



UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE
ORIHUELA**

GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS

TRABAJO FIN DE GRADO

**VALOR DE MERCADO Y VALOR DE REFERENCIA
CATASTRAL, ESTUDIO DE BIENES INMUEBLES URBANOS**

CURSO ACADÉMICO 2021/2022

AUTOR: MARIO GÓMEZ VEGARA

TUTOR: PEDRO CAMPILLO HERRERO

ÍNDICE

1. RESUMEN.....	3
2. INTRODUCCIÓN.....	3
2.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO	3
3. OBJETIVOS.....	4
3.1 GENERAL	4
3.2 ESPECÍFICOS	4
4. MARCO TEÓRICO	5
4.1. CATASTRO	5
4.1.1. OBJETIVOS Y FUNCIONES	5
4.2. VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL.....	6
4.2.1. PROCESO DE DETERMINACIÓN	6
4.3. VALOR DE MERCADO.....	9
4.4. VALOR CATASTRAL.....	9
4.4.1. PROCESO DE DETERMINACIÓN	10
4.5. NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL	11
4.5.1. TIPOS	11
4.6. BIEN INMUEBLE	12
4.6.1. TIPOS	12
4.7. TRIBUTOS.....	13
4.7.1. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) O IMPUESTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL.....	14
4.7.2. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)	16
4.7.3. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JERÁDICOS DOCUMENTADOS (ITP y AJD).....	16
4.7.4. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD).....	17

4.7.5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)	18
4.7.6. IMPUESTO SOOBRE EL PATRIMONIO	18
5. METODOLOGÍA.....	19
5.1. FICHAS	21
5.1.1. FICHA 1	21
5.1.2. FICHA 2	25
5.1.3. FICHA 3	29
5.1.4. FICHA 4	33
5.1.5. FICHA 5	37
5.1.6. FICHA 6	41
5.1.7. FICHA 7	45
5.1.8. FICHA 8	49
5.1.9. FICHA 9	53
5.1.10. FICHA 10	57
5.1.11. FICHA 11	61
5.2. TABLA RESUMEN.....	65
6. RESULTADOS	68
6.1 GRÁFICAS COMPARATIVAS	68
7. CONCLUSIONES.....	73
8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y RECURSOS WEB.....	76

1. RESUMEN

El trabajo final de grado se ha fundamentado en el desarrollo de un muestreo de treinta inmuebles urbanos, con el fin de conocer la correlación que existe entre el valor de referencia catastral y el valor de mercado.

Con el objetivo de alcanzar el planteamiento establecido se procedieron a elaborar once fichas individuales en las que se recoge toda aquella información de interés para cada bien inmueble urbano y el proceso por el cual se ha obtenido. Además, para alcanzar y englobar el número de inmuebles fijado, se creó una tabla resumen añadiendo los anteriores y los diecinueve restantes.

Los valores y el precio (tomando como base el de la inmobiliaria) de los metros cuadrados establecidos se plasmaron en gráficas para visualizar y determinar su comportamiento, observándose que los importes no coinciden en ningún caso a diferencia de los metros en muy pocas ocasiones. Tras ello, se descartan los que están fuera de rango y se crean nuevas gráficas disminuyendo la dispersión de los puntos más alejados y lograr estudiar de nuevo la tendencia.

Finalmente, se presentan por colores las diferencias entre el valor de referencia catastral y el valor de mercado en una gráfica para dar claridad y demostrar que el primero si puede ser mayor al segundo.

Complementariamente, se estudiaron cuáles son los tributos que se encuentran relacionados con el valor de referencia catastral y el valor catastral. Normalmente, en algunos de los casos estos valores se toman como referencia a la hora de establecer la base imponible para el cálculo de impuestos.

2. INTRODUCCIÓN

2.1. JUSTIFICACIÓN DEL PLANTEAMIENTO

La elección del tema para el trabajo final de grado vino precedida por el conocimiento previo del sector inmobiliario, concretamente la parte de la construcción, y la disponibilidad de contar con datos de carácter público a través del acceso por internet a la Sede Electrónica del Catastro.

La principal motivación es estudiar cómo se comporta el valor de referencia catastral frente al valor de mercado y los metros cuadrados de los anuncios con los del Catastro.

Dándose un ámbito de estudio matemático, la finalidad pasa por buscar, recopilar, desarrollar y analizar un conjunto de datos para plasmarlos en resultados numéricos, de tal modo que se disponga de una idea general de los bienes inmuebles urbanos en base a una pequeña muestra del territorio español como lo es el municipio de Orihuela.

Es una temática actual al afectar a una gran cantidad de personas, por lo que la definición, el entendimiento de los conceptos y la utilidad de los mismos sirven de guía para el conjunto de la sociedad.

También, es una investigación que permite saber si realmente se cumplen las directrices establecidas en el Catastro y las vinculaciones tributarias que ostentan el valor de referencia catastral y el valor catastral.

3. OBJETIVOS

3.1 GENERAL

El objetivo general de la propuesta es evaluar la conexión entre el valor de referencia catastral y el valor de mercado, para ello se busca y selecciona en páginas webs de inmobiliarias un total de treinta viviendas para recopilar información del mercado y posteriormente cruzarla con los datos establecidos en la Sede Electrónica del Catastro.

3.2 ESPECÍFICOS

Los objetivos específicos que se han marcado son tres, los siguientes:

- ✚ Investigar la relación entre el valor catastral y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) o Impuesto de Plusvalía Municipal, cómo se calculaba en un principio, los inconvenientes que han habido a lo largo del tiempo, las intervenciones del Tribunal Constitucional y el Ministerio de Hacienda y los métodos empleados actualmente para ver si son realmente efectivos.
- ✚ Verificar si se cumple la premisa en la que según el Catastro, el valor de referencia catastral no tiene que ser mayor al valor de mercado y en que podría derivar de no darse el caso.

- ✚ Identificar qué otros tributos se hallan relacionados y de qué modo con el valor de referencia catastral y el valor catastral

4. MARCO TEÓRICO

4.1. CATASTRO

“El Catastro es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Contiene la descripción de los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, cuya inscripción en el mismo es obligatoria y gratuita, características que lo diferencian del Registro de la propiedad” (Catastro, s.f.).

El Registro de la Propiedad también ostenta una naturaleza pública, pero se centraliza en la identificación del titular con el bien inmueble, los derechos de la propiedad y las consideraciones que recaigan en forma de hipotecas, embargos...

La página web del Catastro es la Sede Electrónica del Catastro, como es posible apreciar a continuación en la Imagen 1:

Imagen 1: Página web de la Sede Electrónica del Catastro.



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

4.1.1. OBJETIVOS Y FUNCIONES

El principal objetivo del Catastro es la recopilación y el análisis de la información perteneciente al sector inmobiliario, al mismo tiempo desarrollando y actualizando bases de datos para que se ajusten lo máximo posible a la realidad y al mismo tiempo

sirvan para la identificación y la valoración de bienes inmuebles, además de un método para combatir las actividades fraudulentas.

La función pública que ostenta es la de transmitir los datos a las competencias estatales que los requieran, así como su utilización para el establecimiento de cuantías tributarias y la puesta en conocimiento al ciudadano de información pública y privada.

Para el cumplimiento de sus funciones, el Catastro las desempeña por medio de los Servicios Centrales, las Gerencias de provincias y las ciudades del territorio español (salvo País Vasco y Navarra), la cooperación con distintas Administraciones y entidades públicas y participación en convenios colaborativos con Ayuntamientos y Diputaciones.

4.2. VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL

El siguiente concepto es el valor de referencia catastral y se define como:

“Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

El valor de referencia catastral de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral” (Catastro, s.f.).

A diferencia del valor catastral, el valor descrito es una información pública, ya que se halla disponible para su consulta en la página web de la Sede Electrónica del Catastro, siendo necesario identificarse a través de un certificado digital y disponer del número de referencia catastral del bien inmueble a identificar.

4.2.1. PROCESO DE DETERMINACIÓN

El proceso que determina el valor de referencia catastral, según la información extraída de la página web del Catastro para este apartado, se produce todos los años para disponer de importes lo más certeros posibles respecto al mercado. El ámbito de estudio son dos años y entran en vigor cada 1 de enero para el territorio nacional.

La Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, bajo la dirección, el seguimiento y la coordinación de los Ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, fija un plan anual para la investigación y

elaboración de un informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje - aparcamiento.

Las Gerencias Regionales del Catastro desarrollan una serie de informes para su unificación, los cuales también los llevan a cabo los Ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Todos ellos se ponen en común previamente a la unión.

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria es puesta en conocimiento y dictamen del informe definitivo para dar el visto bueno antes de ser firmado por la Dirección General del Catastro.

El objetivo del informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje - aparcamiento es plasmar objetivamente el valor de referencia catastral con la información del Catastro y para ello toma en consideración los precios del mercado como límite.

La Dirección General del Catastro establece los criterios a investigar para el estudio de los valores y se apoya en el conjunto de precios derivados del global de compraventas de bienes inmuebles que los fedatarios públicos mediante relaciones de carácter notarial han registrado o se han inscrito en el Registro de la Propiedad.

Se busca obtener integridad y completitud, incluyendo desde la primera a la última compraventa realizada, veracidad e irrefutabilidad en las cantidades de las mismas, y transparencia y seguridad jurídica en cuanto al conocimiento de los valores y la realización de las operaciones.

Con el objetivo de lograrlo se establece como medida que en las escrituras se identifiquen de forma exacta aquellos bienes, con sus valores y ubicaciones, implicados en el proceso.

El plan de estudio dispone de una serie de módulos de valores medios que recaen sobre los bienes inmuebles dependiendo de su ubicación en el territorio Español, cabe destacar que el País Vasco y Navarra no están incluidos. Por tanto, en el análisis, se tienen en cuenta las siguientes consideraciones:

- ❖ La tipología a la que pertenece el bien inmueble.

- ❖ Los metros cuadrados de la superficie construida, es decir, la agrupación de un conjunto de bienes para una misma parcela.
- ❖ La antigüedad del bien inmueble y el suelo en el que se encuentra.
- ❖ La conservación o vida útil en la que se encuentra la construcción y su calidad.

A modo de establecer un mayor conocimiento y exactitud en el establecimiento de las cantidades, sumado a las compraventas del mercado y a las características citadas arriba, se añade la información relacionada que conste en las bases de datos del Catastro

Hay algunas compraventas que imposibilitan la consecución del objetivo marcado por causas fuera de lo común, por lo tanto difuminan los datos y no se presentan dentro de la muestra, como lo son:

- ❖ Compraventas de bienes inmuebles atípicos cuando se da el caso de disparidades en el valor, tomando como punto de referencia las bases de las demás transacciones.
- ❖ Compraventas de bienes inmuebles por valores demasiados anómalos, excepcionales o gran diferencia generadas por un fallo en la inscripción de los mismos.
- ❖ Compraventas de bienes inmuebles en los que no concuerdan la tipología a la que se encuentran registrados con la construcción en sí.

Finalmente, se analiza la desviación de los precios de las transacciones con la media de ellos, las anomalías geométricas de las parcelas y los bienes inmuebles donde la fachada es menor a la longitud marcada en los planos. Si los datos afectan significativamente a los patrones que sigue el mercado, no se incluyen, y si no lo hacen, si se establecen.

Para que el valor de referencia catastral no supere al del mercado, por Orden de la Ministra de Hacienda y Función Pública se aprueban y posteriormente se aplican los llamados factores de minoración, individualmente para los bienes inmuebles que presenten fluctuaciones y como consecuencia, disparidades en el establecimiento de la base imponible de los tributos.

Las conclusiones a las que se llegan en el plan de estudio se transforman en los mapas de valores urbanos publicados en la Sede Electrónica del Catastro. Englobando los módulos con el valor de referencia catastral de los bienes inmuebles urbanos para cada una de las zonas del territorio español que recoja las mismas particularidades,

expresándolos en euros o euros por metro cuadrado, y otorgar a su vez una visión concisa de los productos del sector inmobiliario.

La partición del mapa en zonas es para definir qué espacios son seguidos, en los que los valores de las operaciones sean muy parecidos unos con otros y cuales no continuados por no presentar similitudes.

En resumidas cuentas, el informe del mercado inmobiliario urbano se compone por los siguientes apartados generales: datos socioeconómicos; listados de municipios, número de inmuebles, dinámica inmobiliaria y áreas estadísticas de estudio; distribución territorial de las compraventas; listados descriptivos de las compraventas; resumen de identificación de casuísticas en compraventa; y listado de ámbitos territoriales homogéneos de valoración.

En el caso del municipio seleccionado para el trabajo final de grado, Orihuela, provincia de Alicante, los datos pertenecen al ámbito de la Comunidad Valenciana.

4.3. VALOR DE MERCADO

Este concepto se puede definir de la siguiente manera:

“El valor de mercado es un concepto muy relacionado con los mercados financieros. Hace referencia al valor que presenta un determinado activo, el cual se establece en función de los participantes en el mercado y la ley de oferta y demanda” (Morales, 2021).

Es un valor que depende de los compradores y vendedores para que exista, es subjetivo y variable en base a las libres transacciones y los acuerdos de las cantidades dispuestas a abonar y recibir por parte de los integrantes del mercado.

4.4. 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” (Catastro, s.f.).

No es una información pública, a diferencia del valor de referencia catastral, ya que solo tiene derecho a acceder a ella la o las personas titulares del bien inmueble.

4.4.1. PROCESO DE DETERMINACIÓN

En base a la información expuesta en la página web de la Sede Electrónica del Catastro, se desprende el siguiente apartado referente al proceso de determinación del valor catastral.

El cálculo viene dado consecuencia de la observación de diferencias significativas entre el valor de mercado y el propio valor catastral. El Ayuntamiento, conecedor de tal situación, manifiesta que los datos sean revisados a través de una ponencia de valores, figura con autoridad para aprobarla es el Director General del Catastro.

“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” (Catastro, s.f.).

El cálculo de valor catastral se puede llevar a cabo anualmente utilizando coeficientes determinados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

La actualización del valor catastral se compone de diferentes elementos que marcan las pautas a seguir para su asignación, los cuales hacen referencia a la localización del inmueble; las condiciones para poder construir en el suelo y producir el bien, junto con todos aquellos beneficios y gastos derivados de las operaciones inmobiliarias, ya sea desde el valor de la construcción hasta notaría, registros...; el valor del mercado; y finalmente las características urbanísticas asociadas al suelo, la antigüedad, la historia pasada y actual, las dimensiones, la tipología, la ubicación...

Una vez aceptada la ponencia, pueden dar comienzo diferentes tipos de procedimientos que se adoptan de forma sincronizada y que se ajustan las cantidades a ser revisadas con la realidad. Entre ellos se encuentran los siguientes:

- ❖ Procedimiento de valoración colectiva con carácter general para todos los bienes inmuebles urbanos y rústicos de un municipio.
- ❖ Procedimiento de valoración colectiva con carácter parcial para bienes inmuebles de la misma categoría en una o más zonas de un municipio.

- ❖ Procedimiento simplificado de valoración colectiva para bienes inmuebles en los que se cambia el planeamiento urbanístico. No necesita ponencia, solo acuerdo y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.
- ❖ Procedimiento de determinación de valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales mediante una ponencia especial. Son bienes con estructuras complejas destinadas al desempeño de determinadas funciones, lo que los hace únicos, como por ejemplo las centrales eléctricas, los aeropuertos, las autopistas, las presas...

Los procedimientos son realizados por la Dirección General del Catastro o las Administraciones Públicas en base a convenios de colaboración.

4.5. NÚMERO DE REFERENCIA CATASTRAL

“La referencia catastral es el identificador oficial y obligatorio de los inmuebles. Consiste en un código alfanumérico, formado por veinte caracteres, que es asignado por el Catastro de manera que todo inmueble debe tener una única referencia catastral” (Catastro, s.f.).

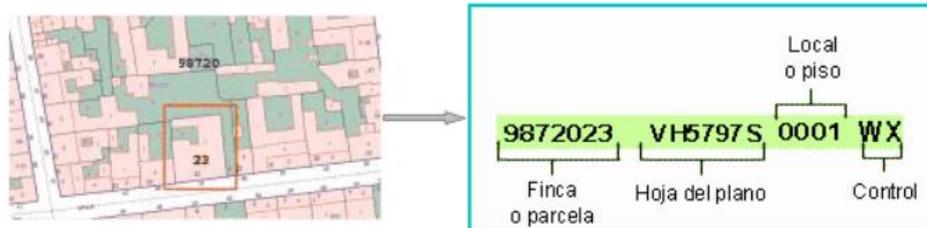
Se emplea para identificar de manera individualizada y concreta la ubicación de los bienes inmuebles urbanos dentro de los mapas de valores rústicos del Catastro y disponer de información concisa ante los negocios jurídicos que se lleven a cabo. Además de otorgar seguridad jurídica y agilidad tanto a las personas o las entidades implicadas en una relación de tipo contractual como al propio sector inmobiliario al ser un útil instrumento contra posibles estafas y un dato de acceso público para la ciudadanía.

Tiene que constar en todas aquellas operaciones sujetas a los inmuebles en las que la documentación sea de carácter puramente económico o tributario.

4.5.1. TIPOS

Existen dos tipos de referencias catastrales, la urbana, la utilizada en el trabajo final de grado como se ve en la Imagen número 2, y la rústica, como se aprecia en la Imagen número 3:

Imagen 2: Ejemplo de desglose del número de referencia catastral urbana.



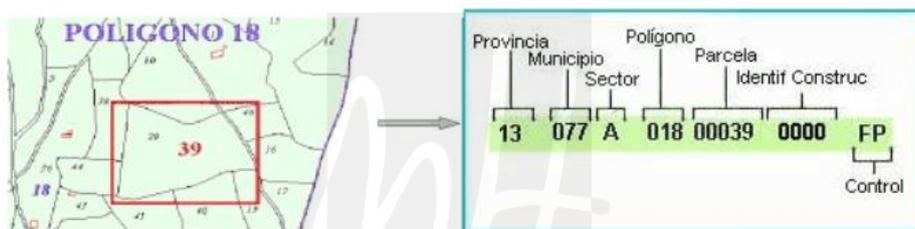
Ejemplo con desglose de la referencia catastral urbana

9872023 VH5797S 0001 WX

- Finca o Parcela: 9872023
- Hoja de plano: VH5797S
- Identificación del Inmueble: 0001
- Caracteres de control: WX

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 3: Ejemplo de desglose del número de referencia catastral rústica.



Ejemplo con desglose de la referencia catastral rústica

13 077 A 018 00039 0000 FP

- Provincia: 13
- Municipio: 077
- Sector: A
- Polígono: 018
- Parcela: 00039
- Identificación de inmueble: 0000
- Caracteres de control: FP

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

4.6. BIEN INMUEBLE

Un bien inmueble es aquel que se halla situado en un determinado lugar, como consecuencia de no poder moverse de ese punto en concreto sin que sufra algún daño, a diferencia de los bienes muebles que sí es posible desplazar de un lugar a otro.

4.6.1. TIPOS

A efectos catastrales existen tres tipos diferentes de bienes inmuebles, los cuales han de cumplir con los correspondientes parámetros establecidos por el Catastro y son los siguientes según Conceptos Jurídicos (s.f.):

- ❖ Urbano: Cuando el suelo en el que se localiza el bien inmueble cumple con una naturaleza urbana, es decir, que se permita construir, disponga de determinados servicios básicos y se encuentre recogido dentro de al menos un conjunto de diez edificaciones o vivan cincuenta personas, a lo que se le denomina núcleo poblacional.
- ❖ Rústico: Cuando el suelo en el que se encuentre el bien sea de carácter rústico, dicho de otra manera, no se encuentre recogido ni como urbano ni como especial por no ser urbanizable. Puede ser empleado para la plantación de cultivos, uso forestal, ganadero y construcciones vinculadas a la agricultura y la ganadería.
- ❖ Especiales: Cuando el bien sea una construcción única por su infraestructura y tengan como fin prestar un servicio, como por ejemplo de electricidad, agua, gas, petróleo, viajar en avión en el caso de los aeropuertos, conducir como en el de las carreteras...

4.7. TRIBUTOS

Un tributo es el desembolso monetario obligatorio por Ley que afronta el ciudadano como consecuencia de la exigencia del mismo por parte del Estado o la Administración Pública, ya sea por diferentes motivos.

Se emplean con el objetivo de fomentar los ingresos y destinarlos a la financiación de actividades propias y políticas de carácter económico o social, pueden desglosarse en: impuestos, tasas, precios públicos o contribuciones. El incumplimiento de los mismos conlleva una sanción.

¿Cuáles son los tributos que se hallan relacionados con el valor catastral y el valor de referencia catastral y que conexión es la que comparten?

Son el Impuesto de Plusvalía Municipal o Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD), el

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y el Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

4.7.1. IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (IIVTNU) O IMPUESTO DE PLUSVALÍA MUNICIPAL

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), también conocido como Impuesto de Plusvalía Municipal, se define de la siguiente manera:

“El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos” (Boletín Oficial del Estado, 2004).

Por consiguiente, los bienes urbanos de naturaleza rústica no están vinculados a este impuesto.

Lo llevan a cabo obligatoriamente aquellas personas que participan en una compraventa como vendedores, salvo que la operación sea fuera del territorio español o ambas partes acuerden lo contrario, en cuyo caso el sujeto pasivo es el adquirente

También es exigible el pago para los beneficiarios de una donación y una herencia. Las operaciones exentas son la reinversión en la vivienda de carácter habitual, la transmisión entre conyugues, los considerados patrimonio histórico-cultural y los pertenecientes a entidades estatales o benéficas. La recaudación depende del municipio en el que ocurra el hecho imponible.

En un principio el cálculo del mismo se realizaba sobre el valor catastral del suelo multiplicado por los años en los que el propietario había tenido en posesión la vivienda, seguidamente se multiplicaba nuevamente por un porcentaje anual fijado por los Ayuntamientos, dependiendo de la ubicación del bien y su aplicación estaba compuesta por periodos de años y unos porcentajes máximos como lo eran: de uno a cinco un 3,70%, hasta diez un 3,50%, hasta quince un 3,20% y hasta veinte un 3,00%. Por

último, se multiplicaba por tercera vez por un tipo impositivo que no podía ser mayor al 30%. El impuesto estaba sujeto a aquellas operaciones con ganancias, con ganancias pero con un pago mayor del mismo y con pérdidas.

La primera sentencia del Tribunal Constitucional fue el 11 de mayo de 2017, en ella se anuló el desembolso del tributo cuando se diera el supuesto de transmisiones con pérdidas, es decir, si el valor del bien inmueble no aumentaba. Por consiguiente, el IIVTNU pasó a estar sujeto solo en las consideraciones en las que se dieran ganancias y ganancias pero con un pago mayor del mismo.

La segunda intervención del Tribunal Constitucional fue el 31 de octubre de 2019, en la cual dictaminó que tampoco tendría que pagarse cuando la cantidad resultante del impuesto superara a la de las ganancias obtenidas. Lo que dio lugar a que el tributo solo estuviera sujeto cuando se percibieran ganancias.

La tercera y última sentencia del Tribunal Constitucional fue el 26 de octubre de 2021, declarando inconstitucional y nulo el método empleado para el cálculo de la base imponible, argumentando que se usaban parámetros fijos que no representaban muchas veces el beneficio o como también se le conoce: la plusvalía. Afectó a las nuevas operaciones a partir de la citada fecha y a las pendientes de resolución, no dándose un carácter retroactivo, además, se produjo un vacío legal en el que no había que desembolsar el IIVTNU, beneficiando a quienes realizaron compraventas, y obtuvieron donaciones y herencias.

El Ministerio de Hacienda como consecuencia de las pérdidas por la no recaudación estableció un nuevo modo para el cálculo del Impuesto de Plusvalía Municipal, el cual se aprobó a través del Consejo de Ministro el 10 de noviembre de 2021 con una Ley.

Actualmente hay dos métodos a elección por parte del contribuyente para determinar la cuantía del tributo, que se aplican cuando hay ganancias, no cuando hay ganancias pero el pago es mayor ni cuando hay pérdidas, son los siguientes:

- ✚ En base al valor catastral del suelo: Se parece a la forma antigua, según el número de años en propiedad de la vivienda se multiplica el valor catastral del suelo por un determinado coeficiente, obteniendo así la base imponible. Dicho coeficiente es actualizado anualmente por Hacienda y va de menos de un año a igual o superior de veinte, además, los Ayuntamientos tienen un margen del

15% con el objetivo de reducir y ajustar el importe a la realidad de la zona perteneciente.

- ✚ En base a la plusvalía real: La diferencia entre el precio de compra y el de venta se multiplica por el porcentaje del valor catastral correspondiente al suelo, dando lugar a la base imponible.

Por lo tanto, la relación del IIVTNU con el valor catastral es que este último se toma en consideración para extraer el precio del terreo, parte esencial para determinar la base imponible, por un lado como cantidad y por otro en forma de porcentaje.

4.7.2. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

“El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley” (Boletín Oficial del Estado, 2004).

La gestión del tributo es doble, catastral y tributaria, como se desglosa a continuación:

- ❖ La gestión catastral la desempeña la Dirección General del Catastro identificando los inmuebles y los titulares, fijando el valor catastral y prestando servicios de notificación, información y resolución de posibles recursos.
- ❖ La gestión tributaria la realizan los Ayuntamientos recaudando, liquidando, devoluciones y decidiendo sobre particularidades como el tipo de gravamen, exenciones, devoluciones o bonificaciones según la Ley.

Afecta anualmente a las personas que sean propietarias a 01 de enero de locales, pisos, casas, garajes o inmuebles en general.

Se calcula tomando como base imponible el valor catastral, al que se le somete a una serie de reducciones en función de las características del contribuyente en cuestión y finalmente se multiplica según la naturaleza del bien por el tipo impositivo que en ese momento marque el municipio al que pertenece.

4.7.3. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (ITP y AJD)

“El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un tributo de naturaleza indirecta” (Boletín Oficial del Estado, 2022).

Que sea indirecto significa que no tiene consideración alguna de las circunstancias de quien adquiere un bien, un derecho o solicita un documento. Además, para el ITP es la propia persona quién ha de encargarse de la gestión, de rellenar y calcular el modelo 600. Los ingresos del ITP y AJD van dirigidos a las Comunidades Autónomas.

Este grava tres casuísticas: transmisiones patrimoniales onerosas, las adquisiciones de bienes inmuebles o derechos de segunda mano; las operaciones societarias, actos financieros de empresas como ampliaciones de capital, compraventa de acciones...; y las firmas de documentación notarial, mercantil o administrativa.

El AJD también es conocido como el Impuesto de las hipotecas, antiguamente lo abonaban los compradores pero hoy día se hacen cargo íntegramente las entidades bancarias.

En relación a los bienes inmuebles, la base imponible es el mayor valor entre el referenciado en la escritura o el valor de referencia catastral, a la que se le somete a una serie de coeficientes según comunidad que lo multiplican y finalmente puntualizan la cuantía.

El valor de escritura es el importe que el comprador comunica al registrar el bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

4.7.4. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (ISD)

“El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de naturaleza directa y subjetiva, grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas, en los términos previstos en la presente Ley” (Boletín Oficial del Estado , 2021).

Es el pago por la aceptación de una herencia o donación en vida en los seis primeros meses en los cuales tiene lugar el hecho imponible, es personal al afectar a los receptores, es subjetivo al tener en cuenta las circunstancias de cada uno y es progresivo al pagar más o menos en función de la magnitud del importe.

Es gestionado por cada Comunidad Autónoma, por lo que para calcularlo se aplica un tipo impositivo dependiendo de cada una de ellas.

Si la herencia o donación es un bien inmueble, la base imponible es el mayor de los valores entre el de escritura o el valor de referencia catastral.

4.7.5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS (IRPF)

“El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares” (Boletín Oficial del Estado, 2022).

La gestión del IRPF recae sobre la Agencia Tributaria. Se declaran los rendimientos del trabajo o de las actividades económicas, del capital mobiliario e inmobiliario y las ganancias patrimoniales que se han generado a lo largo de un año.

En el sector inmobiliario, ejerce una repercusión en aquellos bienes inmuebles que no ostenten la consideración de vivienda habitual, siendo el valor de referencia catastral la base de estimación.

Por tanto la relación con el valor de referencia catastral es indirecta. El IRPF es afectado en base a las ganancias y las pérdidas de patrimonio, donde en los casos del ISD e ITP y AJD, dicho valor sirve como base imponible siempre y cuando sea más grande que el que establece la escritura del bien inmueble.

4.7.6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO (IP)

“El Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas en los términos previstos en esta Ley.

A los efectos de este Impuesto, constituirá el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder” (Boletín Oficial del Estado , 2021).

Es un impuesto anual, lo gestiona el Estado liquidándolo, recaudándolo, inspeccionándolo y revisándolo, pero depende de cada comunidad autónoma.

Están obligadas a desembolsarlo aquellas personas que residen es territorio español y las que no pero poseen bienes o derechos suscritos al mismo, según las normas tras el cálculo mediante el empleo de bonificaciones o deducciones sale una cuantía a pagar o

de no darse el caso, se aplicará como consideración estatal cuando el conjunto del valor de sus bienes o derechos sea superior a 2.000.000 euros.

En el ámbito inmobiliario afecta desde el 01 de enero de 2022 a aquellos inmuebles adquiridos siendo el valor de referencia catastral la base imponible de valoración. Previamente a la fecha citada, la base para el cálculo recaía en el importe más grande entre el valor catastral o de adquisición.

5. METODOLOGÍA

La elección del municipio de Orihuela, provincia de Alicante, como ámbito de estudio para el trabajo fue dada por el conocimiento previo de la ciudad y la extensión urbana de la zona. Una visión previa del terreno permitió una mejor identificación de los inmuebles en el caso de disponer mal de la dirección, el número o la ubicación. La ciudad, la costa y las pedanías constan “con una extensión de 443.20001 kilómetros cuadrados” (Ayuntamiento de Orihuela, s.f.), siendo el término municipal más grande de la Vega Baja.

La solicitud en una de las oficinas de Suma Gestión Tributaria del certificado digital y su posterior instalación, fueron necesarias para llevar a cabo uno de los pasos más relevantes, ya que es obligatorio identificarse, como lo es el acceso a consultar el valor de referencia catastral en la Sede Electrónica del Catastro.

Se optó por las páginas inmobiliarias Solvia e Idealista por la claridad de los anuncios, en primer lugar sólo se buscó en Solvia pero al no obtenerse las treinta muestras fijadas como objetivo general se tuvieron que completar con la otra web.

Identificado un bien de interés, es decir, que disponga de dirección y número, se comprobaba la veracidad de la información a través de Google Maps, chequeando de nuevo la ubicación en mapas de valores urbanos de la Sede Electrónica del Catastro, dónde aparecía el número de referencia catastral, el cual al pinchar enlaza con otra pestaña con más datos, entre ellos los metros cuadrados de la superficie gráfica y construida.

Por tanto, al disponer del certificado digital y el número de referencia catastral se puede acceder al apartado de consulta de valor de referencia en el Catastro y obtener el valor de referencia catastral.

La laboriosidad de la búsqueda vino dada como consecuencia de un gran número de descartes de bienes inmuebles urbanos, causados por la eventualidad de las siguientes consideraciones:

- ❖ En las páginas de las inmobiliarias solo venía la dirección, el número de la vivienda no, como es el caso en los pisos anunciados en Solvia, siendo necesaria una cita previa con el comercial para que lo facilitase, no bastaba con llamar y derivó en descartar este tipo de inmuebles.
- ❖ Las direcciones o las ubicaciones referenciadas en los portales de compraventa no correspondían con la realidad, o bien se hallaban a unas calles de distancia o directamente no se establecían por términos de privacidad del anunciante como es el caso de Idealista.
- ❖ El valor de referencia catastral para determinadas zonas o viviendas no consta en la Sede Electrónica del Catastro, en el apartado de consulta de valor de referencia.

Los datos extraídos para los primeros once inmuebles fueron convertidos en fichas, en las que figura: el orden de selección de los bienes, la fecha en la que se realizó la búsqueda, el tipo de bien, la referencia marcada por la inmobiliaria para su identificación, la dirección con el número y la zona concreta (Orihuela ciudad, costa o el nombre de la pedanía), las características que ostentan las viviendas, el número de referencia catastral, los metros cuadrados fijados por la inmobiliaria, los metros cuadrados de la superficie construida, los metros cuadrados de la superficie gráfica, la diferencia entre los metros cuadrados del anunciante y los de la superficie construida, el valor de mercado, el valor de referencia catastral y la diferencia entre estos dos últimos en términos porcentuales.

Además, al mismo tiempo se creó una tabla resumen que incluyera los once primeros inmuebles y los diecinueve restantes, haciendo un total de treinta, en ella ya se observaban diferentes tendencias. Recoge prácticamente los mismos datos salvo la fecha de búsqueda y las características inherentes a las viviendas.

Adicionalmente, dicha tabla alberga el precio de los metros cuadrados de los valores de mercado y de los valores de la referencia catastral y la diferencia. Se tomaron como referencia a la hora de dividir entre los valores los metros cuadrados establecidos por las inmobiliarias. Se plasma en una gráfica.

El conjunto de valores y metros cuadrados de las inmobiliarias y la superficie construida se cruzaron representando en dos gráficas respectivamente la exactitud o variabilidad entre los datos. Tras ello, se procedió a realizar un descarte outlier, es decir, eliminar aquellas muestras atípicas (por encima o por debajo) en un rango del 80%, el cual dio lugar al desarrollo de dos nuevas gráficas. En ambos procesos representativos se estudió la media y la varianza.

Finalmente, otorgando una visión lo más clara posible de la situación, se desarrolló una gráfica comparando la diferencia entre el valor de referencia catastral con el valor del mercado para ver si el primero era mayor en algún caso al segundo.

5.1. FICHAS

A continuación, se procede a presentar las once fichas para cada uno de los once bienes inmuebles urbanos dentro de la muestra, estructuradas primeramente con los datos seleccionados en una tabla, seguida de las imágenes de la vivienda y por último el proceso llevado a cabo en imágenes también.

En alguna de las fichas, al principio se destacan objeciones que no tienen que ver con los valores y los metros cuadrados, como por ejemplo, ubicaciones o direcciones mal referenciadas, el cambio de inmobiliaria o el caso comentado con anterioridad en el que no consta el valor de referencia catastral en el Catastro.

5.1.1. FICHA 1

La Tabla número 1 representa el primer bien que cumple con los requisitos de búsqueda, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, acompañada con las Imágenes 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 10, tres fotos del anunciante, la ubicación y otras tres de la Sede Electrónica del Catastro.

Tabla 1: Datos de interés recopilados del primer bien inmueble urbano.

Número de inmueble	1
Fecha de búsqueda	18/02/2022
Tipología	Casa de segunda mano a reformar

Referencia inmobiliaria	PM105687
Dirección	C/ Barrio Nuevo, nº 37 (Orihuela ciudad)
Características	<p>Vivienda personalizable construida en el año 1920, es decir, susceptible a reforma, dispone de un dormitorio, un baño, una cocina y un salón-comedor.</p> <p>Está muy bien comunicada, a 6 minutos de la estación de tren, y por carretera a través de los accesos a la CV-9242, CV-9243, CV-95, CV-9220, CV-915 y la CV-921. Perímetro que dispone de servicios como: centro de salud, supermercado, restaurantes, oficina bancaria...</p>
Nº Referencia catastral	0377619XH8107N0001AP
M2 inmobiliaria	117,02
M2 superficie construida	264,00
M2 superficie gráfica	137,00
Diferencia metros cuadrados	-146.98
Valor de mercado	19.000,00 €
Valor de referencia catastral	104.936,04 €
Diferencia dineraria porcentual	-81,89%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 4, 5 y 6: Fotos del inmueble 1.



Fuente: Solvia.

Imagen 7: Ubicación del inmueble 1.

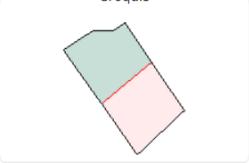


Fuente: Google Maps.

Imagen 8: Información de parcela e inmueble 1 (número de referencia catastral).

Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 0377619XH8107N

Croquis  Fotografía fachada 

Parcela construida sin división horizontal
CL BARRIO NUEVO 37
ORIHUELA (ALICANTE)
137 m²

Más información de la parcela ▼

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES 

0377619XH8107N0001AP CL BARRIO NUEVO 37
Residencial | 264 m² | 100,00% | 1920

Informe Anual del Mercado Inmobiliario
Preguntas frecuentes
Leyenda

MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2022.
USO RESIDENCIAL.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

Código municipio: 99
Código Ámbito Territorial Homogéneo: 150
Número de inmuebles de uso residencial: 3.197
Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 440 €/m²
Tipología constructiva: Vivienda colectiva
Superficie construida en m²: 90
Calidad constructiva de la edificación: Media
Antigüedad de la edificación en años: 40
Estado de conservación/vida: Renovado

Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 9: Información descriptivos del inmueble 1, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA Y CERTIFICACIÓN DE BIEN INMUEBLE

CARTOGRAFÍA
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 0377619XH8107N0001AP
Localización: CL BARRIO NUEVO 37
03300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 264 m²
Año construcción: 1920

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal
Localización: CL BARRIO NUEVO 37
ORIHUELA (ALICANTE)
Superficie gráfica: 137 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	T	OD	OS	264	E Reforma media	1.990

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 10: Datos descriptivos del inmueble 1 (valor de referencia catastral).



Sede Electrónica del Catastro

[Inicio](#)

Valor de Referencia

[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0377619XH8107N0001AP
Localización	CL BARRIO NUEVO Nº: 37 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	18/02/2022
Valor de Referencia	104.936,04 €

Fuente: Sede Electrónica del Catastro, consulta de valor de referencia.

5.1.2. FICHA 2

La Tabla número 2 engloba al segundo bien que recoge los parámetros de búsqueda, como en el caso anterior es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, viene con las Imágenes 11, 12, 13, 14, 15, 16, y 17, tres fotos de la página inmobiliaria, la ubicación y otras tres de la Sede Electrónica del Catastro para ver el proceso.

Tabla 2: Datos de interés recopilados del segundo bien inmueble urbano.

Número de inmueble	2
Fecha de búsqueda	18/02/2022
Tipología	Casa adosada de segunda mano
Referencia inmobiliaria	PM74568
Dirección	C/ San Francisco, nº 38 (Orihuela ciudad)
Características	Vivienda adosada compuesta en dos plantas unidas entre sí mediante una escalera interior. Está distribuida en salón-comedor, una cocina, 2 dormitorios y 1 baño. Se ubicada en el núcleo urbano

	de la población que cuenta con buena comunicación por transporte privado al estar cerca del acceso a la carretera N-340. Al estar en una zona residencial muy consolidada, en los alrededores podemos encontrar un gran número de servicios como supermercados, restaurantes, instalaciones deportivas, centros educativos, oficinas bancarias, otros negocios comerciales, etc. Se ubica cerca del Polideportivo Las Espeñetas, del Parque Alcalde Antonio Lozano y del Centro Comercial Ociopia.
Nº Referencia catastral	9780117XH7197N0001SA
M2 inmobiliaria	100,00
M2 superficie construida	100,00
M2 superficie gráfica	57,00
Diferencia metros cuadrados	0,00
Valor de mercado	35.000,00 €
Valor de referencia catastral	39.748,50 €
Diferencia dineraria porcentual	-11,95%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 11, 12 y 13: Fotos del inmueble 2.



Fuente: Solvia.

Imagen 14: Ubicación del inmueble 2.

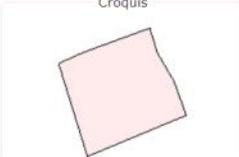


Fuente: Google Maps.

Imagen 15: Información de parcela e inmueble 2 (número de referencia catastral).

Información de parcelas e inmuebles

PARCELA CATASTRAL 9780117XH7197N

Croquis:  Fotografía fachada: 

Parcela construida sin división horizontal
CL SAN FRANCISCO 38
ORIHUELA (ALICANTE)
57 m²

Más información de la parcela

INFORMACIÓN DE LOS INMUEBLES [Excel](#)

9780117XH7197N0001SA CL SAN FRANCISCO 38
Residencial | 100 m² | 100,00% | 1910

MAPAS DE VALORES URBANO PARA 2022. USO RESIDENCIAL.

DATOS DEL ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO Y DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO

Código municipio: 99
Código Ámbito Territorial Homogéneo: 150
Número de inmuebles de uso residencial: 3.197
Módulo de valor medio de la vivienda representativa: 440 €/m²
Tipología constructiva: Vivienda colectiva
Superficie construida en m²: 90
Calidad constructiva de la edificación: Media
Antigüedad de la edificación en años: 40
Estado de conservación/vida: Renovado

Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 16: Información descriptivos del inmueble 2, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

CARTOGRAFÍA
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 9780117XH7197N0001SA
Localización: CL SAN FRANCISCO 38
03300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 100 m²
Año construcción: 1910

PARCELA CATASTRAL

Parcela construida sin división horizontal
Localización: CL SAN FRANCISCO 38
ORIHUELA (ALICANTE)
Superficie gráfica: 57 m²

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	T	OD	OS	100	E Reforma media	1.990

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 17: Datos descriptivos del inmueble 2 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

[Inicio](#)

Valor de Referencia

[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9780117XH7197N0001SA
Localización	CL SAN FRANCISCO Nº: 38 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	18/02/2022
Valor de Referencia	39.748,50 €

[CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA](#)

5.1.3. FICHA 3

La Tabla número 3 presenta el tercer bien válido, es de nuevo una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, se presenta con las Imágenes 18, 19, 20, 21, 22, 23, y 24, tres de la web inmobiliaria, la localización y tres más de la del Catastro.

Esta ficha es uno de los ejemplos en los que la ubicación de la vivienda no estaba bien colocada por parte del anunciante (Solvía) y se señaló correctamente con una flecha en rojo en la Imagen 21.

Tabla 3: Datos de interés recopilados del tercer bien inmueble urbano.

Número de inmueble	3
Fecha de búsqueda	24/02/2022
Tipología	Casa de segunda mano
Referencia inmobiliaria	PM113877
Dirección	C/ San Antonio, nº2 (Orihuela ciudad)
Características	Vivienda de dos plantas en la zona de la Biblioteca

	Fernando de Loazes. Dispone de dos plantas, 3 dormitorios, 2 baños, una cocina y un salón, además, cuenta con una tercera planta con un dormitorio adicional, zona de lavandería y terraza a dos calles con bonitas vistas hacia la montaña. Está ubicada en la zona centro donde se puede ir andando a lugares como: colegios, farmacias, supermercados...
Nº Referencia catastral	0276515XH8107N0001BP
M2 inmobiliaria	141,00
M2 superficie construida	100,00
M2 superficie gráfica	51,00
Diferencia metros cuadrados	41,00
Valor de mercado	49.000,00 €
Valor de referencia catastral	36.031,50 €
Diferencia dineraria porcentual	25,54%

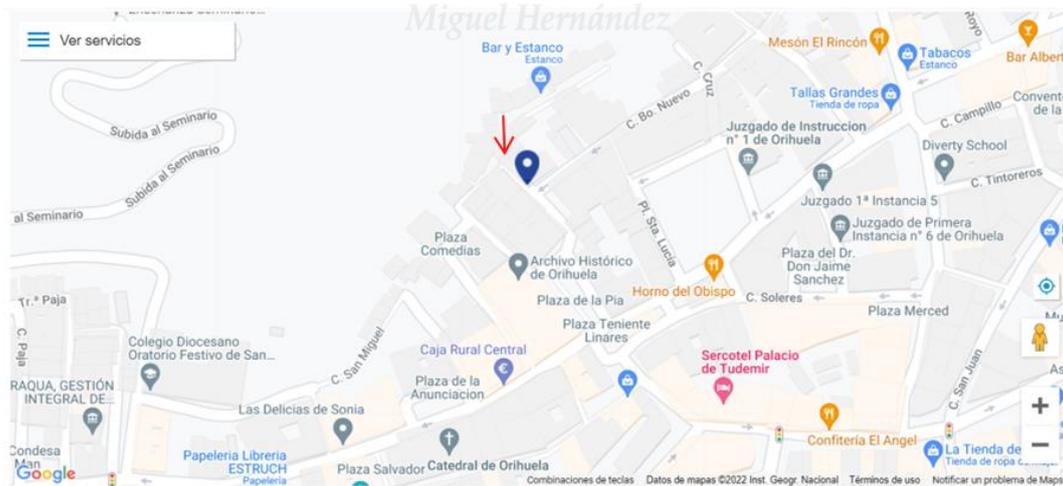
Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 18, 19 y 20: Fotos del inmueble 3.



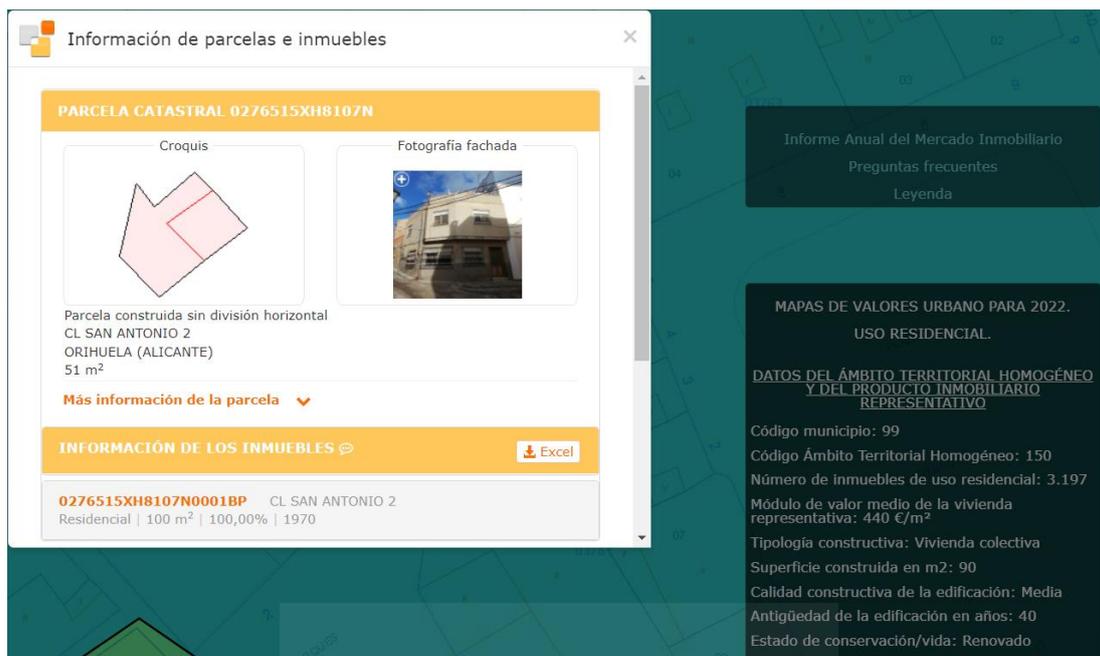
Fuente: Solvia.

Imagen 21: Ubicación del inmueble 3.



Fuente: Google Maps.

Imagen 22: Información de parcela e inmueble 3 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 23: Información descriptivos del inmueble 3, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 24: Datos descriptivos del inmueble 3 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0276515XH8107N0001BP
Localización	CL SAN ANTONIO Nº: 2 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	24/02/2022
Valor de Referencia	36.031,50 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.4. FICHA 4

La Tabla número 4 representa el cuarto bien, es esta ocasión es un Bungalow de segunda mano en la pedanía de Molins, acompañado con las Imágenes 25, 26, 27, 28, 29, 30, y 31, tres fotos del anunciante, la localización y tres más de la del Catastro.

Es un caso en el que la inmobiliaria no transmitió la dirección de la vivienda y la ubicó mal (en mitad del pueblo) y como consecuencia de conocer el terreno se extrajo la información y se referenció bien en el mapa con una flecha de color rojo en la Imagen 28.

Tabla 4: Datos de interés recopilados del cuarto bien inmueble urbano.

Número de inmueble	4
Fecha de búsqueda	25/02/2022
Tipología	Bungalow dúplex de segunda mano
Referencia inmobiliaria	PM74342
Dirección	C/ Argentina, nº 4 (Molins)

Características	<p>Bungalow de 2 plantas, la baja está compuesta por salón comedor con chimenea, una cocina amueblada y equipada, un lavadero y un baño completo, la superior se compone de 3 dormitorios con armarios empotrados, un balcón y un baño completo con bañera. También dispone de garaje y trastero en semisótano, está ubicada próximo al centro médico y a menos de 15 minutos del centro comercial.</p>	
Nº Referencia catastral	3672803XH8137S0008FF	
M2 inmobiliaria		90,00
M2 superficie construida		174,00
M2 superficie gráfica		1.302,00
Diferencia metros cuadrados		-84,00
Valor de mercado		125.000,00 €
Valor de referencia catastral		87.924,31 €
Diferencia dineraria porcentual		42,17%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 25, 26 y 27: Fotos del inmueble 4.



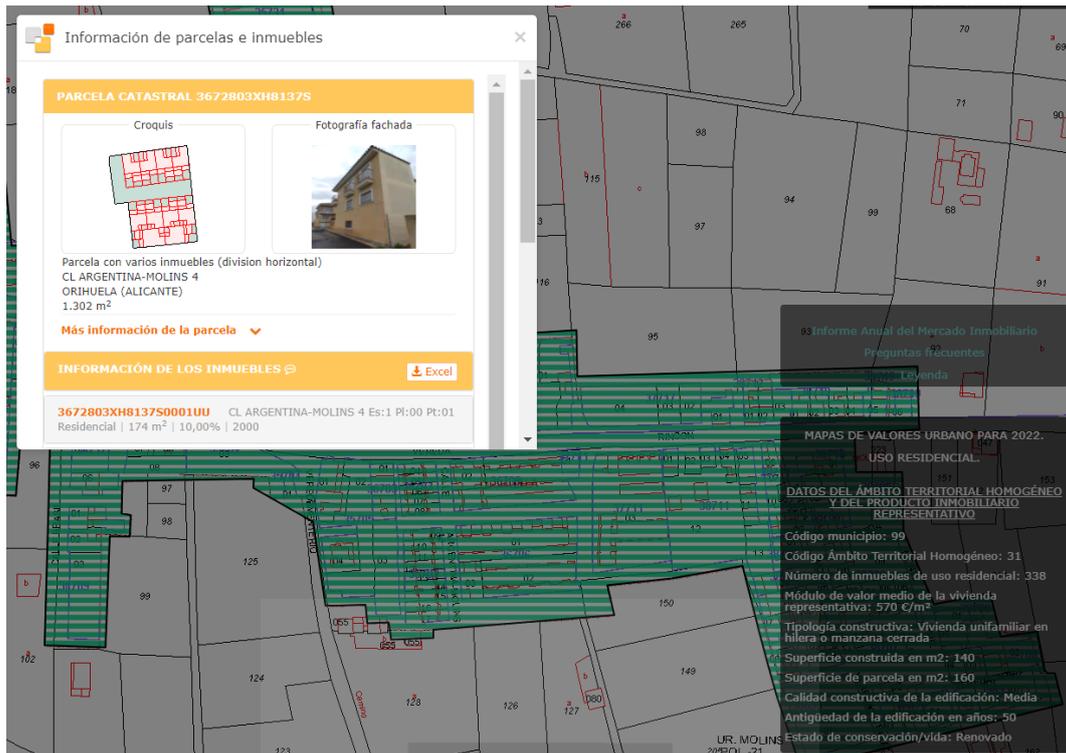
Fuente: Solvia.

Imagen 28: Ubicación del inmueble 4



Fuente: Google Maps.

Imagen 29: Información de parcela e inmueble 4 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 30: Información descriptivos del inmueble 4, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).

Sede Electrónica del Catastro

UNIVERSITAS Miguel Hernández

Consulta y certificación de Bien Inmueble

CARTOGRAFÍA
CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral: 3672803XH8137S0008FF
Localización: CL ARGENTINA-MOLINS 4 Es:2 Pl:00 Pt:08 03322 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase: Urbano
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 174 m²
Año construcción: 2000

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización: CL ARGENTINA-MOLINS 4 ORIHUELA (ALICANTE)
Superficie gráfica: 1.302 m²
Participación del inmueble: 10,000000 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	2	-1	08	55		
VIVIENDA	2	00	08	57		
VIVIENDA	2	01	08	62		

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 31: Datos descriptivos del inmueble 4 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

[Inicio](#)

Valor de Referencia

[← Volver](#)

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	3672803XH8137S0008FF
Localización	CL ARGENTINA-MOLINS Nº: 4 Escalera: 2 Planta: 00 Puerta: 08 3322 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	25/02/2022
Valor de Referencia	87.924,31 €

[CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA](#)

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.5. FICHA 5

La Tabla número 5 da lugar al quinto bien, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, viene acompañada junto las Imágenes 32, 33, 34, 35, 36, 37, y 38, tres fotos del anunciante, la ubicación y tres de la Sede Electrónica del Catastro.

Tabla 5: Datos de interés recopilados del quinto bien inmueble urbano.

Número de inmueble	5
Fecha de búsqueda	09/03/2022
Tipología	Casa de segunda mano
Referencia inmobiliaria	PM118629
Dirección	C/ Ferrari nº 3 (Orihuela ciudad)

Características	Vivienda de construida en 1930 que consta de planta baja y un patio descubierto y se distribuye en salón-comedor, una cocina, 4 dormitorios y 1 baño. La vivienda se localiza a 700 metros del Ayuntamiento, bien comunicada, con la estación del tren a 9 minutos y por carretera, mediante la nacional N-340 y la carretera comarcal CV-915. La zona dispone de un amplio abanico de servicios: instituto, pequeño comercio, escuela infantil, gasolinera, el Complejo Deportivo Palacio del Agua...
Nº Referencia catastral	9780903XH7197N0001FA
M2 inmobiliaria	90,00
M2 superficie construida	100,00
M2 superficie gráfica	74,00
Diferencia metros cuadrados	-10,00
Valor de mercado	46.000,00 €
Valor de referencia catastral	19.462,50 €
Diferencia dineraria porcentual	136,35%

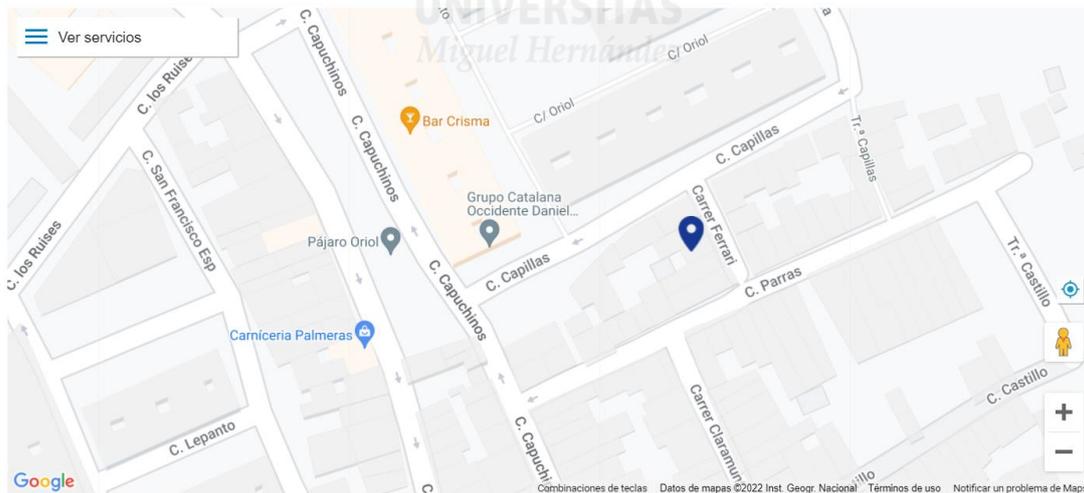
Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 32, 33 y 34: Fotos del inmueble 5



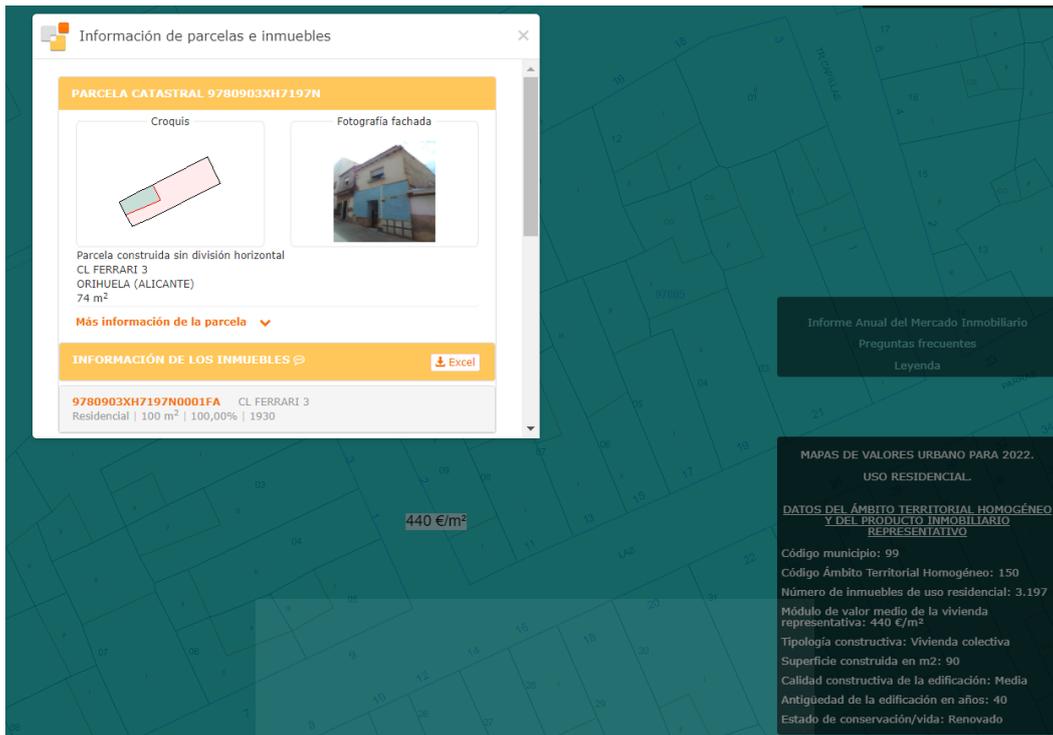
Fuente: Solvia.

Imagen 35: Ubicación del inmueble 5.



Fuente: Google Maps.

Imagen 36: Información de parcela e inmueble 5 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 37: Información descriptivos del inmueble 5, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 38: Datos descriptivos del inmueble 5 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9780903XH7197N0001FA
Localización	CL FERRARI Nº: 3 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3369 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	09/03/2022
Valor de Referencia	19.462,50 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.6. FICHA 6

La Tabla número 6 engloba el sexto bien hallado, es esta ocasión es un Chalet de segunda mano en Orihuela costa, se presenta a través de las Imágenes 39, 40, 41, 42, 43, 44, y 45, tres fotos de la página inmobiliaria, la ubicación y tres de los pasos en la Sede Electrónica del Catastro.

En esta ficha el anunciante localizó la urbanización y no el punto exacto de la vivienda, observando con Google Maps se identificó y marcó mediante una flecha roja en la Imagen 42.

Además, este inmueble es el ejemplo en el que no constaba el valor de referencia catastral en el Catastro para algunos de los bienes inmuebles urbanos, no siendo válidos para el estudio del trabajo como se aprecia en la Imagen 45.

Tabla 6: Datos de interés recopilados del sexto bien inmueble urbano.

Número de inmueble	6
Fecha de búsqueda	09/03/2022
Tipología	Chalet adosado de segunda mano

Referencia inmobiliaria	PM50134
Dirección	C/ Cabo de San Vicente, nº 16 (Orihuela costa)
Características	Inmueble construido en 2007, distribuido en un amplio salón-comedor con bonita chimenea, 1 cocina equipada con muebles altos y bajos, 3 amplios dormitorios con armarios empotrados, 2 baños completos, amplia terraza y jardín. Situado en una zona residencial en la zona de Torre Zenia con todos los servicios, ofrece muy buena conexión tanto por transporte público (parada de autobús próxima) como privado y fácil acceso a la autopista AP-7 y a la carretera nacional N-332. Cerca se pueden encontrar: parques, centros deportivos, supermercados, cafeterías, centro de salud, farmacias y las playas y calas de Cabo Roig a menos de 3 kilómetros.
Nº Referencia catastral	7792501XG9979S0016AF
M2 inmobiliaria	102,00
M2 superficie construida	106,00
M2 superficie gráfica	13.515,00
Diferencia metros cuadrados	-4,00
Valor de mercado	121.000,00 €
Valor de referencia catastral	No consta
Diferencia dineraria porcentual	No consta

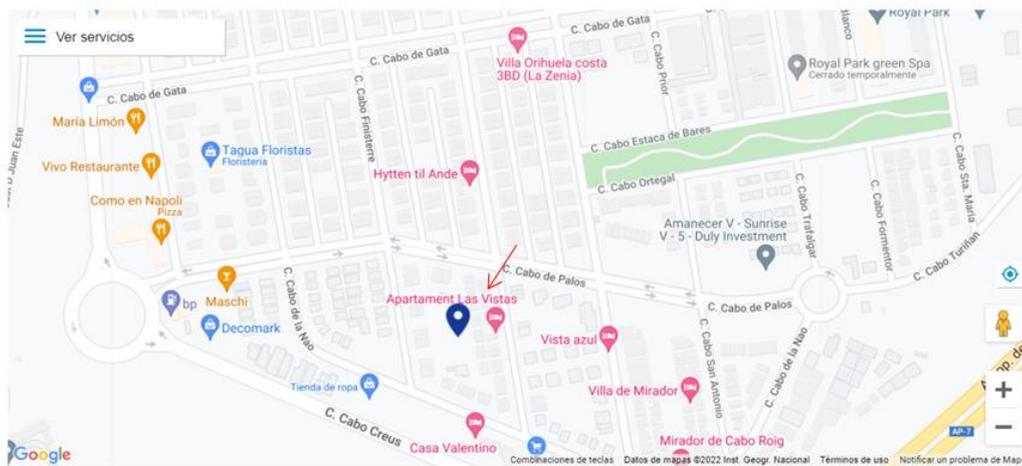
Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 39, 40 y 41: Fotos del inmueble 6.



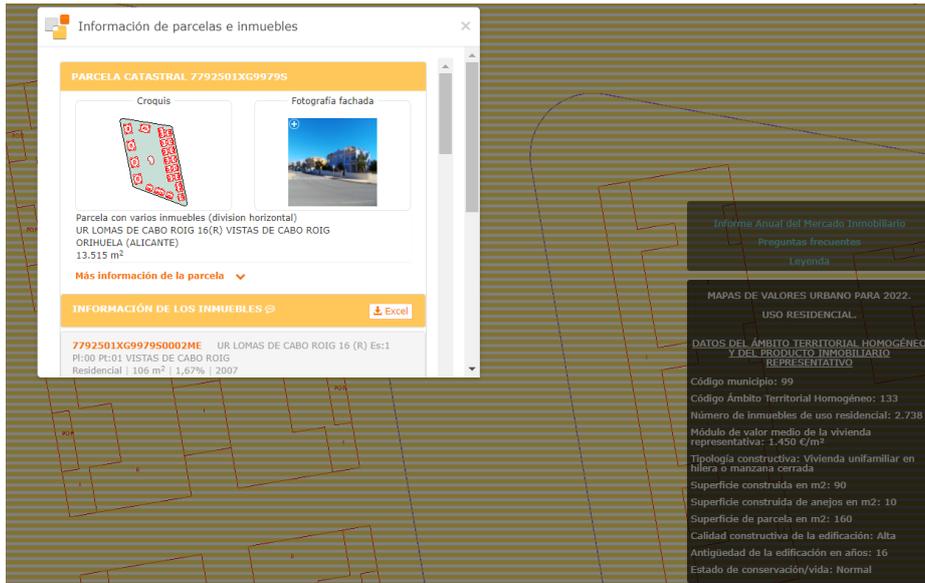
Fuente: Solvia.

Imagen 42: Ubicación del inmueble 6.



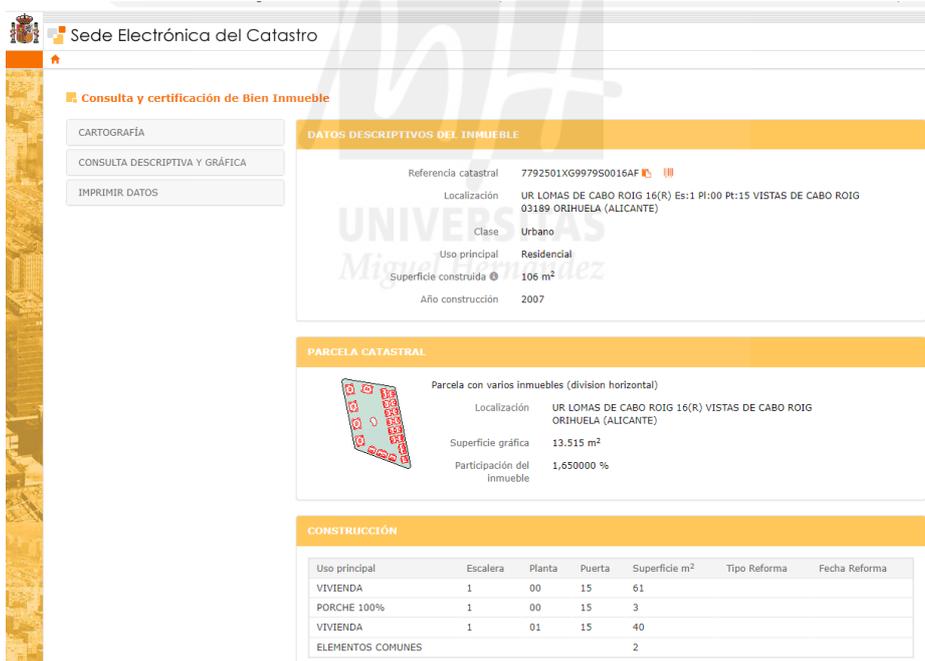
Fuente: Google Maps.

Imagen 43: Información de parcela e inmueble 6 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 44: Información descriptivos del inmueble 6, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 45: Datos descriptivos del inmueble 6 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	7792501XG9979S0016AF
Localización	UR LOMAS DE CABO ROIG Nº: 16 Escalera: 1 Planta: 00 Puerta: 15 3189 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	09/03/2022
Valor de Referencia	No existe valor de referencia

CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.7. FICHA 7

La Tabla número 7 presenta el sétimo bien, esta vez es un Chalet en Orihuela costa, junto con las Imágenes 46, 47, 48, 49, 50, 51, y 52, tres fotos de la página web de Solvia, la ubicación y tres de los pasos desempeñados en el Catastro.

Esta ficha es otro de los ejemplos en los que la localización del inmueble no estaba bien señalada por parte del anunciante en el mapa y se identificó correctamente con una flecha en rojo en la Imagen 49.

Tabla 7: Datos de interés recopilados del sétimo bien inmueble urbano.

Número de inmueble	7
Fecha de búsqueda	09/03/2022
Tipología	Chalet adosado
Referencia inmobiliaria	PM118187
Dirección	Avenida Londres, nº 33 (Orihuela costa)
Características	Vivienda que cuenta con salón-comedor, 1 cocina, 2 dormitorios ,1 baño, jardín y solárium. En sus

	<p>inmediaciones dispone de todo tipo de comercios y servicios necesarios: supermercados, restaurantes, gasolineras, farmacias, bancos, oficina de correos, equipamiento escolar, deportivo, sanitario, comercial y establecimientos de ocio. Dispone de buenas comunicaciones por su fácil acceso a la autopista del mediterráneo AP-7, a la carretera nacional N-332 y con la carretera comarcal CV-95, entre otras.</p>
Nº Referencia catastral	9534903XH9093S0003GK
M2 inmobiliaria	54,04
M2 superficie construida	54,00
M2 superficie gráfica	10.676,00
Diferencia metros cuadrados	0,04
Valor de mercado	67.600,00 €
Valor de referencia catastral	71.323,25 €
Diferencia dineraria porcentual	-5,25%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 46, 47 y 48: Fotos del inmueble 7.

RESERVADO 1 / 11

Tu hogar single.

Chalet Adosado en Av. Londres
 Alicante/Alacant , Orihuela (Costa) - Av. Londres

54,04 m² 2 1 Segunda mano

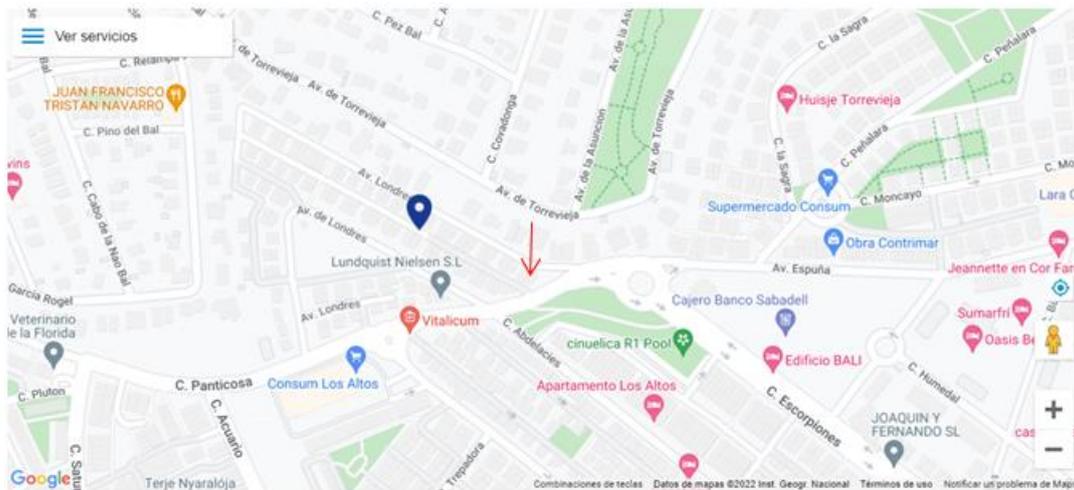
67.600€

Icons: Heart, Phone, Share



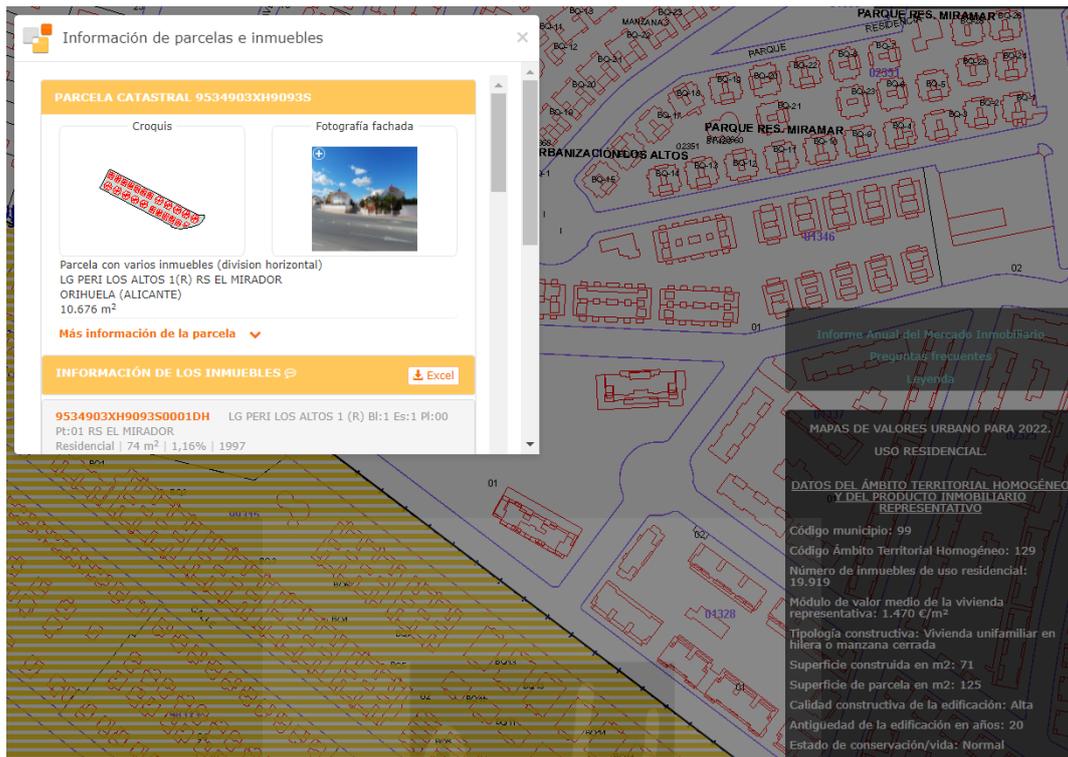
Fuente: Solvia.
 Miguel Hernández

Imagen 49: Ubicación del inmueble 7.



Fuente: Google Maps.

Imagen 50: Información de parcela e inmueble 7 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 51: Información descriptivos del inmueble 7, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).

Sede Electrónica del Catastro

Consulta y certificación de Bien Inmueble

CARTOGRAFÍA
 CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
 IMPRIMIR DATOS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9534903XH9093S0003GK
Localización	LG PERI LOS ALTOS 1(R) Bl:1 Es:1 Pl:00 Pt:33 RS EL MIRADOR 03186 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Superficie construida	54 m ²
Año construcción	1997

PARCELA CATASTRAL

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Localización	LG PERI LOS ALTOS 1(R) RS EL MIRADOR ORIHUELA (ALICANTE)
Superficie gráfica	10.676 m ²
Participación del inmueble	0,844400 %

CONSTRUCCIÓN

Uso principal	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
VIVIENDA	1	00	33	54		

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 52: Datos descriptivos del inmueble 7 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9534903XH9093S0003GK
Localización	LG PERI LOS ALTOS Nº: 1 Escalera: 1 Planta: 00 Puerta: 33 3186 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	09/03/2022
Valor de Referencia	71.323,25 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.8. FICHA 8

La Tabla número 8 representa el octavo bien que cumple con los requisitos de búsqueda, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, junto con las Imágenes 53, 54, 55, 56, 57, 58, y 59, tres fotos del anunciante, la localización y otras tres de la Sede Electrónica del Catastro.

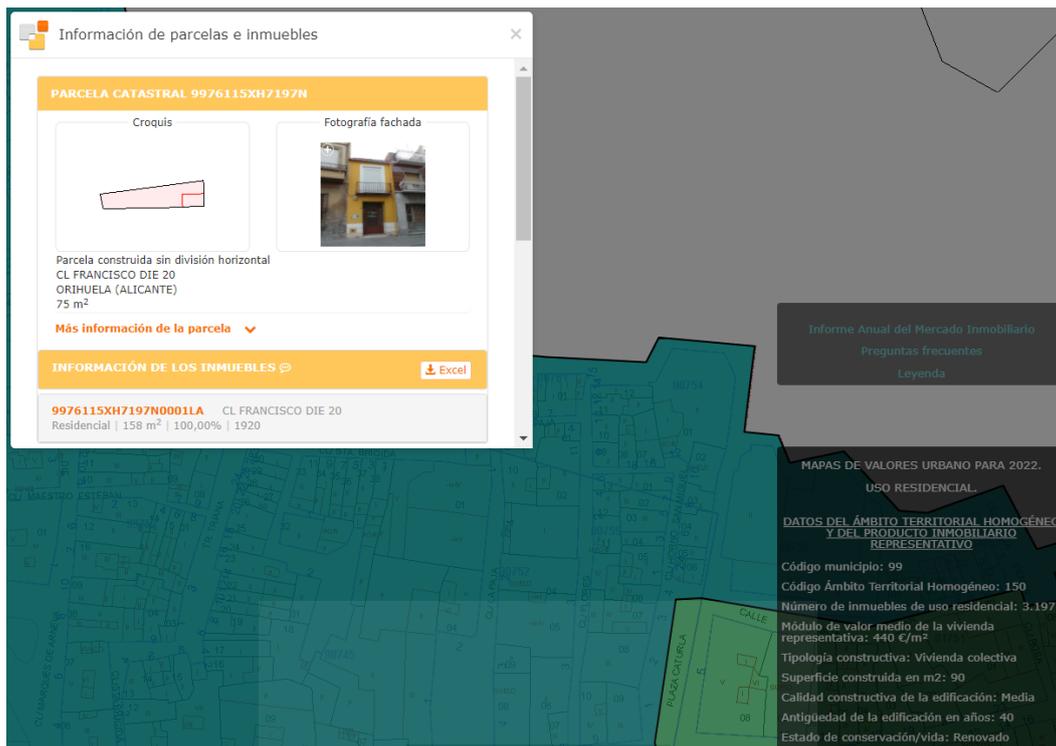
En este punto de la investigación y recopilación de los datos fue donde se empleó la segunda página web de búsqueda, conocida como Idealista, con el fin de proseguir con el objetivo general del trabajo.

Tabla 8: Datos de interés recopilados del octavo bien inmueble urbano.

Número de inmueble	8
Fecha de búsqueda	22/03/2022
Tipología	Casa de segunda mano reformada

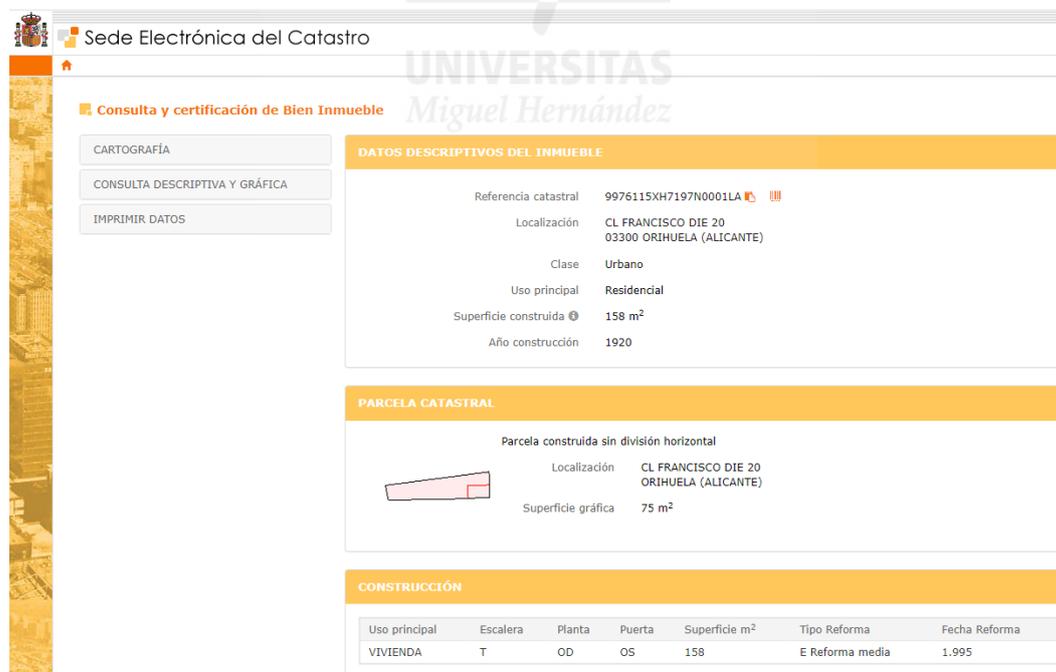
Referencia inmobiliaria	32613614
Dirección	C/ Francisco DIE, nº 20 (Orihuela ciudad)
Características	Inmueble de una planta que dispone de 2 habitaciones, 1 salón, 1 cocina, 2 baños y patio, se haya orientado hacia el oeste. El certificado energético no se indica.
Nº Referencia catastral	9976115XH7197N0001LA
M2 inmobiliaria	80,00
M2 superficie construida	158,00
M2 superficie gráfica	75,00
Diferencia metros cuadrados	-78,00
Valor de mercado	96.000,00 €
Valor de referencia catastral	62.802,63 €
Diferencia dineraria porcentual	52,86%

Fuente: Elaboración propia.



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 55: Información descriptivos del inmueble 8, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 56: Datos descriptivos del inmueble 8 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9976115XH7197N0001LA
Localización	CL FRANCISCO DIE Nº: 20 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	22/03/2022
Valor de Referencia	62.802,63 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.9. FICHA 9

La Tabla número 9 da lugar al noveno bien que recoge los parámetros establecidos de búsqueda, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, acompañada con las Imágenes 60, 61, 62, 63, 64, 65, y 66, tres fotos de Idealista, la ubicación y otras tres del proceso en el Catastro.

Tabla 9: Datos de interés recopilados del noveno bien inmueble urbano.

Número de inmueble	9
Fecha de búsqueda	25/03/2022
Tipología	Casa de segunda mano
Referencia inmobiliaria	90231345
Dirección	TR Trinidad Plaza, nº 1 (Orihuela ciudad)
Características	Inmueble en forma de L, dispone de 3 plantas, 5 habitaciones, 2 baños, 1 terraza y 1 plaza de garaje.

Nº Referencia catastral	0575111XH8107N0001IP
M2 inmobiliaria	116,00
M2 superficie construida	258,00
M2 superficie gráfica	116,00
Diferencia metros cuadrados	-142,00
Valor de mercado	145.000,00 €
Valor de referencia catastral	150.511,46 €
Diferencia dineraria porcentual	-3,66%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 60, 61 y 62: Fotos del inmueble 9.



Casa o chalet independiente en travesía Trinidad Plaza, 3, Ori...

145.000 € Garaje incluido

5 hab. 170 m²

Edificio solar en forma de L de 116 m2 de superficie cuyas fachadas dan una a la calle Travesía Trinidad orientación sureste y la otra a...

☎ 660 041 424

📌 ❤ Guardar



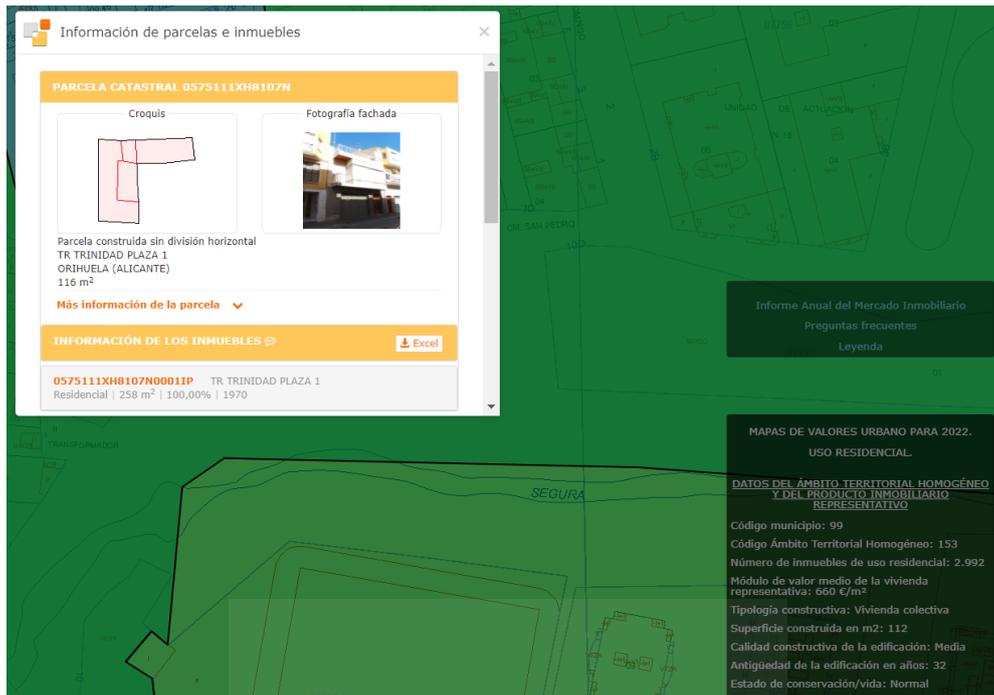
Fuente: Idealista.

Imagen 63: Ubicación del inmueble 9.



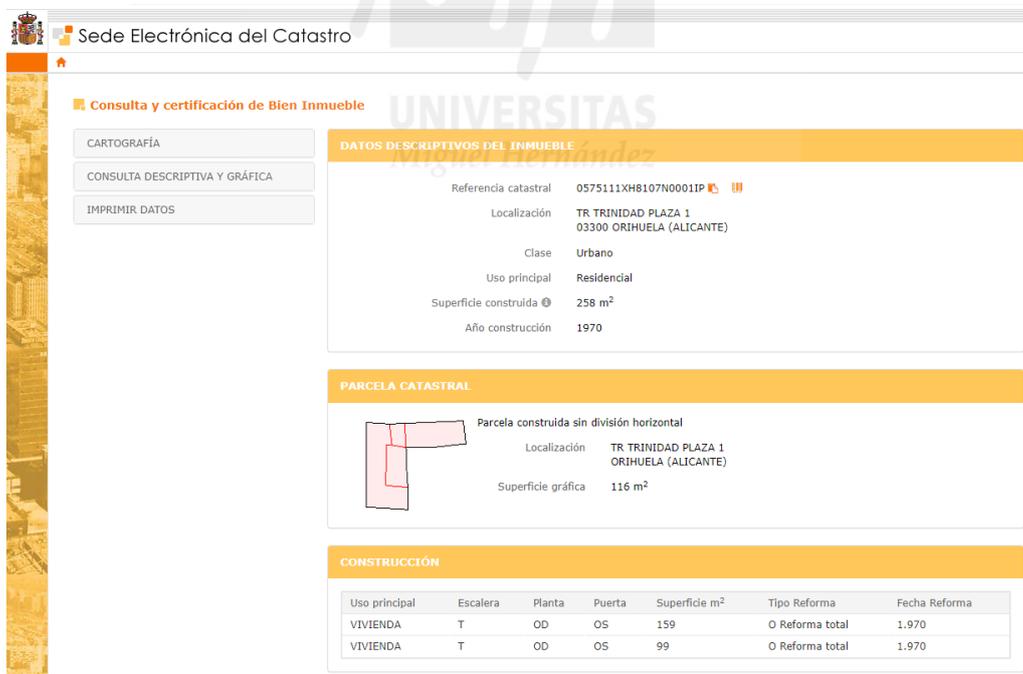
Fuente: Google Maps.

Imagen 64: Información de parcela e inmueble 9 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 65: Información descriptivos del inmueble 9, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 66: Datos descriptivos del inmueble 9 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0575111XH8107N0001IP
Localización	TR TRINIDAD PLAZA Nº: 1 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	25/03/2022
Valor de Referencia	150.511,46 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.10. FICHA 10

La Tabla número 10 corresponde al décimo bien objeto de búsqueda, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, viene junto con las Imágenes 67, 68, 69, 70, 71, 72, y 73, tres fotos de Idealista, la ubicación y otras tres del proceso en el Catastro.

La localización de la vivienda para esta ficha no vino identificada por términos de privacidad del anunciante, pero el conocimiento de la dirección y el terreno permitieron referenciarla donde procede con la ya empleada otras veces flecha de color rojo, apreciable en la Imagen 69.

Tabla 10: Datos de interés recopilados del décimo bien inmueble urbano.

Número de inmueble	10
Fecha de búsqueda	25/03/2022
Tipología	Casa de segunda mano a reformar
Referencia inmobiliaria	7258477-VE
Dirección	C/ San Antonio, nº 11 (Orihuela ciudad)

Características	Vivienda de dos plantas, la baja está compuesta por salón-comedor, 1 cocina, 1 patio y 1 aseo, la superior por 3 habitaciones, hall con salida a la azotea y 1 amplio baño. Dispone de terraza con balcón y con vistas a la calle. Se halla en una zona próxima a servicios como: bancos, restaurantes, centros educativos, farmacias, supermercados, una oficina de correos y el Centro Comercial Ociopia, el centro de salud y como punto de interés turístico destaca el Museo de la Muralla. A tan sólo 54 Km del centro de Alicante, cuenta con acceso por las carreteras CV-921/ CV-95/ CV-9243/ CV-9220 y CV-915.
Nº Referencia catastral	0276418XH8107N0001BP
M2 inmobiliaria	112,00
M2 superficie construida	76,00
M2 superficie gráfica	55,00
Diferencia metros cuadrados	36,00
Valor de mercado	108.000,00 €
Valor de referencia catastral	27.383,94 €
Diferencia dineraria porcentual	294,39%

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 67, 68 y 69: Fotos del inmueble10.



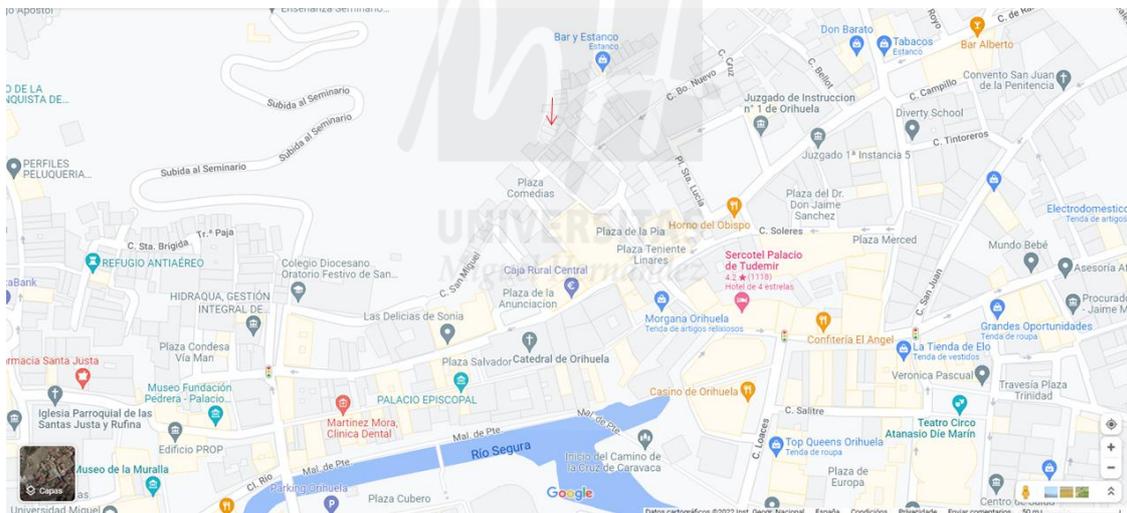
Chalet en calle San Antonio, Orihuela Ciudad, Orihuela
108.000 €
 3 hab. 112 m²
 Vivienda unifamiliar que consta de dos plantas, compuesta por tres dormitorios y dos cuartos de baño. Se encuentra situada en el...

☎ 917 907 541 [Contactar](#) [Guardar](#)



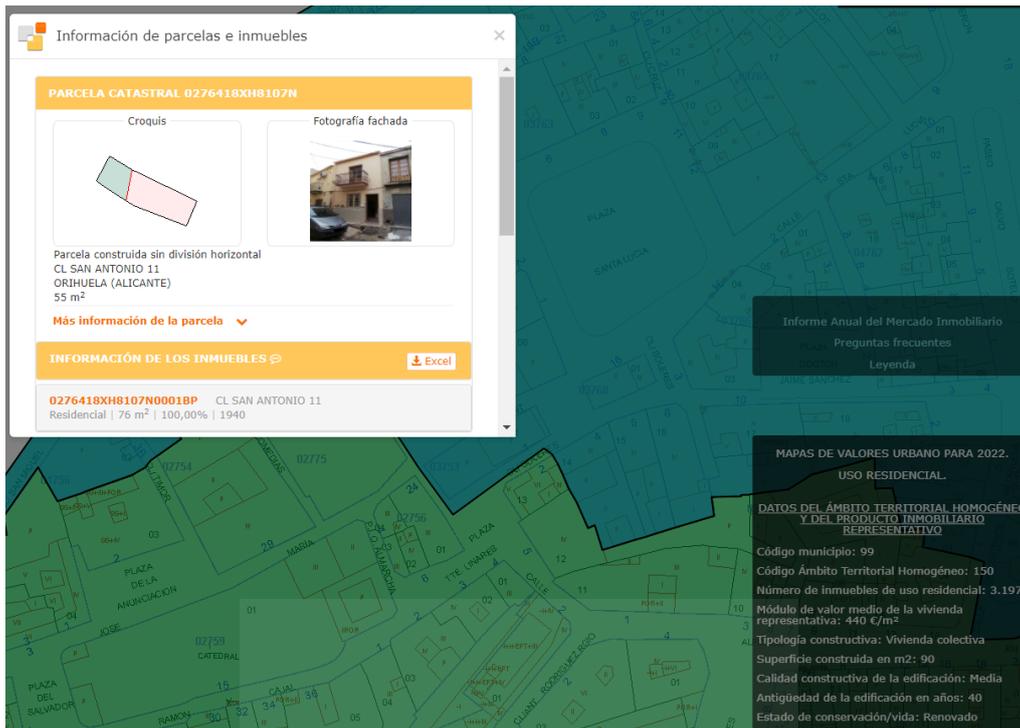
Fuente: Idealista.

Imagen 69: Ubicación del inmueble 10.



Fuente: Google Maps.

Imagen 70: Información de parcela e inmueble 10 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 71: Información descriptivos del inmueble 10, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 72: Datos descriptivos del inmueble 10 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	0276418XH8107N0001BP
Localización	CL SAN ANTONIO Nº: 11 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	25/03/2022
Valor de Referencia	27.383,94 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.1.11. FICHA 11

La Tabla número 11 representa el onceavo bien, siendo la última ficha del trabajo, es una Casa de segunda mano en la ciudad de Orihuela, seguida de las Imágenes 74, 75, 76, 77, 78, 79, y 80, tres fotos del anunciante, la ubicación y otras tres de la Sede Electrónica del Catastro.

Con la localización de esta vivienda pasó exactamente lo mismo que con la de la ficha 10, no vino identificada por términos de privacidad del anunciante y se halló y marcó con una flecha previo conocimiento de la dirección y el terreno en la Imagen 77.

Tabla 11: Datos de interés recopilados del onceavo bien inmueble urbano.

Número de inmueble	11
Fecha de búsqueda	25/03/2022
Tipología	Casa de segunda mano
Referencia inmobiliaria	7257521-VE
Dirección	C/ Claramunt, nº 12 (Orihuela ciudad)

<p style="text-align: center;">Características</p>	<p>Vivienda que consta de planta baja de 40 m² construidos y primera planta de 40 m² construidos aproximadamente. Tiene cocina independiente compuesta por muebles altos y bajos, 3 habitaciones, salón-comedor, 1 cocina, 1 cuarto de baño con plato de ducha y mueble encastrado en el lavabo, ventanales de aluminio con persianas. La zona urbana se encuentra rodeada de toda clase de servicios: líneas de autobuses, estación de ferrocarril, hospitales, centro de educación primaria, secundaria, centros de salud, farmacias, hoteles, restaurantes...</p> <p>Además, se conecta mediante la autovía del Mediterráneo A7 (salidas 737 y 741) y la autopista del Mediterráneo AP7 que recorre la Costa del municipio y que une a Orihuela con Alicante y Cartagena.</p>
<p>Nº Referencia catastral</p>	<p>9780622XH7197N0001RA</p>
<p>M2 inmobiliaria</p>	<p>78,00</p>
<p>M2 superficie construida</p>	<p>72,00</p>
<p>M2 superficie gráfica</p>	<p>39,00</p>
<p>Diferencia metros cuadrados</p>	<p>6,00</p>
<p>Valor de mercado</p>	<p>52.000,00 €</p>
<p>Valor de referencia catastral</p>	<p>20.567,52 €</p>
<p>Diferencia dineraria porcentual</p>	<p>152,83%</p>

Fuente: Elaboración propia.

Imágenes 74, 75 y 76: Fotos del inmueble 11.



Chalet en calle Claramunt, Orihuela Ciudad, Orihuela

52.000 €

3 hab. 78 m²

Unifamiliar adosada, casa de pueblo, ubicada en la población de Orihuela perteneciente a la provincia de Alicante. La casa consta d

📞 917 907 541 [Contactar](#)

[Guardar](#)



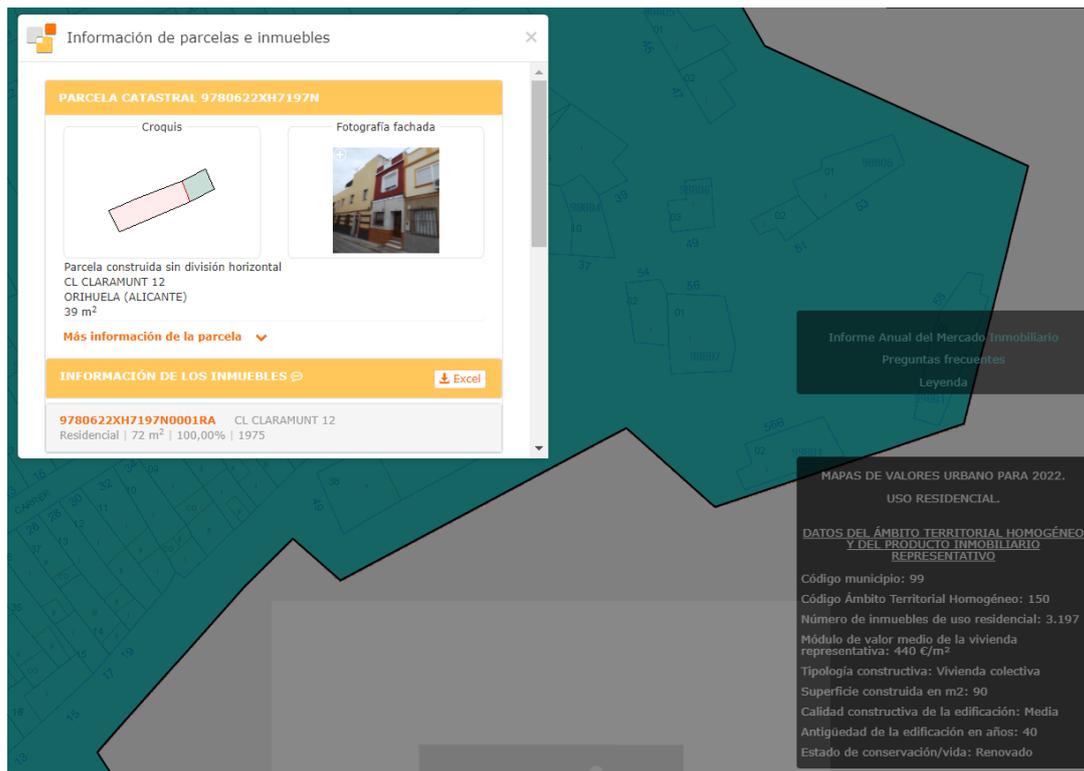
Fuente: Idealista.

Imagen 77: Ubicación del inmueble 11.



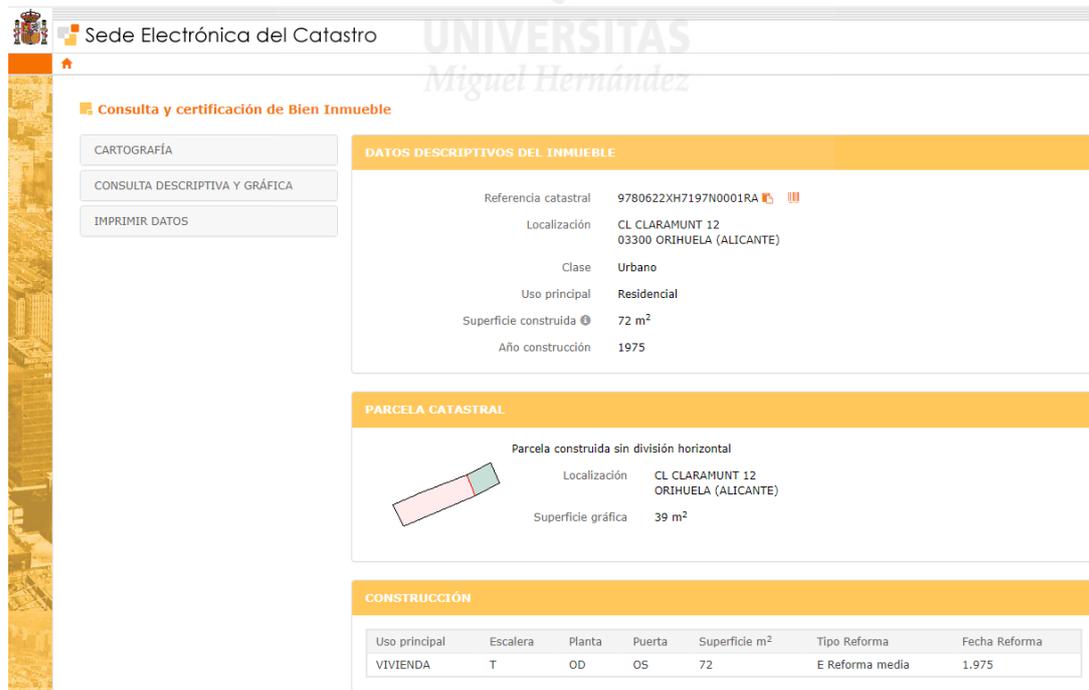
Fuente: Google Maps.

Imagen 78: Información de parcela e inmueble 11 (número de referencia catastral).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro, mapas de valores urbanos.

Imagen 79: Información descriptivos del inmueble 11, parcela catastral y construcción (metros cuadrados de la superficie construida y gráfica).



Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

Imagen 80: Datos descriptivos del inmueble 11 (valor de referencia catastral).

Sede Electrónica del Catastro

Inicio

Valor de Referencia

Volver

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral	9780622XH7197N0001RA
Localización	CL CLARAMUNT Nº: 12 Escalera: T Planta: OD Puerta: OS 3300 ORIHUELA (ALICANTE)
Clase	Urbano
Uso principal	Residencial
Fecha de valor	25/03/2022
Valor de Referencia	20.567,52 €

CERTIFICADO DE VALOR DE REFERENCIA

Fuente: Sede Electrónica del Catastro.

5.2. TABLA RESUMEN

El total de la muestra con la información más importante de los treinta inmuebles urbanos se recoge como se puede ver en la Tabla resumen, dividida en tres partes a causa de ser horizontalmente muy extensa, concretamente en la Tabla 12.1, la Tabla 12.2 y la Tabla 12.3.

De ella es de la que se extraen los datos para formular las gráficas globales y posteriormente con descartes de los valores y los metros cuadrados. Además de otra gráfica en la que se expone el precio del metro cuadrado. Por último, una gráfica comparativa entre la diferencia de los valores de referencia catastral y el mercado.

Tabla 12.1: Primera parte del resumen de la muestra de treinta inmuebles urbanos.

INMUEBLE N°	VALOR DE MERCADO	VALOR REF. CAT.	DIFERENCIA (%)
1	19.000,00 €	104.936,04 €	-81,89%
2	35.000,00 €	39.748,50 €	-11,95%
3	49.000,00 €	39.031,50 €	25,54%
4	125.000,00 €	87.924,31 €	42,17%
5	46.000,00 €	19.462,50 €	136,35%
6	121.000,00 €	No consta	No consta
7	67.600,00 €	71.323,25 €	-5,22%
8	96.000,00 €	62.802,63 €	52,86%
9	145.000,00 €	150.511,46 €	-3,66%
10	108.000,00 €	27.383,94 €	294,39%
11	52.000,00 €	20.567,52 €	152,83%
12	172.000,00 €	77.828,14 €	121,00%
13	44.800,00 €	29.061,04 €	54,16%
14	54.900,00 €	46.848,24 €	17,19%
15	25.000,00 €	31.482,45 €	-20,59%
16	76.000,00 €	46.505,75 €	63,42%
17	80.000,00 €	55.236,29 €	44,83%
18	40.000,00 €	35.647,56 €	12,21%
19	90.000,00 €	32.734,80 €	174,94%
20	140.000,00 €	110.461,38 €	26,74%
21	145.000,00 €	100.535,84 €	44,23%
22	115.700,00 €	82.564,04 €	40,13%
23	139.000,00 €	126.488,75 €	9,89%
24	120.000,00 €	109.558,04 €	9,53%
25	180.000,00 €	111.208,18 €	61,86%
26	119.990,00 €	123.577,17 €	-2,90%
27	129.000,00 €	61.985,37 €	108,11%
28	139.000,00 €	77.440,28 €	79,49%
29	120.000,00 €	103.017,65 €	16,48%
30	98.000,00 €	65.672,10 €	49,23%

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 12.2: Segunda parte del resumen de la muestra de treinta inmuebles urbanos.

Nº	M2 INMOBILIARIA	M2 SUPERFICIE G.	M2 SUPERFICIE C.	DIFERENCIA M2	€/M2 VM	€/M2 VRC	DIFERENCIA €/M2
1	117,02	137,00	264,00	-146,98	162,37 €	896,74 €	734,37 €
2	100,00	57,00	100,00	0,00	350,00 €	397,49 €	47,49 €
3	141,00	51,00	100,00	41,00	347,52 €	276,82 €	-70,70 €
4	90,00	1.302,00	174,00	-84,00	1.388,89 €	976,94 €	-411,95 €
5	90,00	74,00	100,00	-10,00	511,11 €	216,25 €	-294,86 €
6	102,00	13.515,00	106,00	-4,00	1.186,27 €	#¡VALOR!	#¡VALOR!
7	54,04	10.676,00	54,00	0,04	1.250,93 €	1.319,82 €	68,90 €
8	80,00	75,00	158,00	-78,00	1.200,00 €	785,03 €	-414,97 €
9	116,00	116,00	258,00	-142,00	1.250,00 €	1.297,51 €	47,51 €
10	112,00	55,00	76,00	36,00	964,29 €	244,50 €	-719,79 €
11	78,00	39,00	72,00	6,00	666,67 €	263,69 €	-402,98 €
12	140,00	2.498,00	135,00	5,00	1.228,57 €	555,92 €	-672,66 €
13	117,00	70,00	117,00	0,00	382,91 €	248,38 €	-134,52 €
14	164,00	87,00	164,00	0,00	334,76 €	285,66 €	-49,10 €
15	215,00	70,00	215,00	0,00	116,28 €	146,43 €	30,15 €
16	95,00	130,00	117,00	-22,00	800,00 €	489,53 €	-310,47 €
17	180,00	167,00	131,00	49,00	444,44 €	306,87 €	-137,58 €
18	78,00	46,00	78,00	0,00	512,82 €	457,02 €	-55,80 €
19	200,00	83,00	100,00	100,00	450,00 €	163,67 €	-286,33 €
20	160,00	4.692,00	197,00	-37,00	875,00 €	690,38 €	-184,62 €
21	83,00	27.213,00	77,00	6,00	1.746,99 €	1.211,28 €	-535,71 €
22	65,00	6.073,00	52,00	13,00	1.780,00 €	1.270,22 €	-509,78 €
23	85,00	8.425,00	93,00	-8,00	1.635,29 €	1.488,10 €	-147,19 €
24	80,00	13.589,00	80,00	0,00	1.500,00 €	1.369,48 €	-130,52 €
25	79,00	14.774,00	86,00	-7,00	2.278,48 €	1.407,70 €	-870,78 €
26	75,00	16.712,00	91,00	-16,00	1.599,87 €	1.647,70 €	47,83 €
27	59,00	8.891,00	54,00	5,00	2.186,44 €	1.050,60 €	-1.135,84 €
28	66,00	3.617,00	67,00	-1,00	2.106,06 €	1.173,34 €	-932,72 €
29	72,00	273,00	75,00	-3,00	1.666,67 €	1.430,80 €	-235,87 €
30	53,00	7.419,00	52,00	1,00	1.849,06 €	1.239,10 €	-609,96 €

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 12.3: Tercera parte del resumen de la muestra de treinta inmuebles urbanos.

Nº	TIPOLOGIA	REFERENCIA	DIRECCION	Nº REFERENCIA CATASTRAL
1	Casa de segunda mano a reformar	PM105687	C/ Barrio Nuevo, nº 37 (Orihuela ciudad)	0377619XH8107N0001AP
2	Casa adosada de segunda mano	PM74568	C/ San Francisco, nº 38 (Orihuela ciudad)	9780117XH7197N0001SA
3	Casa de segunda mano	PM113877	C/ San Antonio, nº2 (Orihuela ciudad)	0276515XH8107N0001BP
4	Bungalow dúplex de segunda mano	PM74342	C/ Argentina, nº 4 (Molins)	3672803XH8137S0008FF
5	Casa de segunda mano	PM118629	C/ Ferrari nº 3 (Orihuela ciudad)	9780903XH7197N0001FA
6	Chalet adosado de segunda mano	PM50134	C/ Cabo de San Vicente, nº 16 (Orihuela costa)	7792501XG9979S0016AF
7	Chalet adosado	PM118187	Avenida Londres, nº 33 (Orihuela costa)	9534903XH9093S0003GK
8	Casa de segunda mano reformada	32613614	C/ San Francisco DIE, nº 20 (Orihuela ciudad)	9976115XH7197N0001LA
9	Casa de segunda mano	90231345	TR Trinidad Plaza, nº 1 (Orihuela ciudad)	0575111XH8107N0001IP
10	Casa de segunda mano a reformar	7258477-VE	C/ San Antonio, nº 11 (Orihuela ciudad)	0276418XH8107N0001BP
11	Casa de segunda mano	7257521-VE	C/ Claramunt, nº 12 (Orihuela ciudad)	9780622XH7197N0001RA
12	Dúplex segunda mano	34004056	C/ Gines Pérez de la Parra, nº 24 (Orihuela ciudad)	9581301XH7198S0024PU
13	Casa de segunda mano	7283316-VE	TR San Antonio de Padua, nº 10 (Orihuela ciudad)	9781305XH7198S0001DD
14	Casa de segunda mano a reformar	222282	C/ San Antonio, nº15 (Orihuela ciudad)	0276416XH8107N0001WP
15	Casa de segunda mano a reformar	V-1185	C/ Alfonso Clavarina, nº 29 (Orihuela ciudad)	0578809XH8107N0001FP
16	Casa de segunda mano	94732805	C/ de la Samaritana, nº 8 (Orihuela ciudad)	9682638XH7198S0001QD
17	Casa de segunda mano	39398024	TR Santa Brígida, 1 (Orihuela ciudad)	9874538XH9197S0001WB
18	Casa de segunda mano a reformar	81629381	C/ San Francisco, nº 52 (Orihuela ciudad)	9780124XH7197N0001WA
19	Casa de segunda mano	40007484	C/ Virgen de Monserrate, nº 5 (Hurchillo)	0764603XH8106S0001LQ
20	Chalet adosado de segunda mano	87645295	C/ Pio V 16, nº 18 (Orihuela ciudad)	0880901XH8108S0010GK
21	Casa adosada de segunda mano	FS382	C/ Rosa-Villa Rosa, nº 86 (Orihuela costa)	9830201XH9093S0086UI
22	Chalet de segunda mano	97266119	UR Lago Jardín, nº 4 (Orihuela costa)	9347202XH9094N0044RP
23	Casa de segunda mano	276	C/ Trepadora, nº 12 (Orihuela costa)	9630709XH9093S0012HQ
24	Casa adosada de segunda mano	CP161	C/ Escorpiones, nº 32 (Orihuea costa)	0230101YH0003S0060YK
25	Chalet adosado de segunda mano	3380-03253	Polígono R-2 los Pinos, nº 44 (Orihuela costa)	9822901XH9092S0044EU
26	Bungalow adosado	97069882	C/ Piño Piñonero, nº 97 (Orihuela costa)	9824101XH9092S0097LX
27	Bungalow adosado	FS347	C/ Limón, nº 24 (Orihueka costa)	9820902XH9092S0061DK
28	Casa de segunda mano	3380-03674	C/ Luis Gordillo, nº 31 (Orihuela costa)	9112904XH9091S0019SB
29	Dúplex adosado segunda mano	87166060	Plaza Antonio Vicea, nº 3 (Orihuela costa)	0009309XH9090N0003ET
30	Dúplex adosado	14-4127	C/ Guapiles, nº 3 (Orihuela costa)	9016704XH9081N0003LK

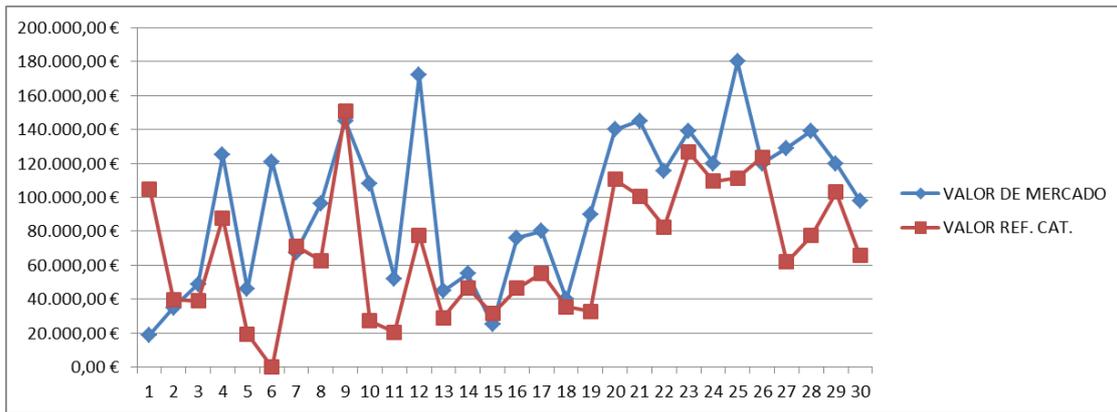
Fuente: Elaboración propia.

6. RESULTADOS

6.1 GRÁFICAS COMPARATIVAS

Con el objetivo de representar el comportamiento del valor de mercado y el valor de referencia catastral se presenta la Gráfica 1, en la que se observa un comportamiento puntualmente similar en muy pocos tramos y una fluctuación general del mercado por encima del valor de referencia catastral.

Gráfica 1: Comportamiento lineal del valor de mercado y el valor de referencia catastral.

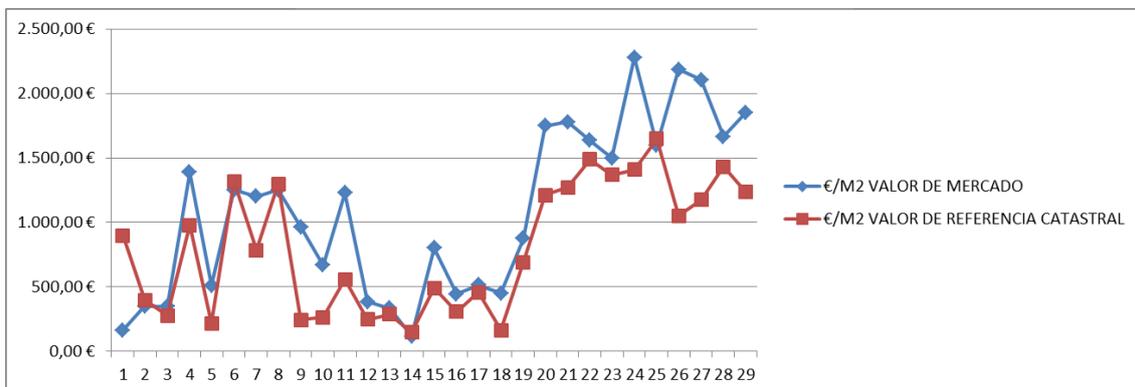


Fuente: Elaboración propia.

La muestra que más se acerca corresponde al inmueble veintiséis con un 2,90%, siendo una de las cinco que se encuentra dentro de un rango de 10% de diferencia, en contraposición del bien diez con un 294,39%. La varianza entre los valores es de 52,16% y la desviación típica de 72,22%, unos porcentajes muy grandes como consecuencia de no coincidir ninguno de los datos, lo que significa que los valores ostentan una enorme variabilidad. Queda confirmado que la utilización del valor de referencia catastral no se ajusta a los precios de venta que hay en el mercado.

Seguidamente, para el precio de los metros cuadrados del valor de mercado y el valor de referencia catastral, tomando como base para ambos casos los metros cuadrados de la inmobiliaria, se exponen en la Gráfica 2:

Gráfica 2: Comportamiento lineal del precio de los metros cuadrados del valor de mercado y del valor de referencia catastral en relación a los de la inmobiliaria.

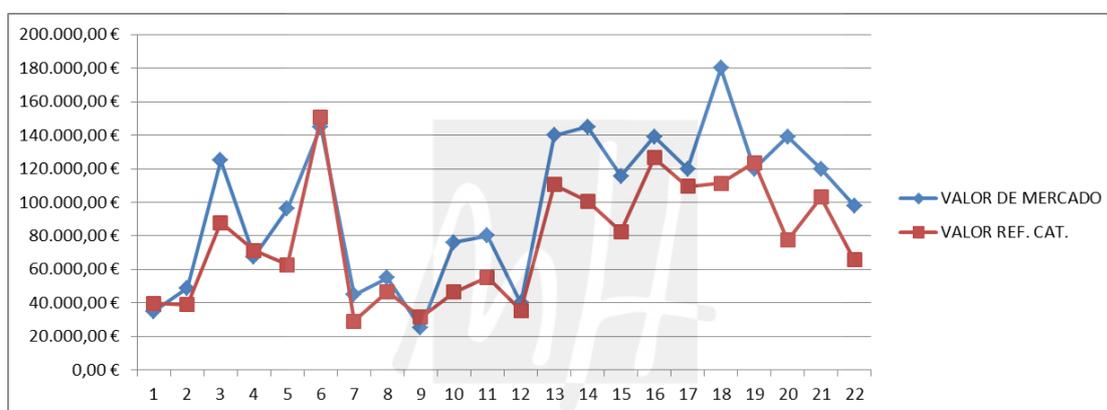


Fuente: Elaboración propia.

En ella se puede ver que el comportamiento de las cantidades se ajusta casi al principio, y a la mitad, sin embargo, en términos porcentuales la varianza y la desviación típica son exactamente iguales al anterior caso, lo que da lugar a una grandísima diversidad.

Estableciendo un descarte outlier como consecuencia de las disparidades de los valores del mercado y el Catastro, se procede a sacar aquellas muestras de carácter atípico que se hayan por encima o debajo en un rango del 80%. Tanto en la Gráfica 3 como en la Gráfica 4, los bienes inmuebles urbanos número uno, cinco, diez, once, doce, diecinueve y veintisiete son los que se han quitado.

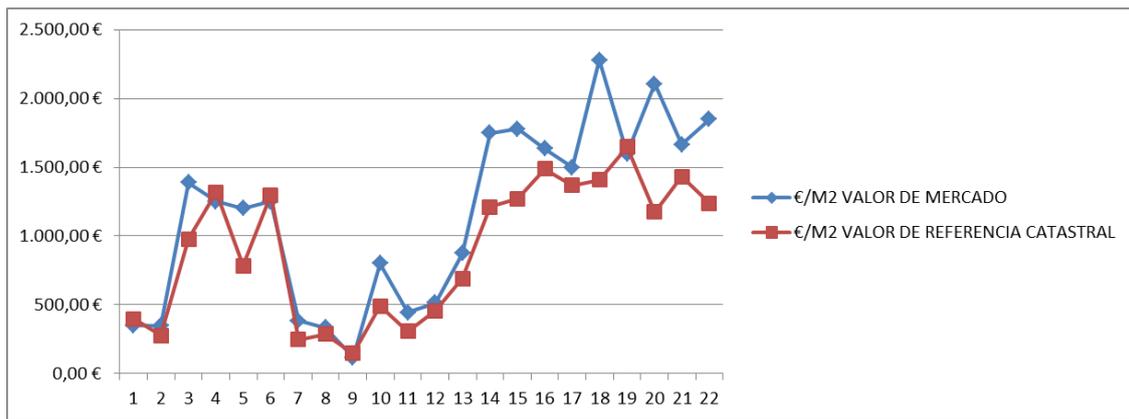
Gráfica 3: Comportamiento lineal del valor de mercado y el valor de referencia catastral empleado el descarte outlier.



Fuente: Elaboración propia.

La tendencia de las líneas se ajusta algo más en puntos suelos pero el valor de mercado va por encima, la muestra más distante ahora es la dieciséis con un 63,42%. La varianza ahora es del 7,57% y la desviación típica del 27,51%, como es lógico han disminuido bastante pero sigue habiendo un alta variabilidad en las cantidades estimadas por parte del Catastro y el valor real de las propiedades.

Gráfica 4: Comportamiento lineal del precio de los metros cuadrados del valor de mercado y del valor de referencia catastral en relación a los de la inmobiliaria empleado el descarte outlier.

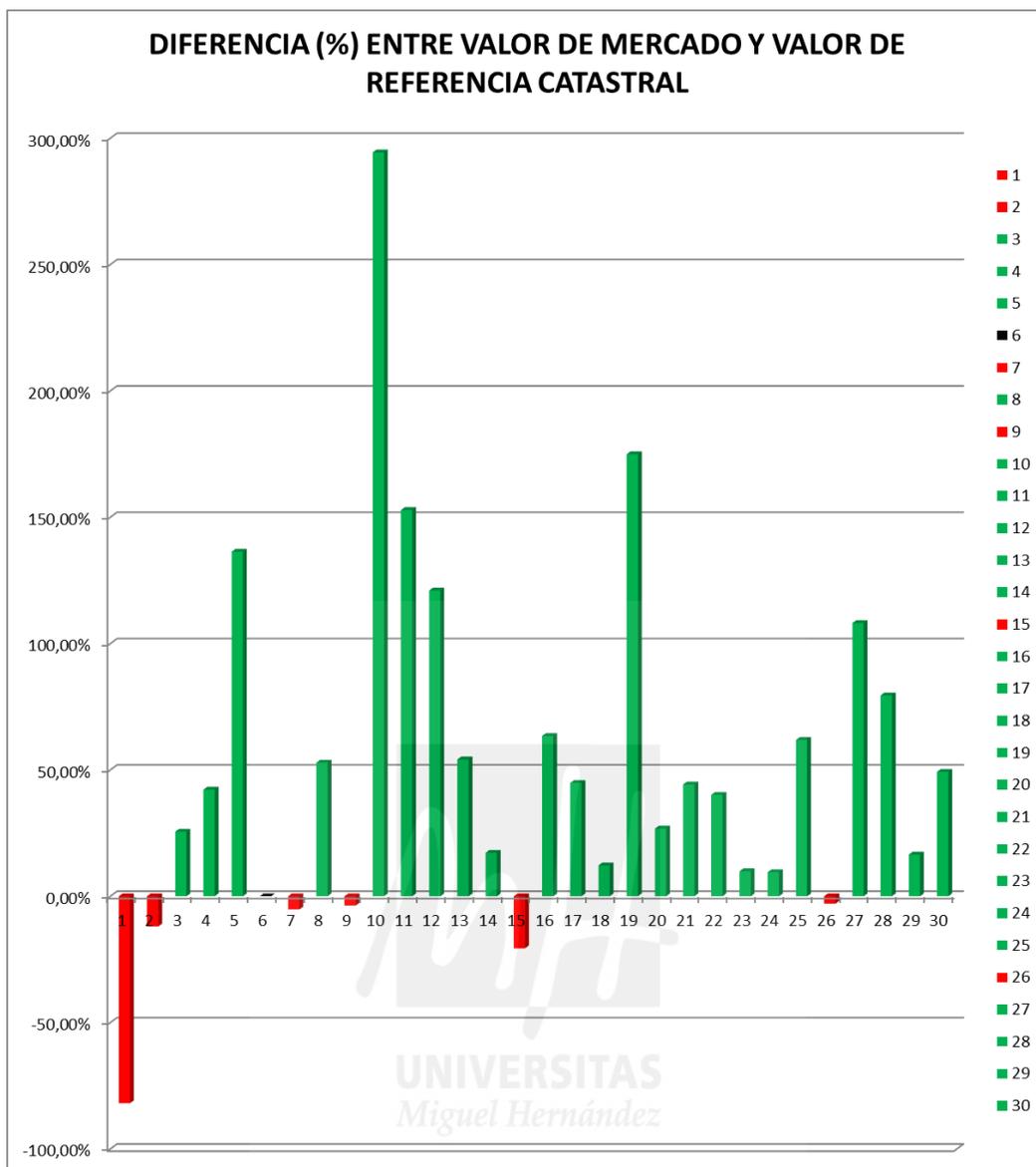


Fuente: Elaboración propia.

En esta ocasión la tendencia lineal queda más clara, sobre todo desde el comienzo hasta la mitad de la gráfica, lo cual no quita que otra vez la varianza y la desviación típica den el mismo porcentaje y por ende una elevada diversidad de importes.

Para ver representativamente con claridad que no siempre se cumple la premisa suscrita en el Catastro en la que el valor de referencia catastral no ha de ser mayor al valor del mercado se procede a plasmar por colores la Gráfica 6:

Gráfica 6: Diferencia porcentual por colores del valor de mercado y el valor de referencia catastral.



Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, el 20,00% de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Orihuela (seis) ostentan un valor por encima del valor de mercado, marcados en color rojo, mientras que en un 3,33% (uno) no consta valor de referencia catastral con el color negro y el 76,67% (veintitrés restantes) de color verde si están sujetos a la premisa al estar por debajo del valor de referencia catastral.

7. CONCLUSIONES

Como consecuencia de toda la información expuesta a la largo del trabajo final de grado se desprende que el valor de referencia catastral y el valor catastral son dos importes calculados por el Catastro en el sector de los bienes inmuebles, las cuales están conectados con el valor de mercado para estimar el valor real de las propiedades, el establecimiento de tributos y la lucha contra el fraude.

Cruzando los datos del valor de referencia catastral con los del mercado se desprende que las cantidades son altamente variables, por lo tanto las estimaciones de los precios de los bienes inmuebles urbanos no se ajustan a la realidad.

La relación entre el valor catastral y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) o Impuesto de Plusvalía Municipal es inmobiliaria y tributaria.

El cálculo se llevaba a cabo en un principio sobre el valor catastral del suelo, al que se le aplicaban los años que el bien inmueble estaba en propiedad del antiguo dueño y un porcentaje anual determinado por los Ayuntamientos en función de la localización del bien y en base a un rango de años y porcentajes límites preestablecidos.

Los inconvenientes que han habido a la largo del tiempo han venido fundamentados por las quejas y reclamaciones de los sujetos adscritos al desembolso del mismo, generando tres intervenciones con sus respectivas sentencias del Tribunal Constitucional, anulando el pago el impuesto en tres supuestos. La primera el 11 de mayo de 2017 para aquellas operaciones con pérdidas, la siguiente el 31 de octubre de 2019 para transacciones con ganancias pero con una resolución del tributo mayor y la última el 26 de octubre de 2021 declarándolo inconstitucional y suprimiéndolo por completo.

Tras un periodo sin recaudaciones, el 10 de noviembre de 2021 se aprobó una Ley con los nuevos métodos desarrollados por el Ministerio de Hacienda cuando se obtengan ganancias. Dichos métodos van a generar de nuevo problemas como consecuencia del elevado importe de las cantidades resultantes a ingresar.

No se cumple la premisa en la que el valor de referencia catastral no tiene que ser mayor al valor de mercado, como se ha demostrado en el trabajo a través del muestreo y la comparativa de los datos, un 20,00% se hayan por encima.

Este hecho deriva en problemas fiscales en las compraventas y en otro tipo de transacciones a la hora de declarar, pagar y reclama determinados impuestos.

El Catastro en algún que otro caso fija las tasaciones por encima del valor del mercado originando una cuantiosa recaudación y vulnerando el principio de capacidad económica.

Los supuestos con más repercusión son las viviendas de protección oficial, donde las Comunidades Autónomas son las encargadas de fijar los precios, los cuales son muy inferiores a la media. Existe una contradicción con el valor de referencia al ser extremadamente alto cuando debería de ser igual, también ocurre con subastas públicas, judiciales, notariales o administrativas.

Aquellos bienes inmuebles urbanos con un valor de mercado por debajo se encuentran en la situación que han de tributar por un importe mayor al que esperaban.

Anteriormente se ingresaba la cuota por el valor de la compraventa y si el Ministerio de Hacienda consideraba que la cantidad era muy baja iniciaba un proceso que lo demostrase, junto con sus pertinentes gastos. Sin embargo, hoy día el desembolso se realiza previamente y después es cuando otorgan la opción de presentar un recurso ante la disconformidad, suportando los afectados los gastos notariales y de asesores en los que se derive.

El establecimiento de esta norma que sirve de lucha contra el fraude pero al mismo tiempo perjudica notoriamente al contribuyente al no cumplirse, contradecirse e imponer valores por encima de la realidad, generando a su vez multitud de reclamaciones en las que se destaca que las tasaciones de los peritos no se ajustan al no llevarse a cabo presencialmente.

Los tributos, bajo la consideración de impuestos, que se hallan relacionados con el valor de referencia catastral y el valor catastral son los siguientes: el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) o Impuesto de Plusvalía Municipal o, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD), el Impuesto de Sucesiones y Donaciones (ISD), el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y el Impuesto sobre el Patrimonio (IP).

El IIVTNU o el Impuesto de Plusvalía Municipal está conectado con el valor catastral al ser usado parcialmente de dos formas para calcular la base imponible, ya que de él solo se utiliza el valor perteneciente al suelo, como cuantía parte del proceso en el método del valor catastral o como porcentaje en el método de la plusvalía real.

Seguidamente, el IBI está vinculado con el valor catastral a ser este mismo la base imponible sobre la que se determina la cuantía.

El ITP y AJD está relacionado con el valor de referencia catastral al ser la posible base imponible para establecer el pago cuando se trata de bienes inmuebles de segunda mano, ya que también se tiene en cuenta el valor de escritura y se selecciona el mayor de los dos.

En el caso del cálculo del ISD se dispone de la base cogiendo también el valor más elevado, entre el valor de referencia catastral y el de la escritura.

El IRPF en el sector inmobiliario se abona por la titularidad de viviendas de uso no habitual, tomando como referente el valor de referencia catastral y además, es afectado indirectamente a través del ITP y AJD e ISD cuando dicho valor sale como base imponible en alguno de estos casos.

Por último, en el IP el valor de referencia catastral sirve como parámetro de valoración de los bienes inmuebles adquiridos a partir del 01 de enero de 2022, anteriormente la base era el mayor del valor el catastral o el de adquisición.

8. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y RECURSOS WEB

Referencias

- Ayuntamiento de Orihuela. (s.f.). *Municipio. Extensión*. Recuperado el 05 de mayo de 2022, de <https://www.orihuela.es/municipio/>.
- Catastro. (s.f.). *Catastro: Cuestiones generales*. Sede Electrónica del Catastro. Recuperado el 10 de abril de 2022, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>.
- Catastro. (s.f.). *Valor de referencia*. Sede Electrónica del Catastro. Recuperado el 10 de abril de 2022, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>.
- Catastro. (s.f.). *Valoración catastral*. Sede Electrónica del Catastro. Recuperado el 15 de abril de 2022, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>.
- Catastro. (s.f.). *Valoraciones colectivas (Ponencias de valores)*. Sede Electrónica del Catastro. Recuperado el 15 de abril de 2022, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>.
- Catastro. (s.f.). *Catastro: cuestiones generales*. Sede Electrónica del Catastro. Recuperado el 18 de abril de 2022, de <https://www.catastro.meh.es/esp/faqs.asp#vr>.
- Conceptos Jurídicos. (s.f.). *Suelo urbano*. Recuperado el 20 de abril de 2022, de <https://www.conceptosjuridicos.com>
- BOE. (09 de marzo de 2004). *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Artículo 104*. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2004-4214>.
- BOE. (09 de marzo de 2004). *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Artículo 60*. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2004-4214>.

BOE. (10 de julio de 2021). *Ley 29/1987, de 18 de diciembre, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Artículo 1.* Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1987-28141>.

BOE. (10 de julio de 2021). *Ley 29/1991, de 6 de junio, de Impuesto sobre el Patrimonio. Artículo 1.* Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1991-14392>.

BOE. (22 de marzo de 2022). *Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Artículo 1.* Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-25359>.

BOE. (30 de marzo de 2022). *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de la las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. Artículo 1.* Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2006-20764>.

Morales, F. C. (16 de mayo de 2021). *Valor de mercado. Economipedia.* Disponible en: <https://economipedia.com/definiciones/valor-de-mercado.html>.

Recursos web

<https://www.solvia.es>

<https://www.idealista.com>

<https://www.google.es/maps>

<https://www.ine.es>

<https://www.suma.es>

<https://economipedia.co>

<https://www.eleconomista.es/economia/noticias/11721107/04/22/Las-surrealistas-tasaciones-de-Hacienda-valora-inmuebles-hasta-un-68-por-encima-del-valor-de-compra.html>

https://www.vozpopuli.com/economia_y_finanzas/hacienda-infla-valoracion-viviendas.html

<https://alicanteplaza.es/orihuela-estima-ingresar-unos-4-millones-con-la-modificacion-de-la-normativa-del-impuesto-de-plusvalia>

<https://elpais.com/economia/negocios/2022-05-28/si-no-quiere-llevarse-un-susto-revise-el-valor-de-su-casa-en-el-catastro.html>

<https://www.oirealtor.com/noticias-inmobiliarias/plusvalia-de-un-inmueble-quien-la-paga-en-una-compraventa-espana-julio-2021/>

