

3.2 VALORACIONES URBANÍSTICAS. EL REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO. VALORACIONES URBANAS SEGÚN RDL 1/2004 TR LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO Y RDL 2/2004 TR LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

ÍNDICE

1	RD 1492/2011 REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO.	3
1.1	DISPOSICIONES GENERALES.....	3
1.2	CONCEPTOS Y CRITERIOS GENERALES.	3
1.2.1	DEFINICIONES.	3
1.2.2	ÁMBITO DE LAS VALORACIONES Y CRITERIOS GENERALES.	4
1.3	VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL.	4
1.3.1	VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL.....	4
1.3.2	CLASES DE EXPLOTACIONES RURALES:	5
1.3.3	CRITERIOS GENERALES DE CAPITALIZACIÓN.....	6
1.3.4	TIPO DE CAPITALIZACIÓN.....	6
1.3.5	CAPITALIZACIÓN EN CASO DE IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN.....	7
1.3.6	FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.	7
1.3.7	VALORACIÓN DE EDIFICACIONES DESVINCULADAS DEL SUELO RURAL.	9
1.4	VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.	9
1.4.1	DETERMINACIÓN DE USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA.....	9
1.4.2	VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.	10
1.4.3	TASACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN.	11
1.5	COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.	12
1.6	VIDA ÚTIL MÁXIMA DE EDIFICACIONES.	14
1.7	PRIMAS DE RIESGO.	14
2	RDL 1/2004 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO.	15
2.1	VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL.	16
2.2	VALOR CATASTRAL Y SU DETERMINACIÓN.....	18
2.3	PONENCIAS DE VALORES.....	19
2.4	PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.	20
3	RDL 2/2004 TR DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.....	22
3.1	RECURSOS DE LOS MUNICIPIOS.....	22

3.2	TASAS.....	23
3.3	CONTRIBUCIONES ESPECIALES.....	24
3.4	IMPUESTOS.	24

1 RD 1492/2011 REGLAMENTO DE VALORACIONES DE LA LEY DE SUELO.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Publicado en: «BOE» núm. 270, de 09/11/2011.
Entrada en vigor: 10/11/2011
Departamento: Ministerio de Fomento
Referencia: [BOE-A-2011-17629](#)
Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/2011/10/24/1492/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 03/02/2022 ^

Última actualización publicada el 03/02/2022
Modificación publicada el 21/11/2020
Modificación publicada el 27/06/2013
Texto inicial publicado el 09/11/2011

PDF ePUB

español Jurídico

Completo Solo Texto

Recibir alerta

1.1 DISPOSICIONES GENERALES.

Desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, pero sigue vigente tras aprobación del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al no haber sido derogado.

1.2 CONCEPTOS Y CRITERIOS GENERALES.

1.2.1 DEFINICIONES.

- Explotación en suelo rural: unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial.
- Construcción: cualquier edificación o instalación, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, como son los tinglados y cobertizos de pequeña entidad.
- Edificación: obras de nueva construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Asimismo, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

- Instalación: resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones. En el suelo rural se deberán distinguir 2 tipos de instalaciones:
 - Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.
 - Las innecesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

1.2.2 ÁMBITO DE LAS VALORACIONES Y CRITERIOS GENERALES.

ÁMBITO: valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea:

- a) Verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas.
- b) Fijación del justiprecio en la expropiación.
- c) Fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.
- d) Determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.

El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad.

El suelo se tasarà según su situación básica de rural o urbanizado.

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad, se tasarán conjuntamente con el suelo. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación.

1.3 VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL.

1.3.1 VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO RURAL.

Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados.

Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, utilizando los medios técnicos normales para su producción.

La renta de explotación se determinará según la fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Se consideran ingresos:

- Venta de productos, subproductos u otros recursos.
- Alquiler de instalaciones.
- Subvenciones otorgadas.

Se consideran costes:

- Compra de materias primas.
- Pagos por servicios prestados por terceros.
- Coste de adquisición de equipos y maquinaria (amortización)
- Sueldos y salarios del personal.
- Coste de energía eléctrica y abastecimiento de agua
- Impuestos sobre la explotación
- Interés del capital circulante

1.3.2 CLASES DE EXPLOTACIONES RURALES:

- Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o de cotos de caza en régimen extensivo, y también para la extracción de masa forestal de los bosques naturales.
- Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

- Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:
 - Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías y viveros.
 - Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos y centrales hortofrutícolas.
 - Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos.
 - Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural o campo de tiro.

1.3.3 CRITERIOS GENERALES DE CAPITALIZACIÓN.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural.

Cuando se considere una renta de la explotación constante a lo largo del tiempo, puede utilizarse la siguiente fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

1.3.4 TIPO DE CAPITALIZACIÓN.

Según DA7ª del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural: valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los 3 años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración

1.3.5 CAPITALIZACIÓN EN CASO DE IMPOSIBLE EXPLOTACIÓN.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R_0 , equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R_0 = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r_1 = Tipo de capitalización.

1.3.6 FACTOR DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN.

Según la fórmula:

$$V_f = V \times FI$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

FI = Factor global de localización.

El factor global de localización, se obtiene del producto de 3 factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a 2.

- Por accesibilidad a núcleos de población, u_1 .
- Por accesibilidad a centros de actividad económica, u_2 .
- Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u_3 .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los 3 factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor 1.

El factor de corrección u_1 , se calculará aplicando la siguiente expresión:

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P_1 = número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2= número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte.

Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección u2, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Máximo a 60 km.

Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación "p", estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación "t", se aplicará únicamente cuando se acredite que en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

1.3.7 VALORACIÓN DE EDIFICACIONES DESVINCULADAS DEL SUELO RURAL.

Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta$$

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

Valor de reposición bruto= costes de ejecución material + gastos generales + beneficio industrial del constructor + tributos + honorarios + otros gastos necesarios.

Valor al final de la vida útil no podrá ser superior al 10% del valor de reposición bruto.

Coeficiente corrector β según Anexo II del Reglamento de Valoraciones.

En caso de reforma o rehabilitación, la fecha de antigüedad de cálculo puede determinarse según:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma. Tendrá un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

1.4 VALORACIÓN EN SITUACIÓN DE SUELO URBANIZADO.

1.4.1 DETERMINACIÓN DE USO Y EDIFICABILIDAD DE REFERENCIA.

Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo.

Se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado.

1.4.2 VALORACIÓN DE SUELO URBANIZADO NO EDIFICADO.

El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m²s.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en m²t/m²s.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en €/m²t.

Los valores de repercusión del suelo se determinarán por el método residual estático:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m²t.

V_v = Valor en venta en €/m²t calculado sobre la base de un estudio de mercado.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible u otras características que justifiquen un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción €/m²t. Resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.

G = Costes de urbanización y otras cargas pendientes, en €.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Tasa libre de riesgo: última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años.

Prima de riesgo: en función de los usos y tipologías, según Anexo IV del Reglamento.

1.4.3 TASACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN POR MÉTODO DE COMPARACIÓN.

Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a 6 muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, se realizará por el método de comparación de mercado.

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valoración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización
- b) Uso
- c) Configuración geométrica de la parcela
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos
- e) Superficie
- f) Antigüedad y estado de conservación

- g) Calidad de la edificación
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad
- i) Fecha de toma de datos del comparable

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1.

En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios.

Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la estimación del valor de mercado, deberá justificarse, sobre la base de criterios objetivos y racionales. Se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso.

1.5 COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Según el Anexo II del Reglamento. El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: cuando no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- d) Ruinoso: cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso	estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad					antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000	51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000	52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000	53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000	54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000	55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000	56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000	57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000	58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000	59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000	60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000	61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000	62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000	63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000	64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000	65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000	66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000	67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000	68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000	69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000	70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000	71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000	72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000	73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000	74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000	75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000	76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000	77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000	78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000	79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000	80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000	81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000	82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000	83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000	84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000	85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000	86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000	87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000	88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000	89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000	90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000	91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000	92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000	93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000	94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000	95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000	96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000	97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000	98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000	99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000	100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000					

1.6 VIDA ÚTIL MÁXIMA DE EDIFICACIONES.**ANEXO III****Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones**

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre raíles, carriles y cable	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

1.7 PRIMAS DE RIESGO.

Según Anexo IV:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

En el caso de edificios destinados a varios usos la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

2 RDL 1/2004 TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO.

Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Publicado en: «BOE» núm. 58, de 08/03/2004.

Entrada en vigor: 09/03/2004

Departamento: Ministerio de Hacienda

Referencia: [BOE-A-2004-4163](#)

Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/1/con>

Seleccionar redacción:

Última actualización publicada el 24/12/2022 ^

Última actualización publicada el 24/12/2022

Última actualización publicada el 24/12/2022

Modificación publicada el 10/07/2021

Modificación publicada el 31/12/2020

Modificación publicada el 28/12/2019

Modificación publicada el 29/12/2018

Modificación publicada el 04/07/2018

Modificación publicada el 25/06/2015

Modificación publicada el 17/09/2014

Modificación publicada el 30/10/2013

Modificación publicada el 29/06/2013

Modificación publicada el 28/12/2012

Modificación publicada el 05/03/2011

Modificación publicada el 30/12/2010

Modificación publicada el 24/12/2009

Modificación publicada el 05/07/2007

Modificación publicada el 29/12/2006

Modificación publicada el 30/11/2006

Modificación publicada el 30/12/2004

Modificación publicada el 28/12/2004

Modificación publicada el 08/03/2004

Texto inicial publicado el 03/03/2004



PDF



ePUB

Catastro inmobiliario: registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales.

Descripción catastral: comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral.

2.1 VALOR DE REFERENCIA CATASTRAL.

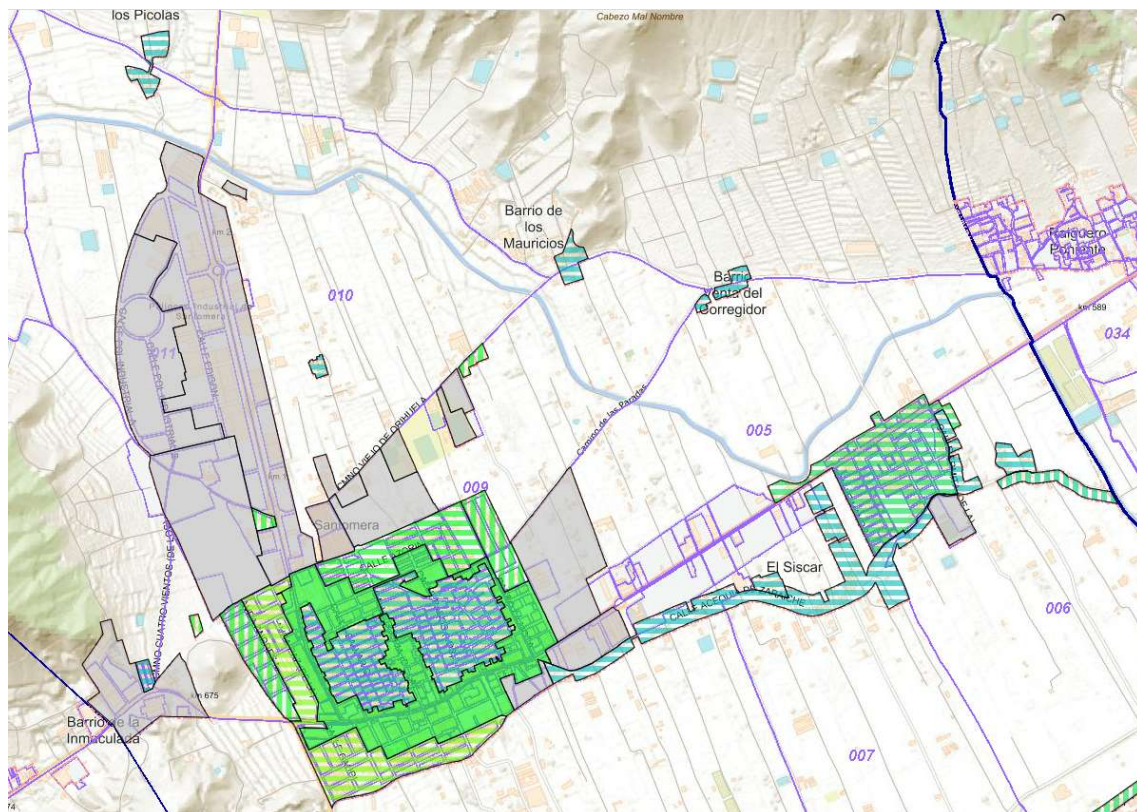
Regulado en la disposición final tercera de la Ley del Catastro, es el valor resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

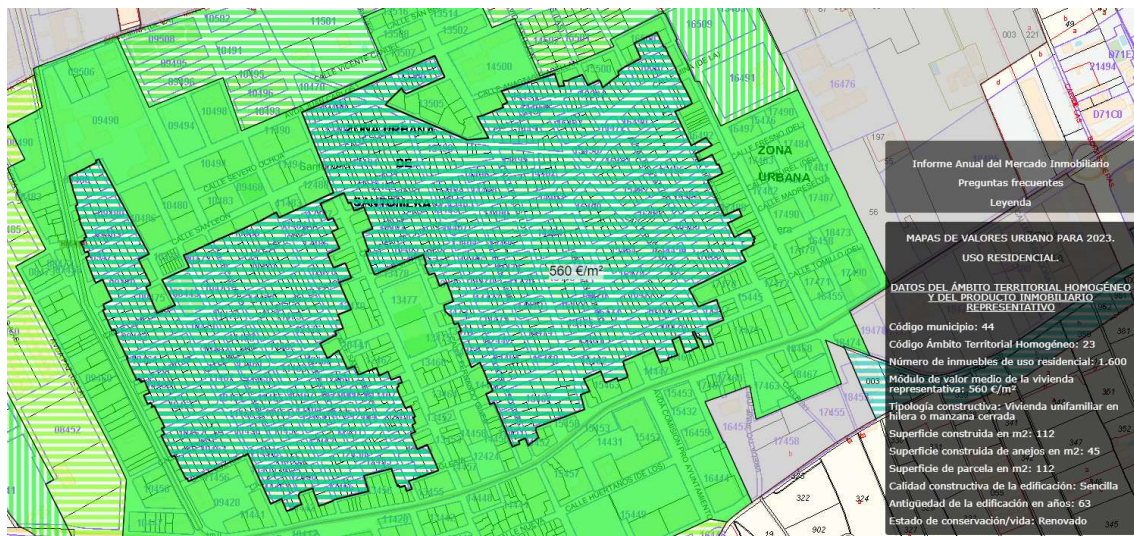
Incluye las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden del Ministerio de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Orden HFP/1104/2021 aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles. El factor de minoración es 0,9 tanto para inmuebles urbanos como rústicos.

The screenshot shows the homepage of the 'Sede Electrónica del Catastro' (Electronic Seat of the Cadastre). At the top, there are logos for the Spanish Government, the Ministry of Finance and Public Administration, and the General Directorate of the Cadastre. The main header includes the title 'Sede Electrónica del Catastro' and a 'usuario registrado' (registered user) button. Below the header, a large map of Spain is featured with the title 'BUSCADOR DE INMUEBLES Y VISOR CARTOGRAFICO' and the subtitle 'Permite el acceso a toda la información catastral y a la edición de parcelario'. To the right of the map, there are several orange buttons for 'MI CATASTRO' (Inmuebles, Expedientes, Notificaciones), 'TRÁMITES ANTE CATASTRO' (Declaraciones, recursos, solicitudes..., Cotejo y descarga de documentos), 'DIFUSIÓN DE DATOS CATASTRALES' (Descarga de información cartográfica y alfanumérica, servicios web, formatos INSPIRE, datos estadísticos), 'VALIDACIONES GRÁFICAS' (Informe de validación gráfica de parcelario, Informe de ubicación de construcciones, Informe de identidad gráfica), 'ACUERDOS, ANUNCIOS Y EDICTOS EN LA SEC' (Relativos a procedimientos catastrales de valoraciones colectivas, Relativos al valor de referencia), 'PILOTO PROYECTO A_FINCA' (Mejora de la seguridad jurídica en municipios con problemas de despoblación), 'ASISTENTE COMUNICACIÓN CATASTRO CIUDADANO' (Esta herramienta le ayudará a canalizar la comunicación con el Catastro según sus necesidades), 'ASISTENTE COORDINACIÓN CATASTRO-REGISTRO' (Consiste en la incorporación de Representación Gráfica Catastral (R.G.C) a una finca inscrita), and 'VALOR DE REFERENCIA' (Permite el acceso a toda la información relativa al valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos y rústicos).





2.2 VALOR CATASTRAL Y SU DETERMINACIÓN.

El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Localización del inmueble, circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- Coste de ejecución material de las construcciones, beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, uso, calidad y antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Circunstancias y valores del mercado.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine

El valor catastral de los inmuebles no podrá 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 fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. Este coeficiente se fija en 0,5.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral (clase 6.3).

Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Publicado en: «BOE» núm. 174, de 22/07/1993.
Entrada en vigor: 23/07/1993
Departamento: Ministerio de Economía y Hacienda
Referencia: [BOE-A-1993-19265](#)
Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1993/06/25/1020/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 20/11/2007 ^
Última actualización publicada el 20/11/2007
Texto inicial publicado el 22/07/1993

 [PDF](#)  [ePUB](#)

español Jurídico

La determinación del valor catastral se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2.3 PONENCIAS DE VALORES.

La ponencia de valores recoge los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Las ponencias de valores serán con carácter general de ámbito municipal. Podrán ser:

- Totales, cuando abarquen todos los bienes inmuebles de una misma clase.
- Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada.
- Especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro. Previamente a su aprobación, se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados.

2.4 PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.

El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada.

El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El procedimiento de valoración colectiva podrá ser:

- a) De carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.
- b) De carácter parcial, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.
- c) De carácter simplificado, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en supuestos determinados:
 - a. Modificación de planeamiento que varíe aprovechamiento urbanístico.
 - b. Modificación de planeamiento que varíe uso.
 - c. Modificación o desarrollo de planeamiento, por la cual los suelos adquieran naturaleza urbana.
 - d. Aprobación de proyecto de reparcelación.
 - e. Anulación o modificación de planeamiento, por la que los suelos pierdan su naturaleza urbana.
 - f. Clasificación de suelos como urbanizables o se permita su paso a situación de suelo urbanizado.

Las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes.

Asimismo, las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurran los siguientes requisitos:

- Que hayan transcurrido al menos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
- Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.

Corresponde al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas apreciar la concurrencia de los requisitos enumerados en el párrafo anterior, mediante orden ministerial que se publicará en el “Boletín Oficial del Estado” con anterioridad al 30 de septiembre de cada ejercicio, en la que se establecerá la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación los coeficientes que, en su caso, establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio siguiente.





[Sobre la Agencia Tributaria](#)
[Información y gestiones](#)
[Todas las gestiones](#)

[Inicio](#) / [Ayuda](#) / [Manuales, vídeos y folletos](#) / [Manuales de ayuda a la presentación](#) / [Modelo 100. Declaración del Impuesto sobre la Renta de](#)
[/ 7.3. Rendimientos derivados de inmuebles](#) / [7.3.4. Municipios con valor catastral revisado 2012-2022](#)

Modelo 100. Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas 2022

[Plegar](#)
[Desplegar](#)
[Generar PDF](#)
[Filtrar](#)

[1. Introducción](#)
[2. Obligación de declarar](#)

7.3.4.29. Murcia

- AGUILAS
- CALASPARRA
- LAS TORRES DE COTILLAS
- LOS ALCAZARES
- MURCIA
- SAN PEDRO DEL PINATAR
- SANTOMERA
- VILLANUEVA DEL RIO SEGURA

Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuesto

Municipio de **LORCA**

Año de efectos de la potencia total: 2005 (consulta de la potencia de valores)
Ejercicio de aprobación de tipos evaluativos de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última potencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2023	--	--
2022	--	--
2021	--	--
2020	--	--
2019	0,97	--
2018	--	--
2017	0,92	--
2016	--	--
2015	--	--
2014	--	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	1,01	1,01
2009	1,02	1,02
2008	1,02	1,02
2007	1,02	1,02

Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuesto

Municipio de **CARTAGENA**

Año de efectos de la potencia total: 1997 (consulta de la potencia de valores)
Ejercicio de aprobación de tipos evaluativos de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última potencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2023	--	--
2022	--	--
2021	--	--
2020	1,03	--
2019	1,03	--
2018	--	--
2017	1,04	--
2016	1,1	--
2015	1,1	--
2014	1,1	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	1,01	1,01
2009	1,02	1,02
2008	1,02	1,02
2007	1,02	1,02

3 RDL 2/2004 TR DE LA LEY REGULADORA DE LAS HACIENDAS LOCALES.

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.

Publicado en: «BOE» núm. 59, de 09/03/2004.
 Entrada en vigor: 10/03/2004
 Departamento: Ministerio de Hacienda
 Referencia: [BOE-A-2004-4214](#)
 Permalink ELI: <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2004/03/05/2/con>

Seleccionar redacción: Última actualización publicada el 28/12/2023

Última actualización publicada el 28/12/2023
 Modificación publicada el 25/05/2023
 Modificación publicada el 24/12/2022
 Modificación publicada el 09/04/2022
 Modificación publicada el 22/03/2022
 Modificación publicada el 29/12/2021
 Modificación publicada el 22/12/2021
 Modificación publicada el 09/11/2021
 Modificación publicada el 10/07/2021
 Modificación publicada el 31/12/2020
 Modificación publicada el 11/09/2020
 Modificación publicada el 05/08/2020

