



Presentación

afie consultores catastrales e inmobiliarios



afie consultores catastrales e inmobiliarios es un equipo formado por arquitectos, técnicos, abogados y economistas con una larga trayectoria de más de veinte años en el campo de las valoraciones catastrales e inmobiliarias.

Nuestros Servicios:

- 1.- Revisión del Valor Catastral
- 2.- Valoraciones Inmobiliarias
- 3.- Valoraciones en Procedimientos Expropiatorios con apoyo Legal





¿Qué es el valor Catastral?

El valor catastral lo integra el valor del suelo y, en su caso, el valor de la construcción. Se determina para cada uno de los bienes inmuebles a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario en aplicación de la correspondiente ponencia de valores, documento administrativo que recoge los criterios, módulos de valoración y demás elementos precisos para determinar el valor catastral. Se publican normalmente cada 10 años.

Valor Catastral = Valor Catastral del Suelo + Valor Catastral de la Construcción

El valor catastral no puede superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fija, mediante orden ministerial, el coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.



PRINCIPALES TRIBUTOS ASOCIADOS AL VALOR CATASTRAL DE UN INMUEBLE

El valor catastral sirve de base para el cálculo de varios impuestos directos. **Errores en su determinación** producen sobrecostes indebidos, subsanables mediante el correspondiente **recurso** para solicitar una **correcta imposición**.

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas

Tasa de Basuras

Impuesto de Plusvalías Municipales (IIVTNU)

Tasa por el Paso de Vehículos (los vados)

Actos Jurídicos Documentados (AJD)

Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)



Inmuebles exentos:

- a) Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la defensa nacional.
- b) Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.
- c) Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre Asuntos Económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.
- d) Los de la Cruz Roja Española.
- e) Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de convenios internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.
- f) La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que se trate.
- g) Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles. (Artículo 62 RD 2/2004)



REVISIÓN

Más del 75% de los Valores Catastrales contienen errores y en su mayoría al alza.

Nuestros servicios consisten **en analizar** la Valoración realizada **por la Administración, detectando** la existencia **de posibles errores** y en su caso **plantear la corrección** de los mismos de cara a poder recurrir ante Catastro **y** como consecuencia **reducir las cargas fiscales derivadas.**

En **afie le ofrecemos:**

- La Comprobación del método de valoración de la Administración.
- Recálculo de las superficies según normativa.
- Revisión de tipologías constructivas, categorías, coeficientes, usos y situación urbanística de cada inmueble.
- Corrección de errores y nueva valoración corregida, estimando posibles Ahorros Tributarios.
- Asesoramiento, seguimiento técnico y legal durante todo el proceso.



Valoraciones Inmobiliarias

Valoraciones y Tasaciones Inmobiliarias desde 1994. Valoración de todo tipo de inmuebles, viviendas, locales, naves industriales, Promociones, Suelo (aplicando el método residual estático y dinámico) y Explotaciones Económicas.

- Garantía de créditos hipotecarios (Orden ECO)
- Valoración de activos de empresas
- Actuaciones judiciales
- Herencias
- Aportaciones no dinerarias en operaciones societarias
- Fusión y escisión de sociedades
- Valor de mercado a efectos de compraventas
- Auditorias
- Separación , Divorcios y Testamentarías
- Disolución de Sociedades
- Valoraciones Periciales Contradictorias



Valoraciones Expropiatorias

Realización de Informes de Valoración en Procedimientos Expropiatorios de fincas urbanas.

El valor a efectos de Expropiación se calcula como Justiprecio, obteniéndose como suma del valor del suelo y de las construcciones (en caso de existir) y a esto se añadirá el premio de afección.

Para el inicio y seguimiento del Procedimiento Expropiatorio contamos con Servicios Jurídicos especializados en Urbanismo.