

CAPÍTULO V
VALORACIÓN CATASTRAL

- Introducción
- Bienes Inmuebles
- Formulación del valor catastral
- El valor catastral y su referencia al mercado inmobiliario
- Valor catastral de suelo
- Valor catastral de las construcciones

VALORACIÓN CATASTRAL

INTRODUCCIÓN

Las novedades introducidas por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5 DE MARZO, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO. (BOE de 8 de marzo de 2004) como texto legal específico y necesario dada la trascendencia que alcanza en los ámbitos administrativo y social el catastro inmobiliario aportando, entre otras, cuatro novedades significativas en el tratamiento de los bienes inmuebles:

- 1)- Clasificación de los bienes inmuebles a efectos catastrales en función de la legislación urbanística del municipio en que se encuentran ubicados.
- 2) - Bienes de características especiales.
- 3) - Nuevo modelo de catastro: mapas continuos en el territorio (urbano-rústico), única línea de delimitación entre urbano y rústico.
- 4)- Desaparición de los Diseminados tomando las edificaciones la naturaleza del suelo en las que se encuentran ubicadas.

Estas modificaciones legislativas han dado lugar a la publicación instrucciones y circulares que unifican los criterios e introducen un lenguaje en algunos puntos novedosos en la ejecución de los trabajos catastrales.

El Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo también es innovador en cuestiones de procedimiento que se verán con detalle en otros de los capítulos de este Manual.

BIENES INMUEBLES

Para obtener una definición de bien inmueble, con carácter general, hemos de remitirnos al Código Civil, artículo 334, donde, se enumeran los bienes inmuebles:

1. *Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.*

2. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formen parte integrante de un inmueble.
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
5. Las maquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
6. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
7. Los abonos destinados al cultivo de la heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
8. Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
9. Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

El Código Civil opta, más que por una definición por la enumeración de los mismos, si bien podemos deducir tres conceptos del artículo anterior que concurren en todo bien inmueble:

- El suelo, sea cual sea su naturaleza o clasificación según la legislación urbanística aplicable (urbano o rústico)
- Los elementos unidos al suelo, árboles y frutos, o bien edificaciones y sus elementos que tengan carácter fijo.
- Los derechos inherentes al bien inmueble en el Código Civil.

La legislación catastral ha de dar un paso más pues el tratamiento de los diferentes bienes inmuebles exige una clasificación de los mismos para poder alcanzar los objetivos marcados en la confección del catastro.

Los principios jurídicos que regulan tanto la naturaleza como el valor catastral de los bienes inmuebles quedan definidos en el RDL. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. (BOE de 8 de marzo de 2004) quedan recogidos en:

TITULO I. De la regulación del catastro inmobiliario.

Capítulo I. Bienes inmuebles a efectos catastrales.

- Artículo 6. Concepto y clases de bien inmueble.
- Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.
- Artículo 8. Bienes inmuebles de características especiales.

La legislación catastral, ha de ser más específica que el Código Civil, pues en el Artículo 3 del RDL 1/2004, dispone que: “La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá 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 catastral y el titular catastral.”

Tales exigencias conllevan a una primera distinción o clasificación de los bienes inmuebles en dos grupos, rústicos y urbanos, clasificación jurídica basada en la legislación urbanística a la que corresponde la determinación del contenido económico (potencial o real) del bien, primer elemento base para determinar su valor.

Es en el CAPÍTULO I. Bienes inmuebles a efectos catastrales, Artículo 6. Concepto y clases de bien inmueble donde se determina que:

“ 1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones

emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble...

4. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales."

Este artículo ha tenido especial transcendencia en la concepción del catastro pues ha significado la aparición de un nuevo modelo de catastro basado en la naturaleza urbana o rústica del suelo (determinada por la legislación urbanística) desapareciendo los llamados "diseminados" es decir, edificaciones en suelo de naturaleza rústica no imprescindibles para la explotación agrícola. Este nuevo modelo, que denominamos "catastro unificado" será objeto de capítulo aparte en este Manual.

Continúa el RDL 1/2004 desarrollando los conceptos contenidos en el artículo anterior:

Artículo 7. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por **suelo de naturaleza urbana**:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por **suelo de naturaleza rústica** aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

4. A efectos catastrales tendrán la consideración de construcciones:

- ✓ a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.
- ✓ b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanos e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.
- ✓ c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad

El apartado 4, párrafo anterior, construcciones, se definen sin considerar la naturaleza del suelo en que están ubicadas. Es otra novedad legislativa respecto a la anterior Ley de Haciendas Locales.

Estas modificaciones tienen su antecedente inmediato en la Ley 48/2002 de 23 de Diciembre, del Catastro Inmobiliario.

Siguiendo la clasificación, queda una categoría de bienes inmuebles en los que la clasificación del suelo en que se ubican no es determinante pues se trata de explotaciones bien de carácter industrial, infraestructuras, etc., cuyos componentes (suelo y edificaciones) tienen un carácter unitario. Son los bienes inmuebles de características especiales (BICES) y quedan enumerados en el Art. 8 del RDL 1/2004:

“Artículo 8. Bienes inmuebles de características especiales.

1. Los bienes inmuebles de características especiales constituyen un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

2. Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

- a) Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.*
- b) Las presas, saltos de agua y embalses, incluidos su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.*
- c) Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.*
- d) Los aeropuertos y puertos comerciales.*

3. A efectos de la inscripción de estos inmuebles en el Catastro y de su valoración no se excluirá la maquinaria integrada en las instalaciones, ni aquella que forme parte físicamente de las mismas o que esté vinculada funcionalmente a ellas.”

La consecuencia inmediata que se deduce de los artículos anteriores es la determinación de conjunto de bienes inmuebles que quedarán incluidos en el catastro urbano o en el rústico, según su naturaleza y con aplicación de normativa específica en cada caso.

En el mismo sentido, pues son otra clase, tienen normativa propia los bienes de características especiales que ha sido aprobada por el Real Decreto 1476/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los Bienes Inmuebles de Características Especiales y la Orden HAC/3521/2003 de 12 de diciembre, por la que se fija el coeficiente de referencia al mercado (RM) para estos inmuebles (BICES).

FORMULACIÓN DEL VALOR CATASTRAL

La valoración catastral, como cualquier otra valoración de inmuebles sea cual sea su finalidad, se basa en el aprovechamiento o rendimiento económico del bien cuyo valor se pretende determinar, no obstante, al ser una valoración que tiene transcendencia fiscal está sometida a una normativa que garantice los principios constitucionales de igualdad y justicia siendo, por tanto, de competencia estatal la regulación del catastro y tal sentido queda recogida en el Título I del TRLCI.

La vigente normativa de valoración catastral la encontramos, en cuanto a los principios generales en el RDL 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro inmobiliario y en cuanto a la específica aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana son de aplicación las Normas Técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, aprobadas por R.D. 1020/1993 de 25 de junio y en cuanto a los inmuebles de características especiales, el Real Decreto 1476/2007 de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

Siguiendo el RDL 1/2004, quedan recogidos en el articulado siguiente los principios que informan el valor catastral de los bienes:

TITULO II. De la formación y mantenimiento del catastro inmobiliario.
Capítulo V. Valoración.

- Sección 1ª. El Valor catastral y su determinación:
 - Artículo 22. Valor catastral.
 - Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.
 - Artículo 24. Determinación del valor catastral.

“Artículo 22. Valor catastral.

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.

Artículo 23. Criterios y límites del valor catastral.

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

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Las circunstancias y valores del mercado.
- e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose 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.

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

3. 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.

Artículo 24. Determinación del valor catastral.

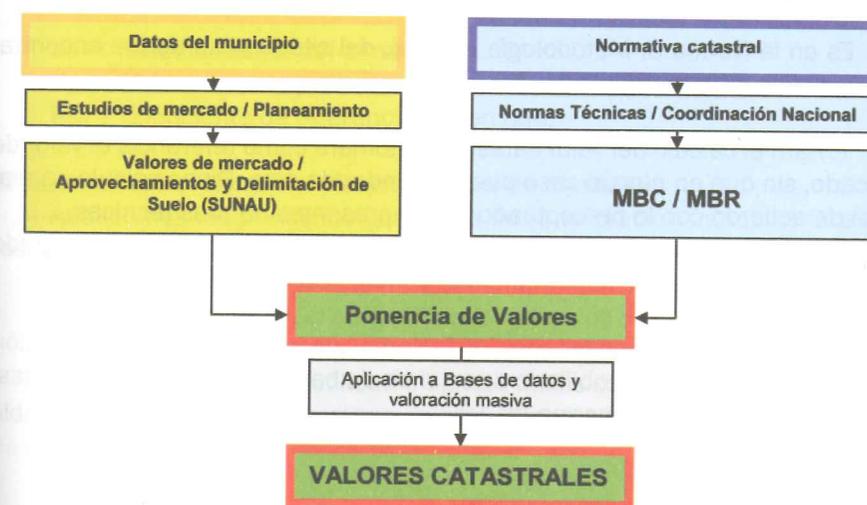
1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se re-

fiere el apartado 2.c), del artículo 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente Ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en los capítulos II, III y IV de este título incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.”

En el cuadro siguiente vemos los diferentes pasos, que conforme a los artículos antes citados, llevan a la determinación de los valores catastrales con las interacciones entre mercado, normativa urbanística, normas específicas de catastro que llevan a la elaboración de las Ponencias de valores que, una vez aplicadas a las fincas existentes en las bases de datos catastrales permiten la determinación de los valores catastrales de cada inmueble de naturaleza urbana del municipio.



En consecuencia, se trata de una valoración reglada cuya metodología queda regulada por el Real Decreto 1020/1993 de 25 de julio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana cuya estructura es la siguiente:

REAL DECRETO 1020/1993	
Exposición de motivos y parte dispositiva.	
ANEXO: Normas técnicas de valoración.	
Capítulo I: Ámbito y definiciones	Norma 1.- Ámbito de aplicación Norma 2.- Definiciones
Capítulo II: Normas técnicas de valoración	Norma 3.- Metodología general Norma 4.- Suelo Norma 5.- Construcciones Norma 6.- Delimitación de suelo de naturaleza urbana Norma 7.- División en polígonos de valoración Norma 8.- Valores de suelo. Definiciones Norma 9.- Valoración del suelo Norma 10.- Coeficientes correctores del valor del suelo Norma 11.- Valor de las construcciones. Definiciones Norma 12.- Valoración de las construcciones Norma 13.- Coeficientes correctores del valor de las construcciones Norma 14.- Correctores de los valores del suelo y las construcciones
Capítulo III: Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones	Norma 15.- Metodología general Norma 16.- Modulación de valores Norma 17.- Valores de repercusión de suelo Norma 18.- Cuadro de bandas de coeficientes de valor del suelo Norma 19.- Valor de las construcciones Norma 20.- Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones
Capítulo IV: Coordinación	Norma 21.- Delimitación de áreas económicas homogéneas Norma 22.- Ponencias de valores Norma 23.- Estudios de mercado inmobiliario urbano Norma 24.- Referencia de los valores catastrales con los de mercado

Es en la Norma 3. Metodología general, del citado texto donde encontramos la definición y metodología:

1. Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas.....
2. El valor catastral de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones, si las hubiere.

La expresión que recoge todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que sirve de base para la valoración catastral es la que figura en la norma 16.1:

$$V_v = 1,40 [VR + VC] FL$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

VR = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

VC = Valor de la construcción en €/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Y la legislación fiscal específica y cumpliendo el Art. 2 del RD 1020/1993, se fija entre otros a referencia a mercado ($RM = 0,5$) y módulo de valor M aprobado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.

Por tanto el valor catastral se formula:

$$V_c = V_v \times RM$$

En la que,

V_c = Valor catastral del inmueble.

V_v = Valor en venta o de mercado.

RM = Coeficiente de referencia a mercado.

El valor catastral tiene su referencia en el de mercado.

Analizamos los principios generales de la valoración inmobiliaria a este respecto.

Etimológicamente en el concepto valor tenemos dos posibles acepciones:

- Valor como grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Estamos hablando del valor de uso, es un valor sin contenido económico.

- Valor es la cualidad de las cosas, en virtud de la cual se da por poseerlas cierta suma de dinero o equivalente. Es por tanto un valor de cambio. Es un concepto económico y por tanto sometido a oferta y demanda. Es un valor de mercado.

Precio:

Es un hecho cierto. Cantidad cierta abonada por el comprador al vendedor. A mercado más transparente, más próximos precio y valor de mercado. A mercado menos transparente menos aproximación entre precio y valor.

Podemos afirmar que el precio es un hecho y el valor una estimación

Coste:

Comprende una parte del valor, en el caso de un bien inmueble, el necesario para construirlo, por tanto el coste del suelo más coste de la edificación totalmente terminada y dispuesta para cumplir su función, por tanto totalmente terminado y listo para su venta y uso sin restricciones tanto materiales como legales.

Valor de mercado:

Es el precio más probable que un comprador pagaría en un mercado perfecto. Está sometido a la oferta y la demanda, por lo que es válido en periodos determinados. Su precisión depende de la mayor o menor claridad en la oferta y la demanda.

Estará formado por:

- El coste de suelo (S). Se entiende el valor de suelo urbanizado para su edificación inmediata. Se incluyen todos los costes necesarios para la transformación del suelo en solar; costes de adquisición, transformación (normativa urbanística), urbanización y legalización.
- El coste de la edificación (C). Valor del coste de la ejecución material (contrata), más los gastos necesarios para la construcción, es decir, licencias, impuestos, honorarios facultativos de proyecto y dirección de la obra, etc. y el beneficio del contratista. Igualmente, habrán que añadirse los costes legales de la construcción para que el suelo pueda ser edificado.

- Los gastos necesarios para la venta también denominados gastos de promoción (G): Se incluyen este apartado todos los gastos que soporta el promotor para disponer del producto inmobiliario finalizado (llave en mano) para su venta. Está formado por los gastos administrativos, comerciales, fiscales, financieros, legales y servicios profesionales.
- Los beneficios del promotor (B): Es el beneficio que ha de obtener el promotor y que, normalmente, es proporcional al total de la inversión realizada, es decir, a (S + C + G)

Los costes que configuran el **Valor en venta o de mercado** de un inmueble, tienen la siguiente estructura:

SUELO	CONSTRUCCIÓN	GASTOS	BENEFICIOS
Coste de adquisición	Honorarios profesionales: Proyecto y dirección.	Coste del Plan de Viabilidad de la Promoción.	Beneficio del promotor antes de impuestos
Gastos: Escritura y Registro.	Licencias y permisos	Administrativos	
Impuestos no repercutibles: Transmisiones y Actos Jurídicos documentados.	Ejecución material	Financieros	
Cesiones	Gastos indirectos de construcción.	Comerciales	
Urbanización	Gastos legalización: División Horizontal y Obra Nueva.	Legalización no incluida en construcción	
Demolición y explanación	Tributos no repercutibles: IBI y Licencias	Tributos no repercutibles ni deducibles	
Saneamiento del suelo y subsuelo	Beneficio del Constructor		
Honorarios profesionales			
Acometidas instalaciones y suministros			
Gastos generales			

Analizamos los componentes de una inversión inmobiliaria:

S = Coste del suelo

C = Coste de la construcción

A la suma de los costes anteriores se le llama coste total bruto.

El promotor ha de tener unos gastos y unos beneficios que vamos a intentar relacionar:

GP = Gastos de promoción
BP = Beneficios de promoción, antes de impuestos.

Los elementos que componen el valor en venta del producto inmobiliario será la suma de los componentes citados:

$$V_v \text{ (valor en venta)} = V_M \text{ (valor de mercado)} = S + C + GP + BP$$

Los gastos de promoción son proporcionales al coste total, por lo que,

$$GP = K_1 (S + C)$$

El beneficio del promotor, será igualmente proporcional a la inversión que realiza:

$$BP = K_2 (S + C + GP) = K_2 (S + C) + K_1 K_2 (S + C),$$

Por tanto,

$$V_M = (S + C) + K_1 (S + C) + K_2 (S + C) + K_1 K_2 (S + C), \text{ de donde,}$$

$$V_M = (S + C) (1 + K_1 + K_2 + K_1 K_2) = K (S + C)$$

De los componentes que forman el valor del inmueble, $K = (1 + K_1 + K_2 + K_1 K_2)$, es la expresión que denominamos COEFICIENTE DE MERCADO.

Volvemos a la expresión de la Norma 16.1:

$$V_v = 1,40 [VR + VC] FL = [VR + VC] 1,40 FL = [VR + VC] K$$

Si en el Valor en venta agrupamos el factor de localización (FL) y el coeficiente 1,40 por K que en la expresión será el coeficiente de mercado que, como veremos contiene los gastos y beneficios de la promoción y en el paréntesis $[VR + VC]$ tendremos los costes de suelo y edificación.

En la práctica catastral se denomina coeficiente de gastos y beneficios de promoción (G + B) y así se refleja en las fichas de valoración utilizadas por los servicios catastrales.

Durante varios años, se ha mantenido por la Dirección General del Catastro el criterio de asignar el valor de la unidad al factor $FL = 1$, por lo que el componente gastos y beneficios de promoción (GB) o (G+B) ha sido de 1,40.

Es una realidad que en el mercado inmobiliario esta componente es variable y proporcional, como hemos visto, a la inversión realizada, así se entiende en el RD 1020/93. En tal sentido, para las Ponencias que se redactan en 2.004, con entrada en vigor en el ejercicio 2.005 se introducen novedades de las que ahora nos interesa la correspondiente a la componente (G+B).

Remitiéndonos a la última publicación al respecto, *Circular 01.04/08, de 08 de febrero, de actualización de la circular 12.04/04, sobre Ponencias de Valores, para el año 2008., en cuyo anexo 6. Criterios de aplicación del factor FL, se establece:*

“ Para las ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en 2008, se mantiene el cuadro fijado por la Circular 02.04/07, en el que se asigna un factor de localización (FL) a cada municipio en función de su MBR, debiendo ser asignados de acuerdo con el siguiente cuadro:

MBR	FL	(G+B) = 1,4*FL
MBR-1	1,0714 - 1,2143	1,5 - 1,7
MBR-2	1,0000 - 1,1429	1,4 - 1,6
MBR-3	0,9286 - 1,0714	1,3 - 1,5
MBR-4	0,8571 - 1,0000	1,2 - 1,4
MBR-5	0,7857 - 0,9286	1,1 - 1,3
MBR-6	0,7143 - 0,8571	1,0 - 1,2
MBR-7	0,7143 - 0,7857	1,0 - 1,1

Hacemos otra consideración en la tabla siguiente en la que se recogen los valores en venta (medios) para cada tramo de **MBR-MBC**

MBR/MBC	Valor (S+C)bruto	(G+B) =1,4*FL		Intervalo (Valor en Venta)/m2	
1	2.505,00	1,7	1,5	4.258,50	3.757,50
2	1.947,50	1,6	1,4	3.116,00	2.726,50
3	1.490,00	1,5	1,3	2.235,00	1.937,00
4	1.082,50	1,4	1,2	1.515,50	1.299,00
5	785,00	1,3	1,1	1.020,50	863,50
6	617,50	1,2	1,0	741,00	617,50
7	497,80	1,1	1,0	547,58	497,80

Nota: MBR, Módulo Básico de Repercusión del suelo. MBC, Módulo Básico de Construcción.

Recordando el Art. 23.2, el valor catastral tiene como referencia el de mercado, por tanto, sometido a las reglas de valoración y métodos reconocidos en cualquier tratado de valoración inmobiliaria.

Veamos tres conceptos del "valor" de un inmueble que nos van a proporcionar sendos métodos para la valoración del mismo, siempre, acercándonos lo más posible al mercado y bajo los principios de objetividad y máxima utilidad (mejor y mayor uso):

- Valor de mercado.
- Valor de reposición.
- Valor de capitalización o valor en renta.

VALOR DE MERCADO:

Se define como el más probable de un bien inmueble es el precio que un comprador potencial, perfecto conocedor del bien inmueble, de la oferta y la demanda, estaría dispuesto a pagar libremente, en un momento determinado, en un mercado fluido y transparente.

Esta definición, como no puede ser de otra manera, es coincidente con el Art. 23.2 del TRLCI.

El valor de mercado se calcula u obtiene:

- Por *comparación* con valores de inmuebles similares (equivalencia funcional) de los que se sintetiza un valor único. (Métodos sintéticos).
- Por *análisis* de los comportamientos racionales de los sujetos que actúan en el mercado y de las variables influyentes de ingresos y gastos propios de la contabilidad analítica. (Métodos analíticos: capitalización).

La elección del método será en base a la finalidad que tenga la valoración del inmueble así como el régimen de tenencia por el propietario. Es decir, el inmueble se encuentra en mercado inmobiliario para su venta (promotores o particulares) o bien, el inmueble se encuentra en régimen de alquiler (produce una renta o es susceptible de producirla) o bien como activo de la entidad que los explote. En el primer caso, es más indicado el método de comparación y en el segundo el de capitalización.

Transcribimos los principios contenidos en el Art. 22 de la ORDEN ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras

"Artículo 22. Procedimiento de cálculo del valor por comparación.

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

...

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.1.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

2. Además de las reglas generales señaladas en el apartado anterior, para determinar el valor a que se refiere dicho número se tendrán en cuenta, cuando proceda, las siguientes reglas especiales:

a) En el caso de edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, cuando se determine el valor por comparación para la hipótesis de edificio terminado, se utilizarán los precios existentes en el mercado en la fecha de la tasación para la venta de inmuebles terminados similares. Este valor se podrá corregir razonadamente de acuerdo con la tendencia del mercado para el plazo previsto de terminación de la obra.

b) En el caso de valoración de fincas rústicas, al utilizar el método de comparación, la homogeneización prevista en el mismo se basará en los valores unitarios por hectárea existentes en el mercado para las distintas clases de tierra, o tipos de cultivos y/o aprovechamiento. "

Para la utilización del método, en el Art. 21 se establece:

Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.
1. Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transaccio-

nes u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

Los principios contenidos en los artículos anteriores para valoraciones inmobiliarias a efectos del mercado hipotecario pueden, a la hora de realizar los Estudios de Mercado, son el paso previo a la redacción de las Ponencias de Valores.

VALOR DE REPOSICIÓN

Es el equivalente al coste que supondrá construir o reproducir el bien inmueble, a precios actuales de los factores de producción (materiales, mano de obra, etc.) deduciendo la depreciación por su estado actual.

Depreciación, ha de entenderse en el sentido más amplio:

- Física (antigüedad, uso, función, conservación, estado, etc.)
- Económica (entorno, circunstancias extrínsecas)
- Funcional (utilidad para su fin, obsolescencia)
- Urbanística

El Coste de Reposición se refiere exclusivamente a la edificación, habida cuenta que el suelo, recurso natural, no tiene ni reposición ni depreciación.

Este método es el aplicado en la legislación catastral para la obtención de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana si bien quedan reglados y recogidos en la Ponencia de Valores del municipio todos los parámetros que conformarán el valor catastral del bien inmueble como quedaba expuesto en la Norma 3 del RD 1020/1993.

VALOR DE CAPITALIZACIÓN

También denominado VALOR EN RENTA. Es el valor de un inmueble en función de las rentas o beneficios que produce o puede producir en un futuro.

Se calcula por capitalización de las rentas reales o potenciales netas a una determinada tasa de interés o tipo de capitalización. Cuando el tipo de interés de capitalización es el medio de mercado (inmobiliario) el resultado es un valor objetivo y es un valor de mercado.

Está indicado, como habíamos comentado, a bienes inmuebles sometidos a explotación económica es decir cuyo valor es función directa de su capacidad cierta o presunta de generar renta, bien como activo de la entidad que los explote, bien por voluntad del propietario de manera circunstancial.

En el primer caso tendríamos los centros hoteleros en cualquiera de sus modalidades, centros de enseñanza privada, esté esta concertada o no, etc, y en el segundo, pisos, locales comerciales, naves industriales, etc, que pueden o no estar arrendadas y en caso de estarlo, será por el periodo que estime su propietario, con las salvedades correspondientes en las leyes respecto al arrendamiento de determinados bienes.

Su valoración se basa en el **principio de anticipación** que cuya formulación la encontramos en el Anexo 1 de la Orden de 30 de Noviembre, sobre normas de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras y en su modificación Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo:

- *El valor de un inmueble que se encuentra en explotación económica es función de las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro.*

VALOR DE REPERCUSIÓN

El valor de repercusión corresponde únicamente al suelo. Es una magnitud más que un valor en sí mismo. Se define, como el cociente entre el valor de mercado del solar urbanizado y la mayor de las superficies: la construida con la construable, según se trate de edificios terminados o en construcción.

La utilización del valor de repercusión en la técnica inmobiliaria es de gran utilidad pues nos relaciona valores de suelo en zonas de tipología edificatoria y uso similares. Veremos su aplicación en las Ponencias de valores.

Se expresa en **euros/m2 construido** y se calcula en base a la utilización óptima del suelo, atendiendo a la máxima edificabilidad, uso y tipología edificatoria posible, supuesto el suelo no edificado. (Principio de Máxima Utilidad).

Se calcula por el **Método residual** (Principio de Adición).

Siguiendo de nuevo la Orden ECO 805/2003, volvemos a disponer de unos principios que tendrán que estar presentes en la redacción de los Estudios de Mercado para la obtención de los valores del suelo de los sectores de ciudad que no han sido transformados en suelo urbano o se encuentran en transformación conforme a las disposiciones de la legislación urbanística.

Artículo 34. Aplicabilidad del método residual:

1. *El valor por el método residual se calculará siguiendo uno de los procedimientos siguientes:*

a) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores esperados (Procedimiento de cálculo «dinámico»).*

b) *Procedimiento de análisis de inversiones con valores actuales (Procedimiento de cálculo «estático»).*

2. *El método residual podrá aplicarse mediante el procedimiento dinámico a los siguientes inmuebles:*

a) *Terrenos urbanos o urbanizables, estén o no edificados.*

b) *Edificios en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso en el caso de que las obras estén paralizadas.*

3. *El método residual sólo se podrá aplicar mediante el procedimiento estático, a los solares e inmuebles en rehabilitación en los que se pueda comenzar la edificación o rehabilitación en un plazo no superior a un año, así como a los solares edificados.*

4. *Mediante este método se calculará un valor técnico que se denominará valor residual, que permite determinar tanto el valor de mercado de un determinado bien como su valor hipotecario.*

Artículo 35. Requisitos para la utilización del método residual.

1. *Para la utilización del método residual a efectos de esta Orden será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos:*a) *La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en*

el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.

b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.

c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.

d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes.

2. Para poder aplicar el método residual por el procedimiento dinámico será necesario además de los requisitos señalados en el apartado anterior, la existencia de información sobre los plazos de construcción o rehabilitación, de comercialización del inmueble y, en su caso, de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización.

Artículo 36. Procedimiento de cálculo «dinámico».

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento de cálculo dinámico se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los flujos de caja.

b) Se elegirá el tipo de actualización.

c) Se aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberán justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Siguiendo la Orden ECO 805/2003, referente al método residual estático, detectamos su similitud con la formulación del valor catastral que vimos anteriormente, debiendo prestar especial atención al Art. 42 que, entre otros transcribimos literalmente:

Artículo 40. Procedimiento de cálculo «estático».

1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que

se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados.

Artículo 41. Margen de beneficio del promotor.

1. El margen de beneficio del promotor se fijará por la entidad tasadora, a partir de la información de que disponga sobre promociones de semejante naturaleza, y atendiendo al más habitual en las promociones de similares características y emplazamiento, así como los gastos financieros y de comercialización más frecuentes.

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum Ci$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar.

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado.

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno.

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados.

Volvemos a la Norma 16.1 del RD 1020/1993, en la que se formula el valor de mercado, base para la inmediata obtención del valor catastral tras la aplicación al primero de la referencia de mercado (RM):

$$V_v = 1,40 [VR + VC] FL$$

En la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en €/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

V_C = Valor de la construcción en €/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

Si en esta expresión despejamos el valor del suelo,

$$VR = V_v / 1,40 * FL - VC = V_v / (G+B) - VC$$

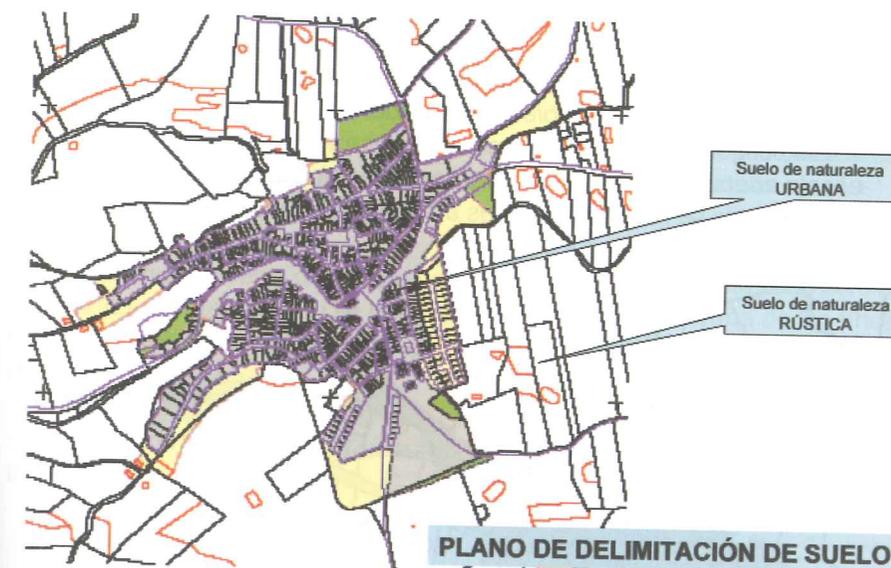
La componente (G + B) es el beneficio neto o margen del promotor y VC son los costes de la edificación.

Hemos analizado el valor catastral con las implicaciones que supone su referencia al de mercado. Son la Ponencias de valores las que determinarán los valores del suelo pormenorizados conforme a los aprovechamientos urbanísticos que tengan asignados, los valores de la edificación, así como los correctores de ambos, individualmente o de forma conjunta.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO

En el Artículo 22 del RD 1/2004, TRLCI se establece que "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." si bien la metodología general para su determinación está contenida en el RD 1020/1993 y, respecto al suelo, en las Normas 6 a 10.

La primera operación a realizar en cualquier municipio a efectos de proceder a la valoración de los bienes inmueble de naturaleza urbana es delimitar el ámbito territorial en que se encuentran estos inmuebles cuyas condiciones está definidas en el Art. 7 del RDL 1/2004 que hemos transcrito literalmente con anterioridad.



La siguiente operación será fraccionar el territorio en sectores o Polígonos de valoración a fin de pormenorizar los valores a aplicar con los criterios que se establecen en la Norma 7 (RD 1020/1993):

"Norma 7. División en polígonos de valoración.

1. Una vez realizada la delimitación del suelo se podrá proceder a su división en polígonos de valoración, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) *Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones.*

b) *Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.*

c) *Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.*

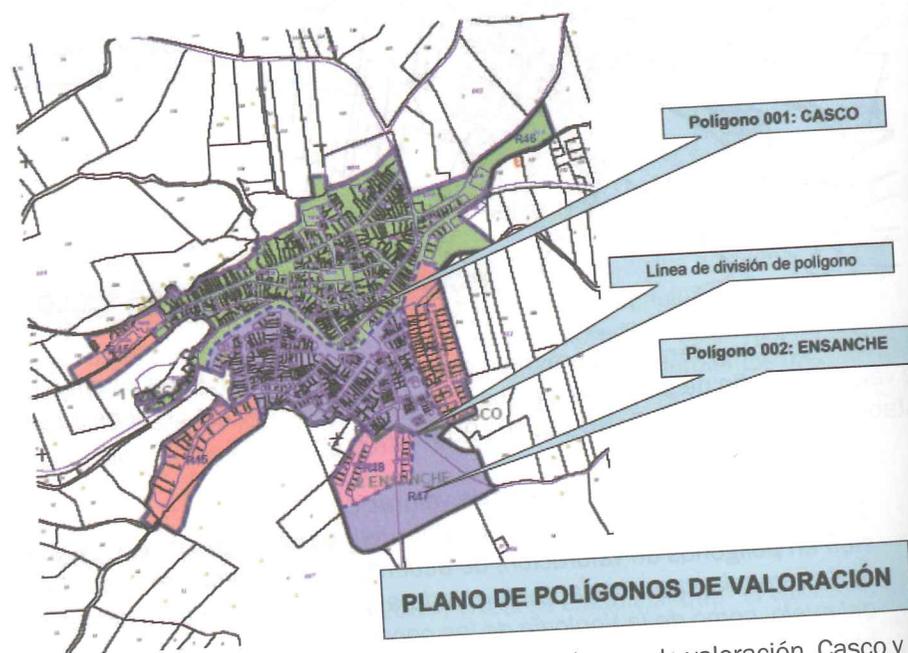
d) *Circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la dotación de medidas o la aplicación de coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.*

e) *Otras circunstancias debidamente justificadas en las Ponencias de valores.*

En los municipios cuyo planeamiento esté adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana la delimitación de

polígonos deberá tener en cuenta, además de los criterios mencionados, las distintas áreas de reparto, las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior y los sectores delimitados por el propio planeamiento general en suelo urbanizable programado.

2. Los polígonos así definidos se representarán gráficamente en planos a escala adecuada. Cuando el tamaño del municipio o la dispersión de núcleos lo exija se realizará además un plano director a escala suficiente."



En el ejemplo anterior se delimitan dos polígonos de valoración, Casco y Ensanche, pues se detectan diferencias en cuanto al grado de consolidación, parcelación, ordenanza de edificación, etc.

La división en polígonos será más compleja cuánto mayor sea la dimensión y complejidad del municipio. Es un ejercicio más próximo a las técnicas urbanísticas que a las valorativas pues las diferentes fases de crecimiento de ciudad serán indicativos determinantes en la división de los polígonos de valoración en los que concurrirán las circunstancias de la Norma 7 antes citada.

En un polígono de valoración puede, y de hecho concurren más de un valor, es decir, su ámbito es más extenso que las zonas de valor que, también han de ser pormenorizadas hasta llegar a designar valor a cada una de las parcelas catastrales. Un ejemplo que puede aclarar este concepto lo tenemos en cualquier barriada en el que los valores que se detectan en el mercado son diferentes en los accesos principales (normalmente se ubicarán los comercios en ellos) respecto a las calles interiores.

Siguiendo con este criterio de pormenorización, el siguiente paso será asignar valores de manera que se puedan valorar todas y cada una de las fincas o parcelas catastrales que se encuentran en el ámbito del suelo delimitado como de naturaleza urbana.

En la Norma 8 del RD 102/1993 se definen los valores que han de recoger la Ponencias:

"Norma 8. Valores de suelo. Definiciones.

Se definen las siguientes clases de valores de suelo:

1. **Valores en polígono.** Son valores de referencia y vienen a representar o expresar las circunstancias medias del polígono o la valoración correspondiente a la parcela tipo definida en función del planeamiento urbanístico. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

- ✓ a) Valor de repercusión básico en polígono, del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento conforme al uso y tipología edificatoria característica, obtenido por el método establecido en la norma 9.2. Tendrá las siglas VRB.
- ✓ b) Valor unitario básico en polígono, obtenido del anterior por aplicación de la fórmula de la norma 9.3 considerando la edificabilidad de la parcela tipo definida por el planeamiento. Tendrá las siglas VUB. Cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas de mercado.

Vemos que por definición se trata de valores de referencia, es decir, no tienen aplicación directa en el cálculo del valor catastral individualizado de la finca o parcela pero son indicativos del valor relativo entre los diferentes polígonos e indican si las fincas contenidas en el recinto se valorarán, predominantemente aplicando

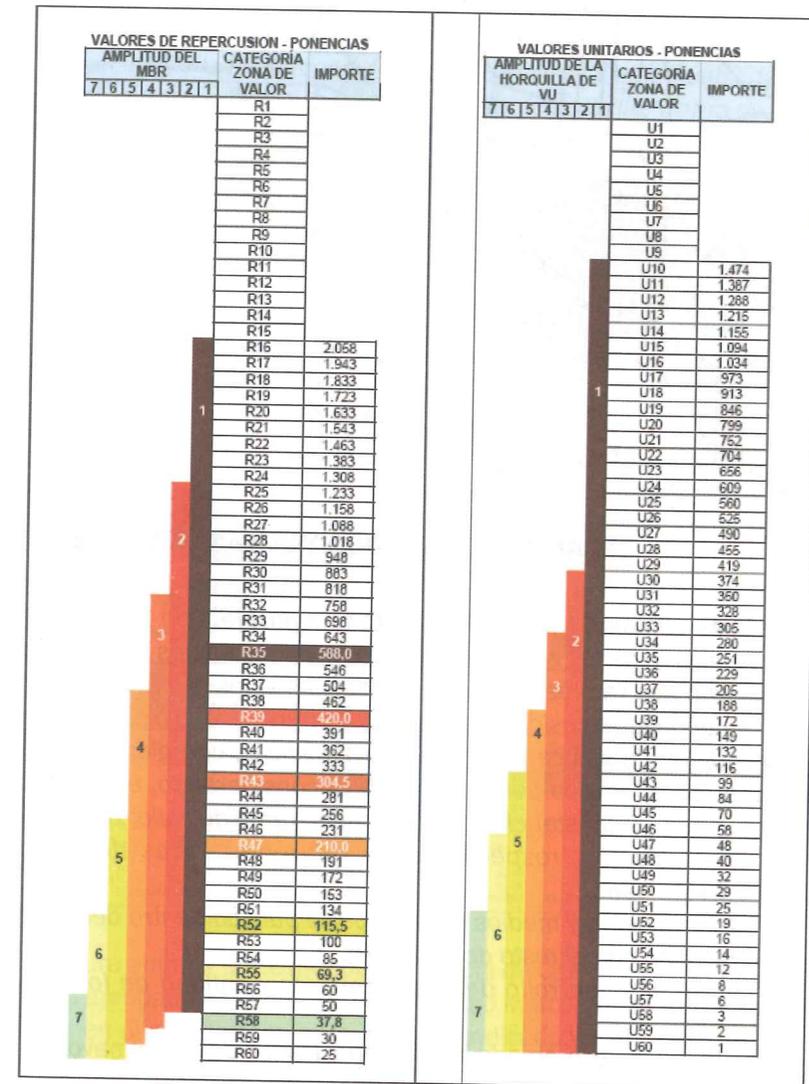
el valor de repercusión sobre edificación real o teórica de la finca o parcela, bien aplicando el valor unitario de suelo sobre la superficie de la parcela.

Desde la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, toman especial importancia los valores de polígono reflejados en la Ponencias al referirse la antes citada ley en su Título III. Valoraciones, Art. 23 a 32 "... el valor del mismo se obtendrá por aplicación, al aprovechamiento que le corresponda, del valor básico de repercusión en polígono, que será el deducido de las ponencias de valores catastrales."

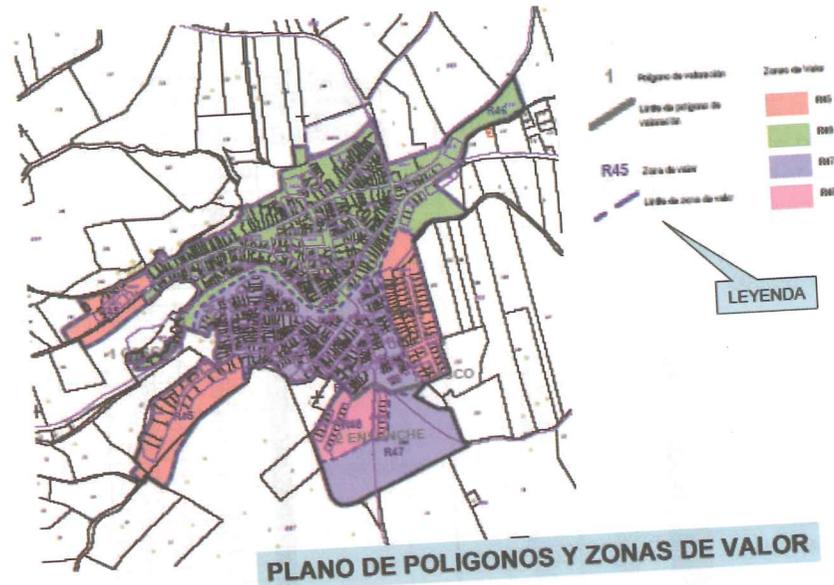
Hasta la reciente modificación de la metodología fijada por la Circular de 5 de Diciembre de 2.004 sobre Ponencias de Valores los polígonos tanto en la cartografía como en el texto de las ponencias, según la Norma 9.8 "Para facilitar las valoraciones masivas, cada polígono estará identificado con un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, un intervalo de valores unitarios a aplicar."

Ejemplo: Polígono 007 **4V140**, quiere decir que, el polígono siete tiene asignado un Valor básico de repercusión (VRB), del módulo básico de suelo 4 (MBR4) para el uso "residencial", v, el coeficiente 1,40 que ha de corresponder al producto tipo considerado en el polígono. Si traducimos la expresión en cifras, diríamos que el polígono 007 del municipio en cuestión tiene un valor de MBR = 210 €/m2 construido (Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril) multiplicado por el coeficiente v = 1,40, por tanto 294,00 €/m2 construido.

Para las Ponencias de valores que se redactan a partir de 2.004, efectos 2.005, este sistema es sustituido por la incorporación directa del valor mediante las llamadas zonas de valor consistentes en sesenta tramos (R01 a R60) cuya creación se hace mediante la Circular 12.04/04 de 15 de diciembre de 2004, sobre Ponencias de valores.



Estos valores irán actualizándose y de hecho ya se ha realizado mediante la circular 02.04/07, de 20 de marzo. En los planos de Ponencias se grafían junto a los Polígonos y Zonas de Valor:



2. Valores en calle, tramo de calle, zona o paraje. Son los que servirán para el cálculo de los valores individualizados aplicables a cada finca. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

✓ a) Valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje, obtenido atendiendo a sus características urbanísticas, corrigiendo el valor de repercusión básico de polígono (VRB) considerando, entre otras, las siguientes circunstancias de cada calle, tramo de calle, zona o paraje:

- 1ª Localización, respecto de los diferentes focos de atracción, según los usos.
- 2ª Accesibilidad y medios de transporte público dentro del polígono y en relación con el resto de la ciudad.
- 3ª Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.
- 4ª Dinámica del mercado inmobiliario, traducido en un mayor o menor número de operaciones.
- 5ª Especificidad de la oferta o moda de la demanda. La consideración de estas circunstancias dará como resultado el valor de las distintas calles, tramos de calle, zonas o parajes. Tendrá las siglas VRC.

✓ b) Valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión pormenorizado en calle por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, siendo la edificabilidad utilizada la definida por el planeamiento para dicha calle, tramo de calle, zona o paraje; o por la media de las edificabilidades existentes; o por la edificabilidad más frecuente en las edificaciones más representativas de la calle, tramo de la calle, zona o paraje. Tendrá las siglas VUC.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB).

**CALLEJERO (Ponencias anteriores a 2.005)
Sector de Suelo Urbano Consolidado**

Valores en calle, tramo de calle, zona o paraje

DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO

GERENCIA TERRITORIAL: XXX ENTIDAD MENOR: XXXX
MUNICIPIO: XXXX POLIGONO DE VALORACION: 061
AÑO APROBACION: 2.002

MBR3: 247,020000 VRB:
MBC4: 405,680000 VUB:

PAR EL VALOR DEL SUELO

LOCALIZACION	PARCELAS	IMPARES	Z.U.	URBANISTICA	MS	INC	VUE							
LOCALIZACION 00001 01 CL ANGUAS	1	600	15	100	2	123,510000	123,510000	0,000000	0,000000	0,000000	37,050000	0,000000	0,000000	222,320000
LOCALIZACION 00002 02 CL ANGUAS	1	600	15	100	2	123,510000	123,510000	0,000000	0,000000	0,000000	37,050000	0,000000	0,000000	333,480000
LOCALIZACION 00002 03 CL ANGUAS	1	600	15	100	3	123,510000	123,510000	0,000000	0,000000	0,000000	37,050000	0,000000	0,000000	333,480000

La figura anterior corresponde a una hoja de Callejero de la Ponencia de un municipio, aprobada en 2.002, es decir Cuadro Marco de OM de 18 de diciembre de 2000, en el que designa para el tramo indicado un valor de repercusión de calle, tramo, etc. (VRC) de 123,52 €/m2 construido, que se obtiene de aplicar al MBR en coeficiente de banda "v = 0,50". Igualmente tenemos el valor unitario de calle, tramo, etc., (VUC) obtenido de aplicar al anterior la edificabilidad (1,80 m2/m2) obteniendo un valor de 222,32 €/m2 suelo, ambos obtenidos conforme a la Norma 9 del RD 1020/1993 que analizaremos más adelante.