Modificación publicada el 06/12/2019
 Modificación publicada el 05/03/2019
 Modificación publicada el 24/01/2019
 Modificación publicada el 18/12/2018
 Modificación publicada el 04/07/2018
 Modificación publicada el 24/03/2018
 Modificación publicada el 09/11/2017
 Modificación publicada el 28/06/2017
 Modificación publicada el 15/06/2017
 Modificación publicada el 30/10/2015
 Modificación publicada el 15/07/2015
 Modificación publicada el 03/07/2015
 Modificación publicada el 31/03/2015
 Modificación publicada el 30/12/2014
 Modificación publicada el 17/10/2014
 Modificación publicada el 05/07/2014
 Modificación publicada el 22/02/2014
 Modificación publicada el 30/12/2013
 Modificación publicada el 28/12/2013
 Modificación publicada el 30/10/2013

Modificación publicada el 29/06/2013
 Modificación publicada el 27/06/2013
 Modificación publicada el 28/12/2012
 Modificación publicada el 27/12/2012
 Modificación publicada el 15/11/2012
 Modificación publicada el 30/06/2012
 Modificación publicada el 26/05/2012
 Modificación publicada el 31/03/2012
 Modificación publicada el 10/03/2012
 Modificación publicada el 31/12/2011
 Modificación publicada el 22/07/2011
 Modificación publicada el 05/03/2011
 Modificación publicada el 23/12/2010
 Modificación publicada el 24/12/2009
 Modificación publicada el 24/12/2008
 Modificación publicada el 13/04/2007
 Modificación publicada el 05/07/2007
 Modificación publicada el 29/12/2006
 Modificación publicada el 30/11/2006
 Modificación publicada el 28/12/2004
 Texto inicial publicado el 09/03/2004

Completo Solo Texto

Ir a: Seleccionar apartado

Incluye la corrección

3.1 RECURSOS DE LOS HACIENDAS LOCALES.

La hacienda de las entidades locales estará constituida por los siguientes recursos:

- Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- Los tributos propios clasificados en:
 - Tasas
 - Contribuciones especiales
 - Impuestos
 - Recargos exigibles sobre los impuestos de las CCAA o de otras EELL
- Las participaciones en los tributos del Estado y de las comunidades autónomas.
- Las subvenciones.
- Los percibidos en concepto de precios públicos.
- El producto de las operaciones de crédito.
- El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- Las demás prestaciones de derecho público.

3.2 ORDENANZAS FISCALES.

Las EELL deberán acordar la imposición y supresión de sus tributos propios y aprobar las correspondientes ordenanzas fiscales que las regulan. Contenido:

- Determinación del:
 - Hecho imponible
 - Sujeto pasivo
 - Responsables
 - Exenciones
 - Reducciones
 - Bonificaciones
 - Base imponible y liquidable
 - Tipo de gravamen o cuota tributaria
 - Periodo impositivo y devengo
- Regímenes de declaración e ingreso
- Fechas de su aprobación y comienzo de su aplicación

3.3 TASAS.

Las EELL podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Ejemplos:

- Otorgamiento de licencias o autorizaciones administrativas.
- Ocupación del subsuelo de terrenos de uso público local.
- Entradas de vehículos a través de las aceras y reservas de vía pública para aparcamiento exclusivo.
- Ocupación de terrenos de uso público local con mesas y sillas
- Instalación de quioscos en la vía pública.
- Celebración de matrimonios civiles.

No podrán exigir tasas por los servicios siguientes:

- a) Abastecimiento de aguas en fuentes públicas.
- b) Alumbrado de vías públicas.
- c) Vigilancia pública en general.
- d) Protección civil.
- e) Limpieza de la vía pública.
- f) Enseñanza en los niveles de educación obligatoria.

3.4 CONTRIBUCIONES ESPECIALES.

Los Ayuntamientos podrán establecer y exigir contribuciones especiales por la realización de obras o por el establecimiento o ampliación de servicios municipales.

El hecho imponible es la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local.

La base imponible de las contribuciones especiales está constituida, como máximo, por el 90 por ciento del coste que la entidad local soporte por la realización de las obras o por el establecimiento o ampliación de los servicios.

3.5 IMPUESTOS.

Impuestos preceptivos:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Impuesto sobre Actividades Económicas.
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

Impuestos potestativos:

- a) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- b) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana