





Procedimientos

- [Procedimientos catastrales](#)
- [Modelos de declaración de alteraciones catastrales](#)
- [Alta de nueva construcción](#)
- [Cambio de titular](#)
- [Incorporación de cónyuge o comuneros](#)
- [Valoraciones colectivas](#)
- [Renovación del Catastro Rústico](#)
- [Valor catastral urbano](#)












Procedimientos: Procedimientos catastrales.

Significado de la simbología de procedimientos:

- .- Tramitación telemática: Enlace a servicio telemático del procedimiento.
- .- Descarga de formulario: Enlace a descargas de formularios en formatos PDF o Word.
- .- Descarga de programa: Enlace a descarga de software del procedimiento.
- .- Información adicional: Enlace a páginas con información adicional sobre el procedimiento.

Procedimientos.

Listado de procedimientos catastrales

Procedimientos	Servicios disponibles
Declaraciones	 
Comunicaciones	  
Solicitudes	
Subsanación de discrepancias	
Recurso de reposición	
Acceso a datos catastrales	  
Tasa de acreditación catastral	
Beneficios fiscales en la tasa de acreditación catastral	
Recurso de alzada	
Elaboración de ponencias de valores	
Valoración colectiva de carácter general o parcial	
Simplificado de valoración colectiva	
Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales	
Renovación del Catastro Rústico	
Inspección catastral	
Sancionador	
Alta de nueva construcción	
Cambio de titular	
Incorporación de cónyuge o comuneros	

Procedimientos: Modelos de declaración de alteraciones catastrales.

[ORDEN EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles](#) y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales. (BOE, 15/11/2006)

[Corrección de errores de la Orden EHA/3482/2006](#), de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales.

La declaración se realizará cumplimentando el modelo de impreso correspondiente:

- **MODELO 901-N**.- Alteración de la titularidad y variación de la cuota de participación en bienes inmuebles.
 - [DESCARGA DE MODELO 901-N](#) . (Formulario en formato pdf para rellenar e imprimir)
 - [DESCARGA DE MODELO 901-N \(En catalán\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 901-N \(En gallego\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 901-N \(En valenciano\)](#) .
 - Adquisición o consolidación de la propiedad de un bien inmueble.
 - Constitución, modificación o adquisición de de un derecho real de superficie o usufructo u otro derecho real de disfrute, o de una concesión administrativa.
 - Variación en la composición interna o en la cuota de participación de comunidades o entidades sin personalidad jurídica.
 - Variación en la cuota de participación de los cónyuges en bienes o derechos comunes.
 - [Ampliar información](#).
- **MODELO 902-N**.- Nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación de bienes inmuebles.
 - [DESCARGA DE MODELO 902-N](#) . (Formulario en formato pdf para rellenar e imprimir)
 - [DESCARGA DE MODELO 902-N \(En catalán\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 902-N \(En gallego\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 902-N \(En valenciano\)](#) .
 - Nueva construcción, ampliación, rehabilitación, reforma
 - Podrá declararse la división horizontal y las modificaciones de titularidad relacionadas con las alteraciones anteriores.
 - [Ampliar información](#)
- **MODELO 903-N**.- Agregación, agrupación, segregación o división de bienes inmuebles.
 - [DESCARGA DE MODELO 903-N](#) . (Formulario en formato pdf para rellenar e imprimir)
 - [DESCARGA DE MODELO 903-N \(En catalán\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 903-N \(En gallego\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 903-N \(En valenciano\)](#) .
 - Agregación, agrupación, segregación y división de inmuebles.
 - Podrá declararse las modificaciones en la titularidad relacionadas con las alteraciones anteriores.
 - [Ampliar información](#)
- **MODELO 904-N**.- Cambio de cultivo o aprovechamiento, cambio de uso o demolición o derribo de bienes inmuebles.
 - [DESCARGA DE MODELO 904-N](#) . (Formulario en formato pdf para rellenar e imprimir)
 - [DESCARGA DE MODELO 904-N \(En catalán\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 904-N \(En gallego\)](#) .
 - [DESCARGA DE MODELO 904-N \(En valenciano\)](#) .
 - Cambio de clase de cultivo o aprovechamiento.
 - Cambio de uso.
 - Demolición o derribo.
 - [Ampliar información](#)
- **ANEXO**.- Relación de Bienes Inmuebles.
 - [DESCARGA DE ANEXO](#) . (Formulario en formato pdf para rellenar e imprimir)
 - [DESCARGA DE ANEXO \(En catalán\)](#) .
 - [DESCARGA DE ANEXO \(En gallego\)](#) .
 - [DESCARGA DE ANEXO \(En valenciano\)](#) .

Los impresos de cada modelo se pueden obtener gratuitamente en las [Gerencias o Subgerencias del Catastro](#), en las Delegaciones de Economía y Hacienda o en Ayuntamientos colaboradores o en la página Web del catastro.

Procedimientos: Valoraciones colectivas (Ponencias de Valores)

- [Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter general.](#)
- [Cuándo se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter general.](#)
- [Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial.](#)
- [Cuándo se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial.](#)
- [Qué es un procedimiento simplificado de valoración colectiva.](#)
- [Cuándo se realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva.](#)
- [Qué es un procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.](#)
- [Notificaciones en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.](#)
- [Notificaciones en el procedimiento simplificado de valoración colectiva.](#)
- [Ponencias de valores.](#)
- [Características del valor catastral.](#)
- [Reducción.](#)
- [Fases de un procedimiento de valoración colectiva.](#)
- [Incidencia de un procedimiento de valoración colectiva.](#)
- [Conozca sus derechos.](#)
- [Bienes de Características Especiales.](#)

[Consulta interactiva de los municipios que han desarrollado procedimientos de valoración colectiva \(Ponencias de Valores\)](#)

Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

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, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Cuándo 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.

Qué es un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial.

Es el proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del municipio.

Este procedimiento se inicia de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, con la aprobación de una ponencia parcial 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, como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico.

Cuándo se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial.

Cuando las diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas sean consecuencia de alguna de las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico, que establece o modifica la clasificación del suelo, su uso, la edificabilidad que se puede materializar sobre cada parcela, etc.
- 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.

Qué es un procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Es el proceso mediante el que se actualizan los valores catastrales de los bienes inmuebles afectados por las modificaciones de planeamiento determinadas en la Ley, con la finalidad de adecuar el valor catastral de estos bienes a sus nuevos parámetros urbanísticos.

Este procedimiento se inicia mediante acuerdo que se publicará por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia y no requiere la elaboración de una nueva ponencia de valores.

Cuándo se realiza un procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Cuando se producen unas modificaciones de planeamiento con las siguientes características:

- Modificación que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles manteniendo los usos.
- Modificación que varíe el uso de los bienes inmuebles.
- Modificación que determine cambio de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados. Dichos bienes podrán ser valorados por la Orden de módulos correspondiente.

Qué es un procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Es el proceso mediante el que se actualizan los valores catastrales de los bienes inmuebles de características especiales.

Este procedimiento se inicia con la aprobación de la correspondiente ponencia especial.

Notificaciones en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.

Se realiza por las Gerencias de la Dirección General del Catastro directamente o con la colaboración de las Corporaciones Locales o de otras Administraciones y entidades públicas.

La notificación del valor se efectúa de forma individualizada en el domicilio del interesado.

Cuando no sea posible realizar la notificación al interesado o a su representante por causas no imputables a la Administración. v

habiéndose intentado por dos veces, se publicará en los lugares destinados al efecto en el Ayuntamiento y en la Gerencia, la relación de titulares pendientes de notificar, previo anuncio en el Boletín Oficial del Estado, de la Comunidad Autónoma o de la Provincia, según el ámbito territorial del órgano que dicto el acto. La comparecencia se deberá producir en el plazo de 10 días. La notificación se entenderá producida desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

En el caso del procedimiento simplificado la notificación tendrá efectividad el día uno de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traiga causa, con independencia del momento en que se inicie el procedimiento y se produzca la notificación de su resolución. 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.

La notificación contiene los siguientes datos:

- Titular: Apellidos y nombre, NIF o CIF.
- Inmueble:
- Situación y referencia catastral.
 - Uso y superficie.
- Valoración:
 - Módulos básicos del suelo y de la construcción.
 - Fecha de aprobación de la Ponencia de valores.
 - Valores utilizados de la Ponencia y coeficientes correctores aplicados.
 - Valor catastral, con detalle de la parte correspondiente al suelo y a la construcción.
 - Base liquidable, sobre la que el Ayuntamiento aplica el tipo impositivo para determinar la cuota.

Se dispone de un plazo de un mes, a partir de la notificación, para interponer recurso de reposición o recurso ante el Tribunal Económico Administrativo Regional contra el valor asignado. Con el recurso se deben acompañar las pruebas que acrediten las alegaciones que se formulen.

En las oficinas de atención al público del Catastro o a través de la Línea Directa del Catastro se podrán solicitar las oportunas aclaraciones sobre los datos notificados y ampliar la información relativa a los mismos.

Notificados los nuevos valores, éstos serán efectivos en el Padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año siguiente a la notificación.

Notificaciones en el procedimiento simplificado de valoración colectiva.

Se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ponencia de valores.

La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que 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 dicha determinación, y que se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo que otras circunstancias justifiquen 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.

La elaboración se realizará por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración con las Administraciones Públicas que reglamentariamente se establezcan.

Las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del Ayuntamiento o Ayuntamientos interesados conforme a lo establecido en la Ley 30/1992.

La publicación de los acuerdos de aprobación:

- Ponencias Totales, se publicarán por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia antes del 1 de Julio del año en que se realicen.
- Ponencias Parciales, se publicarán por edicto en el Boletín Oficial de la Provincia antes del 1 de Octubre del año en que se realicen.
- Ponencias Especiales, se publicarán por edicto en el Boletín Oficial del Estado o de la Provincia antes del 1 de Octubre del año en que se realicen.

Serán recurribles por recurso de reposición o vía económico-administrativa.

Características del valor catastral.

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 de las construcciones.

- Se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste.
- Se calcula a través de un procedimiento reglado, que constituye el sistema de valoración catastral.
- Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y es corregido en función de las características particulares del inmueble.
- En los bienes inmuebles con precios de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Reducción.

Para amortiguar el efecto que provoca el procedimiento de valoración colectiva en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, se ha establecido una reducción sobre el valor catastral, de cuya aplicación resulta la base liquidable del impuesto.

Esta reducción se aplica durante un periodo de nueve años a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales hasta que, al cabo de diez años, la base liquidable coincide con el valor catastral.

Aplicación de la reducción

La cuantía de la reducción, que decrece anualmente, es el resultado de aplicar un coeficiente reductor anual, único para todos los inmuebles del municipio, a un componente individual calculado para cada inmueble.

- Coeficiente anual: es de 0,9 el primer año y va disminuyendo en 0,1 anualmente hasta su desaparición en el décimo año.
- Componente individual: Con carácter general será la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral que corresponda al inmueble en el primer ejercicio de su vigencia y la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral.

Ejemplo:

Inmueble sometido a procedimiento de valoración colectiva de carácter general con efectos 1-1-2004, con un Valor Catastral en 2003 de 17.903 €, que en el 2004 pasa a ser de 33.043 €.

La base imponible será actualizada por los coeficientes establecidos en las LPGE para cada año, supongamos un coeficiente de actualización de 1,02 para todos los ejercicios posteriores.

Tipo Impositivo Supuesto: 0,6 % constante en todos los ejercicios.

NOTA: El Ayuntamiento podría bajar el tipo impositivo en el momento de realización del procedimiento de valoración colectiva de carácter general o en los ejercicios posteriores.

El componente individual de la reducción va a ser constante, a lo largo de todos los ejercicios, si no se producen alteraciones en el inmueble.

FÓRMULA:

$$\text{BASE LIQUIDABLE} = \text{BASE IMPONIBLE} - K * (\text{COMPONENTE INDIVIDUAL})$$

$$K = 0,9 \ 0,8 \ 0,7 \ 0,6 \ 0,5 \ 0,4 \ 0,3 \ 0,2 \ 0,1 \ 0$$

$$\text{COMPONENTE INDIVIDUAL} = (\text{V. CATASTRAL 2004} - \text{V. CATASTRAL 2003})$$

$$\text{COMPONENTE INDIVIDUAL} = (33.043 - 17.903) = 15.140 \text{ € constante.}$$

$$\text{Año 2004} = 33.043 - 0,9 * (15.140) = 19.417 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2005} = (33.043 * 1,02) - 0,8 * (15.140) = 21.592 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2006} = (33.704 * 1,02) - 0,7 * (15.140) = 23.780 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2007} = (34.378 * 1,02) - 0,6 * (15.140) = 25.982 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2008} = (35.066 * 1,02) - 0,5 * (15.140) = 28.197 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2009} = (35.767 * 1,02) - 0,4 * (15.140) = 30.426 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2010} = (36.482 * 1,02) - 0,3 * (15.140) = 32.670 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2011} = (37.212 * 1,02) - 0,2 * (15.140) = 34.928 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2012} = (37.956 * 1,02) - 0,1 * (15.140) = 37.201 \text{ €.}$$

$$\text{Año 2013} = (38.715 * 1,02) - 0,0 * (15.140) = 39.489 \text{ €.}$$

Aplicación de la reducción

Ejercicio Tributario	Base Imponible	Base Liquidable	Cuota	%Increm. Cuota
2003	17.903	--	107,42	--
2004	33.043	19.417	116,50	8,45%
2005	33.704	21.592	129,55	11,20%
2006	34.378	23.780	142,68	10,14%
2007	35.066	25.982	155,89	9,26%
2008	35.767	28.197	169,18	8,53%
2009	36.482	30.426	182,56	7,91%
2010	37.212	32.670	196,02	7,37%
2011	37.956	34.928	209,57	6,91%
2012	38.715	37.201	223,21	6,51%
2013	39.489	39.489	236,93	6,15%

Fases de un procedimiento de valoración colectiva.

- Comprobación o toma de datos de las características físicas y jurídicas de los inmuebles y su reflejo en la cartografía

correspondiente.

- Elaboración de la Ponencia de valores, de acuerdo con:
 - El planeamiento urbanístico municipal.
 - El estudio del mercado inmobiliario que se realiza, para establecer adecuadamente la referencia al mismo de los valores catastrales.
 - Las Normas Técnicas de valoración catastral y la Coordinación nacional de valores.
- Fijación de los valores catastrales de todos los bienes inmuebles, de forma masiva e informatizada.
- Notificación de los valores a cada contribuyente.

Incidencia de un procedimiento de valoración colectiva.

Los valores catastrales constituyen la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Con la aplicación de la reducción correspondiente sobre la misma se obtiene la base liquidable.

Para la determinación de la cuota del impuesto, el Ayuntamiento aplica el tipo de gravamen que haya aprobado previamente a la base liquidable y las bonificaciones a que tenga derecho el contribuyente.

A los efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, respecto al rendimiento de los bienes inmuebles urbanos objeto de imposición, el procedimiento de valoración colectiva de carácter general da lugar a una disminución de la cuantía que se imputa como renta, pasando del 2% del valor catastral antes de la revisión al 1,1% del valor catastral revisado.

No obstante, no se computa rendimiento alguno por este impuesto a la vivienda habitual.

La Ley prevé que cuando se realice un procedimiento de valoración de carácter general, los Ayuntamientos reducirán entre un 40% y un 60% la parte del valor catastral correspondiente al terreno a los efectos del Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En el Impuesto sobre Patrimonio la vivienda habitual está exenta hasta un importe máximo de 150.253,03 euros.

Los distintos valores establecidos en la Ponencia de valores de una valoración colectiva de carácter general o parcial se aplicarán en las valoraciones urbanísticas y expropiatorias de los inmuebles en las condiciones que contempla la legislación urbanística.

Conozca sus derechos.

Usted tiene derecho:

- A que en el Catastro figuren debidamente descritos con sus características físicas, jurídicas y económicas todos los inmuebles, de los que sea titular, objeto de la valoración.
- A que sus propiedades se encuentren correctamente valoradas.
- A que se le notifique, en tiempo y forma, los valores catastrales de los bienes inmuebles de los que sea titular, resultantes de los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, parcial, simplificada y procedimientos de incorporación.
- Al conocimiento de los elementos y criterios tenidos en cuenta en la valoración.

En nuestra [Carta de Servicios](#) puede obtener más información sobre sus derechos.

[LÍNEA DIRECTA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO: 902 37 36 35.](#)

También puede acceder a la información sobre las [últimas revisiones](#) realizadas en los municipios en los que la Dirección General del Catastro tiene competencias.

Bienes de Características Especiales.

Los bienes de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Están incluidos en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluyendo su lecho o vaso, excepto los destinados exclusivamente al riego.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

El valor catastral de los bienes de características especiales se obtiene como consecuencia de la aplicación de un proceso de valoración iniciado por medio de la aprobación de una ponencia especial.

Procedimientos: Renovación del Catastro Rústico

- [Qué es una renovación catastral.](#)
- [Situación de las renovaciones catastrales.](#)
- [Fases de una renovación.](#)
- [Características del valor catastral.](#)

[Consulta interactiva de los municipios que han desarrollado procedimientos de valoración colectiva](#)

Qué es una renovación catastral.

Es un procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal. Comprende la sustitución de la documentación gráfica existente por otra más avanzada que permita una perfecta identificación parcelaria para realizar una rectificación general de las características catastrales de los inmuebles, es decir, superficies, usos, cultivos, intensidades productivas, etc. El proceso supone la formación de un nuevo catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada y con una base de datos preparada para proceder a la fijación de valores catastrales adaptados a las disposiciones del [REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004](#) de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E, núm. 58, de 8 de marzo).

La principal diferencia con el procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles de naturaleza urbana es que en el caso de las "renovaciones", los parámetros de valoración no se modifican y se aplican los vigentes anteriormente a los datos físicos actualizados.

La [Disposición Adicional Única](#) del RD Legislativo 1/2004, establece cómo debe realizarse este procedimiento.

En lo relativo a la Valoración Catastral de inmuebles rústicos, su regulación se encuentra en la [Disposición Transitoria Segunda](#) del RD Legislativo 1/2004.

En el apartado de "[Características del valor catastral](#)" se recoge más detalladamente el procedimiento de valoración

Situación de las renovaciones catastrales.

En los últimos años se ha procedido a actualizar los datos de, aproximadamente, 3.500 municipios. De ellos, tres mil, con una superficie de 19 millones de ha., se han realizado al amparo del [Programa Operativo de Actualización de Datos del Territorio para Regiones Españolas del Objetivo 1](#), que comprende las comunidades o ciudades autónomas de Andalucía, Canarias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Ceuta, Valencia, Extremadura, Galicia, Melilla y Murcia. Este Programa fue aprobado por la Unión Europea en octubre de 1.996 y finalizó en 2.001.

Para poder completar todo el territorio con una información actualizada y homogénea, la Dirección General del Catastro ha promovido unas nuevas iniciativas que han sido incorporadas al Marco Comunitario de Apoyo 2.000-2.006, ([Programa Operativo de Actualización y Gestión Automatizada de Información Territorial](#)), y se ha comenzado a ejecutar en 2.001. Su finalización supondrá la informatización completa de todos los datos catastrales, incluidos los gráficos, del territorio de régimen común, ya que la renovación del catastro de las regiones no incluidas en Objetivo 1 está siendo realizada con los presupuestos propios de la Dirección General del Catastro.

La Disposición Adicional Única del RD legislativo 1/2004 establece que se considerará renovado el catastro de los bienes inmuebles rústicos de los municipios en los que la rectificación de las características catastrales se haya realizado sobre ortofotomapa y dispongan de cartografía digitalizada y que la relación de municipios que cumplan estas condiciones se publicará en el Boletín Oficial del Estado. Este requisito se ha cumplido con la publicación en el BOE de fecha 4 de junio de 2002 de la Resolución de la Dirección General del Catastro que incluye la citada relación de municipios, complementada por la Resolución de 9 de enero de 2003, de la Dirección General del Catastro, por la que se hace pública la relación de municipios renovados en el 2002.

Fases de una renovación.

