



**Nombre del alumno:** RICARDO ZEPEDA CAMACHO

**Nombre del profesor:** Edwin Burguete Trejo.

**Nombre del trabajo:** Ensayo - Catastro.

**Materia:** Valuación Inmobiliaria.

**Grado:** 9º cuatrimestre.

**Grupo:** Arquitectura.

Ocosingo, Chiapas a 10 de julio de 2020.

## ENSAYO

El Catastro es un registro administrativo que depende del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. 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. Este registro funciona a través de la referencia catastral permite la localización de los bienes inmuebles en la cartografía catastral, con lo que se sabe con exactitud de qué inmueble se trata en los negocios jurídicos (compra-ventas, herencias, donaciones, etc.), no confundiendo unos bienes con otros. Además, con la constancia de la referencia catastral se proporciona una mayor seguridad jurídica a las personas que realicen contratos relativos a bienes inmuebles, constituyendo una herramienta eficaz de lucha contra el fraude en el sector inmobiliario.

Por otra parte, la referencia catastral lleva aparejado un valor catastral, que se fija objetivamente para cada bien inmueble y que resulta de la aplicación de los criterios de valoración recogidos en la Ponencia de valores del municipio correspondiente.

Para determinar el valor catastral de un inmueble, que nunca puede ser superior al precio de mercado, se consideran esencialmente los siguientes componentes:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los 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.
- Las circunstancias y valores del mercado valor del suelo, valor de la construcción y gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción.