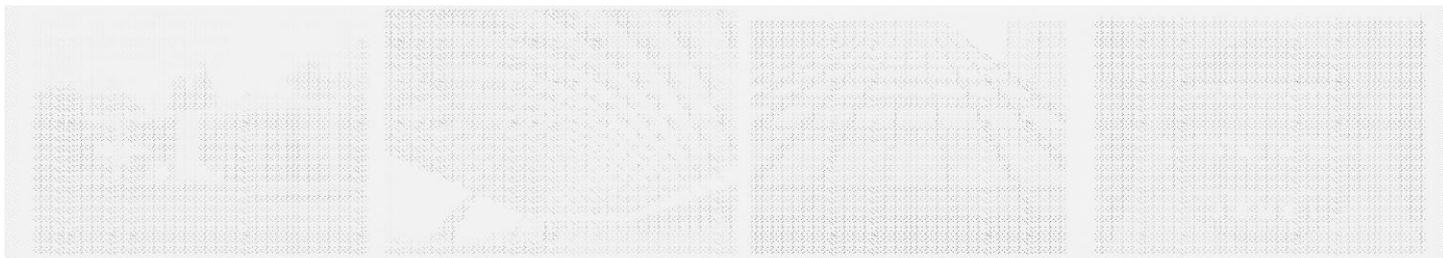


AUDITORÍA CATASTRAL



u**v****e**
valoraciones

uve@v-valoraciones.es



Índice

- **Auditoría Catastral**
 - Objetivo
 - Impuestos con base en el Valor Catastral
 - La Valoración Catastral
 - Procedimiento de la Auditoría Catastral
- **¿Quiénes somos?**
 - Equipo Directivo
- **¿Por qué trabajar con UVE?**



Auditoría Catastral

Objetivo



Objetivo de la Auditoría Catastral

Conseguir un importante y recurrente ahorro en numerosos impuestos locales cuya base liquidable es el valor catastral.

Un valor catastral con errores de cálculo o inexactitudes puede provocar la imposición de costes indebidos o, por el contrario, proporcionar un ahorro recurrente



Reducir la tributación por I.B.I.

Mediante un recurso de reposición o reclamación económico-administrativa el contribuyente puede instar la corrección de la Valoración Catastral de sus inmuebles y rebajar sustancialmente el impuesto de entre 5 y 15 ejercicios.

La fiscalidad inmobiliaria puede mejorarse subsanando un elevado porcentaje de discrepancias, inexactitudes y errores de cálculo de la Administración.

Para ello es necesario la redacción de un informe justificado que constituya la prueba pericial precisa y definitiva en la rectificación de las liquidaciones precedentes y futuras.



Procedimiento

1. Recopilación de la información tributaria de los inmuebles
2. Auditoría de la valoración catastral pormenorizada y estimación del ahorro potencial.
3. En caso positivo, emisión de informe independiente que justifique la corrección pertinente.
4. Asistencia técnica y jurídica

Auditoría Catastral

Impuestos con base en el valor catastral



Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Tributo directo de carácter real cuya base imponible está constituida por el valor catastral de los inmuebles. Los Ayuntamientos determinan el tipo de gravamen y de las exenciones y bonificaciones que procedan según la ley.

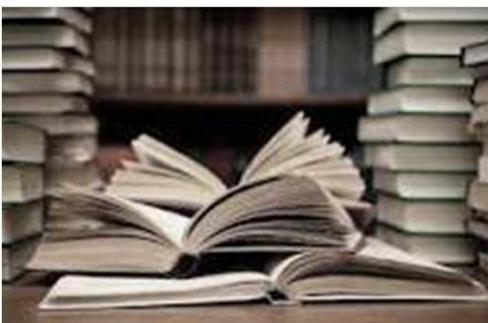
Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad.

La base imponible se determina aplicando el porcentaje aprobado por el Ayuntamiento al valor catastral.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

Se aplica a los inmuebles urbanos que no sean vivienda habitual, excepto aquellos en los que se desarrollen actividades económicas, se encuentren arrendados, suelo no edificado, inmuebles en construcción o los que no puedan usarse por razones urbanísticas.



Impuesto sobre el Patrimonio

Los inmuebles se computan por el mayor valor de los tres siguientes:

- El valor catastral
- El valor establecido por la Comunidad Autónoma a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales o sobre Sucesiones y Donaciones
- El precio o valor de adquisición.

La vivienda habitual del contribuyente está exenta del hasta un importe máximo de 300.000 euros.



Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales

Los inmuebles y demás bienes se computan por su valor real, por lo que no resulta aplicable el valor catastral. No obstante, las Comunidades Autónomas pueden utilizar datos y valores catastrales como medio de comprobación o como valor indicativo.

Auditoría Catastral

La Valoración Catastral



El Valor Catastral

El valor catastral es un **valor administrativo** fijado objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente.

Para determinar el valor catastral de un inmueble se consideran esencialmente los siguientes **componentes**:

- La localización del inmueble, sus circunstancias urbanísticas y físicas y, en su caso, su aptitud para la producción.
- El coste de construcción, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como su carácter histórico-artístico.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.



Con carácter general, **el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado**. A tal efecto, mediante orden ministerial se ha fijado un coeficiente de referencia al mercado del 0,5 en el momento de aprobación y entrada en vigor de la ponencia.

Valoración Colectiva de carácter general

Es el procedimiento administrativo mediante el que se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los bienes inmuebles urbanos y de los bienes inmuebles rústicos con construcciones de un municipio, con la finalidad de adecuarlos a los valores de mercado y concordar sus características físicas y jurídicas con la realidad.



Este procedimiento se inicia con la aprobación de una **Ponencia de valores**. La ponencia de valores es el documento administrativo que contiene los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para asignar un valor catastral individualizado a los bienes inmuebles dentro del ámbito municipal.

Auditoría Catastral

Procedimiento



1.- Recopilación de Información

El Cliente aporta los documentos disponibles para el desarrollo del asesoramiento y se solicitan al Catastro el resto de la documentación requerida.

- Recibo del I.B.I.
- Planos acotados o a escala del inmueble.
- Hojas Valorativas empleadas por el Catastro o Valoración pormenorizada del Inmueble.
- Ponencia de Valores del municipio.
- Ponencia de Valores Especial, en los Bienes Inmuebles de Características Especiales (BICE).

2.- Análisis Previo

Estudio previo de la documentación aportada y evaluación del ahorro potencial y de las posibilidades de éxito en la presentación de una subsanación de discrepancias o reclamación económico-administrativa.

En función del resultado, y de común acuerdo con el Cliente, se decide si continuar con el siguiente punto o poner fin al servicio.



3.- Informe Pericial de Auditoría Catastral

Según el caso, se llevarán a cabo las siguientes tareas:

- Visita al inmueble y comprobación de superficies, edad, calidades constructivas, estado de conservación y de ocupación.
- Comprobaciones urbanísticas.
- Revisión de los criterios valorativos de la ponencia del municipio aplicados al inmueble y auditoría de la valoración pormenorizada del inmueble realizada por la Dirección General de Catastro.
- Cálculo del valor de mercado.
- Informe preliminar sobre el que los asesores legales o tributarios puedan opinar y participar en el mejor fin del trabajo.
- Informe definitivo que incluya la estimación de la imposición según el nuevo cálculo del valor catastral y la argumentación técnica necesaria para la reclamación ante la Administración.



4.- Servicio de asistencia técnica y jurídica

Asesoría, gestión y coordinación técnica y jurídica ante los órganos correspondientes.

¿Quiénes somos?



UVE VALORACIONES, S.A. es una SOCIEDAD DE TASACIÓN homologada por el Banco de España, cuyo único objeto social es la tasación de toda clase de bienes inmuebles, para distintas **finalidades**:

- Asesoramiento en compraventas y arrendamientos, división de patrimonios, etc.
- Estados financieros de empresas.
- Expropiaciones, convenios urbanísticos, etc.
- Operaciones vinculadas
- Valoraciones judiciales

La finalidad de la valoración exige o recomienda la aplicación de una u otra **normativa de valoración**:

- ECO 805/2003
- IVS (estándares internacionales de valoración)
- Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo



Los **profesionales** que integramos UVE contamos con una larga y reconocida trayectoria en los distintos ámbitos que conforman el sector inmobiliario, lo que nos permite poder ofrecer a nuestros clientes un servicio de alta calidad.

Formamos un grupo de profesionales con gran **experiencia** en el sector de la valoración:

- Tasadores expertos en todo tipo de inmueble y finalidad de las valoraciones.
- Directivos de primer nivel en las principales sociedades de tasación.
- Participación en la redacción de distintas Normas de Valoración.
- Dirección y participación en masters, cursos y programas de valoración.

La combinación de experiencias y conocimientos nos asegura poder alcanzar la excelencia en los métodos de valoración.

Nuestra amplia **red de expertos colaboradores**, distribuidos por toda la geografía española, nos permite asegurar un profundo **conocimiento** de los distintos mercados locales y tipológicos.



Equipo Directivo

Germán Pérez Barrio

Presidente

Arquitecto

Consejero Delegado de SUASOR Servicios Inmobiliarios, S.L. 2.005-2.011

Consejero Delegado de Inmobiliaria Telefónica, S.L.U. 2.002-2.005

Director Gerente de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.985-2.002.

Director del Master de Gestión Inmobiliaria en la U.E.M. 2.007-2.011

Miembro de la junta directiva de TEGOVA, European Valuers Association 1.988-2.001

Participación en la redacción de las normas de valoración (1.985, 1.989, 1.994, 2.003)

Manuel López-Quiroga Rodríguez

Director General

Arquitecto

Subdirector General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010

Director Territorial Sur de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.998-2.004

Subdirector Territorial Noreste de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.995-1.998

Carlos González-Besada Mateos

Director Técnico

Arquitecto

Subdirector General de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010

Director Territorial Noreste de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.000-2.004

Director Gerente de Avaltaxo, S.A. 1.999-2.000

María Dolores García Pérez

Directora de Control

Arquitecto Técnico, MRICS (Nº 1252182)

Directora Desarrollo Proyectos de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.011-2.012

Coordinadora de Proyectos de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.011

Tasadora de Control de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 1.997-2.004

Guillermo Esteban García

Director Catalunya

Arquitecto

Director Territorial Catalunya de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.004-2.010.

Delegado de Barcelona de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.001-2.004

Director Técnico de VTH, Valoraciones y Tasaciones Hipotecarias. 1.996-2.001

Javier Risco Ceniceros

Director Canarias

Arquitecto Técnico

Ejercicio libre de la profesión, valoración de inmuebles. 2.005-2.011.

Director Territorial de Canarias de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. 2.003-2.004

Delegado en Tenerife de TINSA, Tasaciones Informatizadas, S.A. 1.998-2,003

¿Por qué trabajar con UVE?



Experiencia

Integramos experiencias clave en el sector inmobiliario:

- Más de 25 años en el sector de la valoración.
- Administración de patrimonios inmobiliarios en grandes empresas.
- Gestión de proyectos inmobiliarios.
- Riesgos e Inversiones en entidades financieras.

Independencia

- UVE tiene como accionistas a técnicos de distintos sectores y no mantiene relación accionarial alguna con ningún grupo financiero o inmobiliario.
- UVE ha desarrollado un reglamento interno de conducta para salvaguardar la independencia de la sociedad y de sus tasadores



El tasador en el centro de UVE

- En UVE creemos que sólo se pueden hacer buenas valoraciones con tasadores expertos, bien formados y con el adecuado apoyo de la sociedad de tasación.
- Selección de tasadores por su experiencia y calidad.
- Programa de formación constante y evaluación continua.

Excelencia en las técnicas de valoración

- Mejora de los métodos de valoración, desarrollando los aspectos menos definidos en las normas de valoración.
- Observatorio permanente de la coyuntura inmobiliaria que permite anticipar cambios en los mercados.
- Doble proceso de control de calidad de las valoraciones, informático y manual.
- Un programa informático diseñado por UVE.
- Programa de evaluación y formación continua de tasadores.



Confianza, rigor y profesionalidad

Estricto cumplimiento de las normas de valoración y regulación.

La Excelencia en las Técnicas de Valoración

Mejora de los Métodos de Valoración

UVE se distingue por la **mejora** de los métodos de valoración, desarrollando los aspectos menos definidos en las normas de valoración.

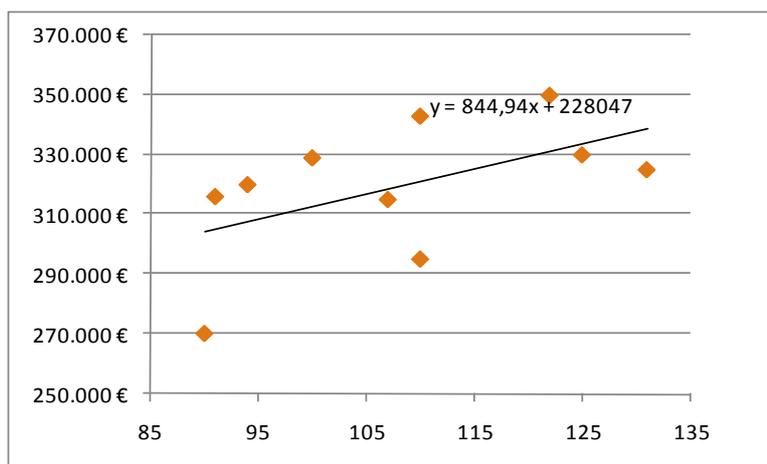
▪ Método del coste

- Estimación de costes de construcción asociada a las características del inmueble.
- Detalle máximo en la elaboración de otros gastos necesarios.

▪ Método de comparación

- Selección de comparables asociada a la localización sobre mapas de la zona.
- Nuevos métodos de Homogeneización basados en regresión simple sobre características aisladas.

Superf.	precio de oferta
110	295.000 €
131	325.000 €
110	343.000 €
94	320.000 €
100	329.000 €
122	350.000 €
125	330.000 €
107	315.000 €
91	316.000 €
90	270.000 €



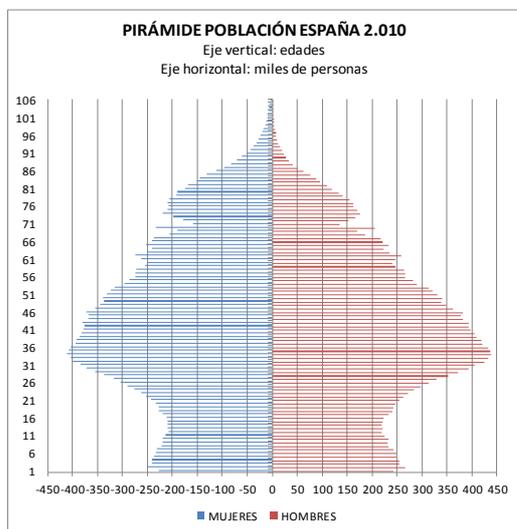
▪ Métodos de actualización

- Nuevos métodos para fijar la tasa de actualización.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Pago inicial	-26.230.000										
Crédito vigente	18.361.000	18.084.641	17.794.463	17.489.777	17.169.856	16.833.940	16.481.227	16.110.879	15.722.014	15.313.705	14.884.981
Alquileres		1.152.000	1.186.560	1.222.157	1.258.822	1.296.586	1.335.484	1.375.548	1.416.815	1.459.319	1.503.099
Intereses		-918.050	-904.232	-889.723	-874.489	-858.493	-841.697	-824.061	-805.544	-786.101	-765.685
Devolución principal		-276.359	-290.177	-304.686	-319.921	-335.917	-352.712	-370.348	-388.865	-408.309	-428.724
Cuota total		-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409	-1.194.409
Gastos del Propietario		168.000	173.040	178.231	183.578	189.085	194.758	200.601	206.619	212.817	219.202
BAI		401.950	455.368	510.665	567.911	627.179	688.545	752.088	817.890	886.036	956.615
Impuestos 30%		-120.585	-136.610	-153.199	-170.373	-188.154	-206.563	-225.626	-245.367	-265.811	-286.985
Valor residual											
FC 1	-7.869.000	5.006	28.580	52.779	77.617	103.109	129.269	156.113	183.657	211.916	240.907
TIR 1	6,85% después de impuestos										
FC antes de impuestos	-7.869.000	125.591	165.191	205.979	247.990	291.262	335.832	381.740	429.024	477.727	527.891
	9,19% antes de impuestos										
FC2	-26.230.000	1.608.000	1.656.240	1.705.927	1.757.105	1.809.818	1.864.113	1.920.036	1.977.637	2.036.966	2.098.075
TIR 2	8,71%										
TIR 2 en moneda const	5,54%										

La Excelencia en las Técnicas de Valoración

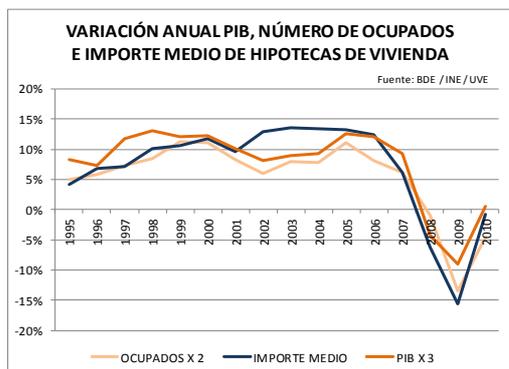
El Observatorio Inmobiliario de UVE



La observación del mercado inmobiliario y la relación entre los precios de los inmuebles y los factores que los determinan son esenciales para obtener buenas valoraciones y para dar instrucciones a los tasadores.

En UVE consideramos un factor de vital importancia el disponer de unas buenas **bases de datos** y una sólida **metodología para su análisis y explotación**.

La mejor forma de garantizar la calidad de los informes es tener un conocimiento profundo del mercado inmobiliario, de su evolución y de los factores que determinan el precio de los inmuebles, así como poder dotar al equipo técnico de las herramientas necesarias para poder realizar su trabajo con solvencia y poder apoyar sus conclusiones en datos contrastables que aseguren la fiabilidad de los valores emitidos.



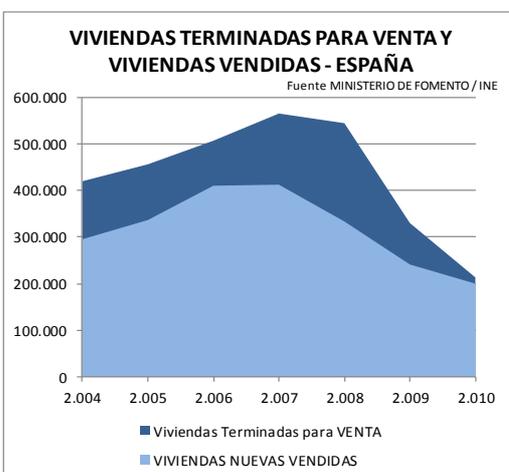
UVE dispone de un observatorio inmobiliario que cumple los siguientes **objetivos**:

- La recopilación sistemática de toda la información estadística del sector inmobiliario y de otros sectores que tienen relación con este mercado.
 - Precios
 - Costes
 - Fuentes Externas
 - Ratios Sectoriales

- El estudio sistemático de las relaciones entre los factores económicos relevantes y los precios de los inmuebles para obtener indicadores adelantados que permiten predecir, al menos, el signo de las variaciones futuras de los precios.

- La elaboración de estudios de coyuntura periódicos que permiten profundizar en el conocimiento del mercado inmobiliario y evaluar con mayor precisión el comportamiento de la oferta y la demanda.

- La transmisión de este conocimiento a los profesionales que integran UVE, lo que se traduce en una mayor calidad y transparencia de los informes de valoración.





uve
valoraciones

www.v-valoraciones.es