Inicio: Los trabajos comienzan con la confección de ortofotomapas u ortofotografías, que son imágenes fotográficas ortoproyectadas del territorio y que sirven de base cartográfica.

Quando se dispone de la ortofotografía, se procede a anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia el inicio de los trabajos de campo, que suponen la investigación de titulares, cultivos, delimitaciones de parcelas y subparcelas, construcciones existentes, etc. Esta información se traspaasa al ortofotomapa, se realizan las correcciones oportunas y sobre las nuevas superficies y cultivos se aplican los tipos evaluatorios para calcular los valores catastrales.

Exposición de características: Toda esta información se expone al público durante un periodo mínimo de 15 días, anunciándose esta exposición en el Boletín Oficial de la Provincia. Una vez recogidas y estudiadas las alegaciones y recursos presentados por los interesados, se procede a la aprobación de las nuevas características catastrales.

Aprobación de características : La resolución aprobatoria se publica también en el Boletín Oficial de la Provincia y durante los 15 días siguientes a su publicación, los interesados podrán obtener copia de las características catastrales de sus inmuebles.

Las nuevas características se incorporarán al padrón del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año siguiente a su aprobación.

Características del valor catastral.

El valor catastral de la parcela se calcula teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- **Calificación catastral.** La calificación catastral está determinada por el cultivo o aprovechamiento atribuido a cada subparcela de terreno.
- **Intensidad productiva.** Una vez asignada la calificación catastral, los terrenos se clasifican en intensidades productivas de acuerdo con su calidad y aptitud para la producción agraria.
- **Tipo evaluatorio.** Para cada municipio existe un cuadro de tipos evaluatorios que recoge todas las calificaciones catastrales e intensidades productivas existentes en el mismo. El tipo evaluatorio representa el rendimiento teórico, expresado en euros, de una hectárea de terreno de una calificación e intensidad productiva determinada.
- **Superficie.** Si la calificación e intensidad productiva no es homogénea en toda la parcela catastral, ésta se divide en subparcelas. Cada subparcela tiene asignada una superficie medida en hectáreas. Dicha superficie, multiplicada por el tipo evaluatorio, proporciona el rendimiento teórico de la subparcela.
- **Rendimiento teórico de la parcela.** Es el resultado de la suma de los rendimientos de las subparcelas que la integran.
- **Base de capitalización.** La base imponible coincide con el rendimiento teórico de la parcela. La base liquidable es el 50% del citado rendimiento y este importe es el que se toma como base de capitalización para el cálculo del valor catastral.
- **Valor catastral.** La Disposición Transitoria Segunda del [Real Decreto Legislativo 1/2004](#) de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E, núm. 58, de 8 de marzo), establece que, hasta que se proceda a la fijación de los valores catastrales con arreglo a las normas contenidas en el Título II de la citada Ley, el valor catastral de los bienes inmuebles rústicos es el resultado de capitalizar al 3% el importe de la base liquidable vigente el 1 de enero de 1999 a efectos de Contribución Territorial Rústica, actualizándose además por aplicación de los coeficientes

en 1 de enero de 1990 a efectos de Contribución Territorial Rústica, actualizándose además por aplicación de los coeficientes establecidos a este efecto en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Para poder proceder a la fijación de los valores catastrales en los municipios renovados de acuerdo a lo dispuesto en el RD Legislativo 1/2004, se van a realizar determinados estudios en varias Comunidades Autónomas. [Pliegos de condiciones.](#)

Procedimientos: El valor catastral urbano.

- [¿Qué es el valor catastral?](#)
- [Características más significativas](#)
- [Reducción](#)
- [¿Qué son los estudios de mercado?](#)
- [¿Qué es la ponencia de valores?](#)
- [Valor del suelo](#)
- [Valor de la construcción](#)
- [Valor del inmueble](#)
- [¿Cómo y por qué varía el valor catastral?](#)
- [Conozca sus derechos](#)

¿Qué es el valor catastral?

Es un valor administrativo, que sirve de base o se toma como referencia en relación con determinadas actuaciones de las Administraciones Públicas:

- De carácter fiscal: Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Patrimonio e Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, entre otros.
- De carácter no fiscal: expropiación, valoraciones urbanísticas, determinadas ayudas, becas y subvenciones públicas, etc.

