada vez que haya grandes diferencias entre el valor catastral y el de mercado pero nunca antes de 5 años de la última revisión, y en todo caso transcurridos 10 años desde la última revisión. En Sepúlveda la última revisión catastral se efectuó en 1.990.
- **¿ Como me entero de que hay una revisión de los valores catastrales ?** El Catastro envía una carta certificada a todos los titulares de inmuebles informándoles de la nueva valoración y de cual será el nuevo importe a pagar.
- **¿ Que pasa si no he recibido la notificación ?** Se puede solicitar al Catastro en la oficina que habilite al efecto.
- **Otros temas técnicos:** en el valor catastral final influyen otros muchos temas técnicos como: se valora por separado el valor del suelo y el de la edificación; se tiene en cuenta la tipología de la edificación; hay muchos coeficientes correctores (antigüedad de la construcción, si son viviendas de protección oficial, estado de conservación; etc.).
- **¿ Como influye el nuevo valor catastral en el importe que pago del recibo ?** El importe del recibo subirá en función de lo que suba el valor catastral pero dicho incremento se verá atenuado a lo largo de 10 años.

Resumiendo, el nuevo importe a pagar se verá incrementado a lo largo de estos 10 años de forma que la subida sea más suave y no de golpe.

- **Tipo impositivo:** en Sepúlveda es del 0,65 % para inmuebles urbanos y es fijado por el Ayuntamiento. Este tipo puede variarse dentro de unos límites (en Sepúlveda tiene que estar entre el 0,40 % y el 0,85 %).
- **¿ Como y donde puedo obtener más información ?**  
**El catastro va a tener una oficina para resolver dudas o subsanar errores. Si tienes alguna duda o en el recibo ves que hay algún error (en metros cuadrados, dirección, etc.) no dudes en consultarles. La oficina de información va a estar ubicada en el Ayuntamiento de Sepúlveda con los siguientes horarios:**
  - **Días 9, 10, 11, 12 y 15 de diciembre de 10 a 14 horas**
  - **Días 11 y 15-12-2003 de 16 a 18 horas.**

## **CALCULOS EFECTUADOS PARA VER EL VALOR CATASTRAL DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION DE UN INMUEBLE.**

Se ha efectuado un estudio general (llamada Ponencia de Valores) a partir de cual se han obtenido un valor para el suelo y otro para la construcción.

Al suelo se le ha valorado en 119,06 euros/m<sup>2</sup> y a la construcción un valor de 443,0375 euros/m<sup>2</sup>.

Estos valores por los metros cuadrados de la vivienda nos da el valor catastral (teniendo en cuenta que se aplican además unos coeficientes que corrigen este valor).

### **Datos que son solo informativos:**

Referencia Catastral: es una referencia que sirve para identificar el inmueble por el Catastro

Superficie suelo o parcela: indica los metros de la parcela catastral donde esta el inmueble.

Superficie construcción: indica los metros cuadrados de la edificación del inmueble.

Datos de la Ponencia de Valores, valor en polígono y módulos básicos: son datos informativos que han servido de referencia para calcular el valor catastral.

### **Datos para el cálculo de los valores catastrales:**

Superficie: son los metros cuadrados asignados al inmueble.

Valor repercusión calle (VRC): es el valor dado a cada metro cuadrado de suelo. Es de 119,06 euros / m<sup>2</sup>.

Valor unitario construcción: (VUC): es el valor dado a cada metro cuadrado de construcción. Es de 443,0375 euros / m<sup>2</sup>.

Coeficientes aplicados. Se dividen en tres tipos:

- coeficientes aplicados al suelo
- coeficientes aplicados a la construcción
- coeficientes conjuntos.

### **Cálculo del valor catastral con un ejemplo:**

Superficie:	100 metros
VRC: Valor repercusión calle:	119,06 € / m <sup>2</sup> .
VUC: Valor UNITARIO construcción:	443,0375 € / m <sup>2</sup> .

Coeficientes:

- Al suelo: 1,15
- Construcción: 0,68
- Conjuntos: 0,90

Valor catastral del suelo:

$$\begin{aligned} & \text{Es la superficie} \times \text{VRC} \times \text{coeficiente suelo} \times \text{coeficiente conjunto} \times 1,40 \times 0,50 = \\ & = 100 \times 119,06 \times 1,15 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,50 = 8.625,89 \text{ euros} \end{aligned}$$

Valor catastral construcción:

$$\begin{aligned} & \text{Es la superficie} \times \text{VUC} \times \text{coeficiente construcción} \times \text{coeficiente conjunto} \times 1,40 \times 0,50 = \\ & = 100 \times 443,0375 \times 0,68 \times 0,90 \times 1,40 \times 0,50 = 18.979,72 \text{ euros} \end{aligned}$$

Valor catastral total = valor catastral suelo + valor catastral construcción = 8.625,89 + 18.979,72 = 27.605,61 euros

A partir de este valor catastral se calcula el valor del recibo a pagar (ver ejemplo de recibo en este mismo informe).

### **EJEMPLO DE UN RECIBO Y DE CÓMO LE ACEPTA LA REVISION:**

- 1) **Te vienes datos de la dirección y localización del inmueble.**
- 2) **Datos técnicos (metros cuadrados, coeficientes aplicados, etc.).**
- 3) **Nuevo valor del inmueble y del importe a pagar.**
  - **Nuevo Valor catastral:** es la suma del valor catastral del suelo y de la edificación.
  - **Base imponible:** en este caso coincide con el valor catastral.
  - **Valor base:** es el valor catastral que tenía antes el inmueble.
  - **Tipo impositivo:** es fijado por el Ayuntamiento siendo en la actualidad el 0,65 % para inmuebles urbanos.
  - **Reducción:** dado que la subida tiene que adecuarse en 10 años lo que se hace es reducir el incremento un 90 % el primer año, 80% el segundo año y así progresivamente hasta que el año 10 la reducción sea de 0.
  - **Cuota:** es el resultado de multiplicar el tipo (0,65 por la base liquidable)

Ejemplo con datos reales: supongamos que un inmueble que hasta la fecha tenía un valor de 10.000 euros se le ha efectuado una nueva valoración de 33.000 euros.

Hasta la fecha se pagaba un recibo de 65 euros ( $0,65 \times 10.000 = 65,00$ )

Nuevo valor catastral: 33.000 (10.000 de suelo y 23.000 de edificación).

Valor base: 10.000 euros (que es el anterior valor catastral).

Diferencia:  $33.000 - 10.000 = 23.000$  Tipo de gravamen: 0,65 %

Reducción: para 2.004 será del 90 % (para 2005 del 80% , para 2006 del 70%, ...)

Cálculo de la reducción: se multiplica la diferencia por el porcentaje de reducción:

$$23.000 \text{ euros} \times 0,90 = 20.700 \text{ euros es la reducción para 2.004}$$

Base imponible para 2004 = nuevo valor - reducción =  $33.000 - 20.700 = 12.300$

Nueva cuota = base imponible  $\times$  tipo =  $12.300 \times 0,65 = 79,95$  euros.

Por tanto, hemos pasado de pagar 65 euros a 79,95 (un incremento del 23 % aprox.)

Cuadro de cómo resultará a lo largo de los 10 años:

Año	Valor catastral	Incremento = 33.000 - 10.000	% reducción	Reducción	Base Imponible	Tipo impositivo	Total recibo a pagar (€)
A	B	C	D	E = C x D	F = B - E	G	H = F x G
2003	10.000				10.000	0,65 %	65,00
2004	33.000	23.000	90 %	20.700	12.300	0,65 %	79,95
2005	33.000	23.000	80 %	18.400	14.600	0,65 %	94,90
2006	33.000	23.000	70 %	16.100	16.900	0,65 %	109,85
2007	33.000	23.000	60 %	13.800	19.200	0,65 %	124,80
2008	33.000	23.000	50 %	11.500	21.500	0,65 %	139,75
2009	33.000	23.000	40 %	9.200	23.800	0,65 %	154,70
2010	33.000	23.000	30 %	6.900	26.100	0,65 %	169,65
2011	33.000	23.000	20 %	4.600	28.400	0,65 %	184,60
2012	33.000	23.000	10 %	2.300	30.700	0,65 %	199,65
2013	33.000	23.000	0 %	0	33.000	0,65 %	214,50

**Nota del Pregonero:** si observas algún error o gazapo dínoslo por correo electrónico. Este reportaje solo pretende informar. Más información en la oficina del Catastro y en la web: [www.catastro.minhac.es](http://www.catastro.minhac.es)