Características más significativas.

Se determina objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario.

- Se fija tomando como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Normalmente el valor se calcula mediante la aplicación de un coeficiente que reduce a la mitad el valor resultante de la Ponencia de valores.
- Se calcula a través de un procedimiento reglamentariamente establecido, que constituye el sistema de valoración catastral.
- Está integrado por el valor del suelo y el de las construcciones y es corregido en función de las características particulares del inmueble.

Reducción.

La base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el resultado de practicar en el valor catastral una reducción que se aplica desde la entrada en vigor de un procedimiento de valoración colectiva. La cuantía de la reducción decrece anualmente hasta que, al cabo de diez años, la base liquidable coincide con el valor catastral.

¿Qué son los estudios de mercado?

Tienen por objeto la investigación y recopilación de datos económicos del mercado inmobiliario urbano a los efectos de establecer, en la ponencia de valores, los distintos valores de suelo y de la construcción para la posterior valoración de cada uno de los inmuebles inscritos en el catastro.

¿Qué es la ponencia de valores?

La ponencia de valores sirve para la determinación del valor catastral que 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 dicha determinación, y que se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo que otras circunstancias justifiquen 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.
- [Ejemplo de ponencia de valores.](#)

Valor del suelo.

Se considera suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano.
- Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto de suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.
- El que reúna las características del artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (B.O.E. núm. 89, de 14 de abril)..
- Aquellos en que puedan ejercitarse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Valoración

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

El suelo se valora teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afectan respecto a su clasificación y calificación. Al valor de suelo así establecido, se aplica el aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal.

Valor de la construcción.

Se consideran construcciones:

- Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos, etc, excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

Valoración

La construcción se valora calculando su coste actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

También se tienen en cuenta, si es el caso, el carácter singular y las obras de reforma que se hayan realizado.

Valor del inmueble.

Para la valoración del inmueble, considerado como la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, se tienen en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo:

- Inadecuación por el uso o diseño, o su consideración de interior.
- El grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico-artístico.
- Afección por inconcreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación, etc.
- Apreciación o depreciación económica.

¿Cómo y por qué varía el valor catastral?

Causas que hacen variar el valor

El valor catastral puede variar a lo largo del tiempo por alguno de los siguientes motivos:

- La evolución de los valores de mercado.
- La depreciación monetaria.
- Las modificaciones del planeamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo, etc.

Procedimientos

La determinación del valor se lleva a efecto a través de uno de los siguientes mecanismos, en función de las circunstancias que concurren:

- Actualización. Procedimiento automático a través de la aplicación de los coeficientes que las distintas Leyes de Presupuestos Generales del Estado establecen y que, normalmente, coinciden con la evolución previsible del I.P.C para cada año. Aplicándose a los municipios que tengan Ponencias de valores vigentes anteriores a 1997 y posteriores a 2002.
- Valoración colectiva de carácter general. 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.
- Valoración colectiva de carácter parcial. Proceso mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un municipio con la finalidad de homogeneizarlos y referenciarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del municipio.
- Procedimiento simplificado de valoración colectiva. Proceso mediante el que se actualizan los valores catastrales de los bienes inmuebles afectados por las modificaciones de planeamiento determinadas en la Ley, con la finalidad de adecuar el valor catastral de estos bienes a sus nuevos parámetros urbanísticos.

Conozca sus derechos.

Usted tiene derecho:

- A que en el Catastro figuren debidamente descritos en sus características físicas, jurídicas y económicas todos los inmuebles, de los que sea titular, objeto de la valoración.
- A que sus propiedades se encuentren correctamente valoradas conforme a la Ley.
- A que se le notifique, en tiempo y forma, los valores catastrales de los bienes inmuebles de los que sea titular, resultante de los procesos de valoración colectiva de carácter general, parcial o el procedimiento simplificado de valoración colectiva.
- Al conocimiento de los elementos y criterios tenidos en cuenta en la valoración.

En nuestra Carta de Servicios puede obtener más información sobre sus derechos.

LÍNEA DIRECTA DEL CATASTRO: 902 37 36 35.