3. Valores en parcela, que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta. Son los valores de cálculo. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

- ✓ a) Valor de repercusión en parcela, obtenido a partir del valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje (VCR), por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VRP.
 - ✓ b) Valor unitario en parcela, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión en parcela (VPR), por aplicación de la fórmula de la norma 9.3 corregido por los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VUP.
- Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario de parcela se obtendrá a partir del correspondiente a calle, tramo de calle, zona o paraje, por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación."

Este apartado nos indica que los valores aquí definidos son los resultantes de aplicar a los del anterior (Norma 8.2), los coeficientes correctores definidos en la Norma 10 que pudieran corresponder a nivel de finca o parcela, siempre que estén previstos en la Ponencia de Valores aprobada y vigente en el municipio. Por tanto, los valores VRP y VUP quedarán reflejados en la ficha de valoración de la finca, en: "VALOR CALLE", "COEF.CORRECTORES" y "VALOR PARCELA".

Si la finca o parcela no se encuentra en casos contemplados en la Norma 10 y, por tanto, no sea de aplicación coeficientes corrector alguno, los valores VRC y VUC serán coincidentes, respectivamente con los VRP y VUP.

Completa la metodología de valoración del suelo la Norma 9 del RD 1020/1993 que pasamos a analizar:

Norma 9. Valoración del suelo.

- 1. Como norma general el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo:
 - ✓ a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del

mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la Ponencia de valores.

- ✓ b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar, del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio. En municipios con planeamiento adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se tendrá en cuenta el aprovechamiento correspondiente, de conformidad con el mencionado texto, en la fijación de valores unitarios.
- ✓ c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la Ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.
- ✓ d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

La norma general, como vemos, es la aplicación del valor de repercusión (VRC definido en la Norma 8), en la actualidad en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, con las excepciones de los apartados a) al e) que deben estar previstos en la Ponencia de Valores correspondiente.

En las Ponencias que entraron en vigor en 2.005, es de aplicación la Circular 12.04/04 de 15 de diciembre de 2004, sobre Ponencias de valores, de la que transcribimos su apartado B.- Objetivos:

"De modo sintético, las novedades que introduce la Circular responden a los siguientes objetivos:

1. Racionalizar algunos de los procesos de la elaboración de las Ponencias de valores.
2. Incorporar la edificabilidad de planeamiento del suelo vacante a la Base de Datos catastral, desligándola de la Ponencia. (Para el resto de parcelas que se valoran por repercusión, este dato no interviene en la obtención del valor catastral). Al valorar por repercusión y tener la edificabilidad como dato en la base de datos catastral, el valor del suelo vacante será el pro-

- ducto del valor de repercusión por la edificabilidad de la parcela.
3. Se mantiene el VUC para aquellos segmentos de mercado que se valoran por unitario: vivienda unifamiliar aislada, uso industrial, etc.
 4. Agrupar los actuales siete documentos de la ponencia en cuatro.
 5. Homogeneizar la aplicación de determinados criterios contenidos en la normativa vigente, de manera que se puedan obtener formatos finales que permitan la difusión de las Ponencias de valores mediante la Oficina Virtual del Catastro.
 6. Sustituir el concepto de "calle-tramo" por el de "zona de valor", como reflejo de la estructura de valores del suelo del territorio.
 7. Escalonar los valores de suelo en categorías de "zonas de valor", que permitan la comparación entre distintas ciudades del territorio y la obtención de listados de valores homogéneos y de sencilla interpretación.
 8. Utilizar de manera generalizada el SIGCA como instrumento de análisis y confección de las Ponencias en todas sus fases.

Aunque entraremos en mayor detalle en el análisis de esta circular en el capítulo sobre Ponencias de Valores ahora nos interesa resaltar los criterios introducidos tras la aprobación y publicación RDL 1/2004, TRLCI.

Si bien esta circular y la 02.04/07, de 20 de marzo, de actualización de la 12.04/04 están orientadas a racionalizar los procesos de elaboración de las Ponencias de valores así como su posible publicación en la Oficina Virtual del Catastro como ya se está haciendo, pudiendo ser consultadas en www.catastro.minhac.es en el apartado "Procedimientos - Valoraciones colectivas".

Refuerza el principio de valorar por repercusión en la mayoría de los casos al incorporar las "zonas de valor" como instrumento básico en la elaboración de las Ponencias. Estas zonas, son tramos de valores de repercusión que vienen a sustituir los coeficientes de banda a aplicar sobre el MBR del municipio. Estas zonas indican valores directamente, por ejemplo, la zona de valor R35 corresponde a 588,00 €/m² construido. Son, siguiendo el RD 1020/1993, Norma 8, valores de repercusión de calle, tramo de calle, zona o paraje (VRC). Igualmente, al fijarse los valores de cada zona, los "saltos" entre valores quedan reglados y pueden reflejarse gráficamente en un mapa de valores y se evitan saltos innecesarios que, de hecho, se producían, por la aplicación de los coeficientes de banda.

2. El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III. (RD 1020/1993)

A modo de recordatorio, pues lo hemos desarrollado en este capítulo, obtendríamos el valor del suelo despejándolo de la fórmula general,

$$VR = Vv/1,40 * FL - VC = Vv/(G+B) - VC$$

La componente (G + B) es el beneficio neto o margen del promotor y VC son los costes de la edificación.

3. En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente aplicando la fórmula:

$$VU = VR0 * E0 + VR1 * E1 + VR2 * E2 + \dots$$

en la que:

VU: valor unitario en euros /m² de suelo.

VR0.VR1.VR2: valores de repercusión diferenciados por usos, en euros/m² de construcción.

E0.E1.E2: edificabilidades diferenciadas por usos, en metros cuadrados de construcción/ m² de suelo.

- Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:
 - 1ª La permitida por el planeamiento.
 - 2ª La media generalizada de calle, tramo de calle, zona o paraje.
 - 3ª La existente, medida sobre la parcela catastrada.
 - 4ª En defecto de las anteriores: 1m²/m², medida sobre parcela catastrada.
 La utilización de edificabilidades distinta a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la Ponencia de valores. Por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se dictarán instrucciones que contemplen los distintos casos de utilización.

4. Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC),

aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

- 5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la Ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.
- 6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la Ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.
- 7. Las Ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.
- 8. Para facilitar las valoraciones masivas... (comentado con anterioridad)

La novedad más importante es el tratamiento que se hace con el parámetro "edificabilidad", recogida en Ponencia a nivel de tramo de calle, por tanto, si hay una modificación por el planeamiento implica redacción de nueva Ponencia (sea total o parcial), con los trámites de Coordinación, aprobación y publicidad que ello implica en especial en el factor tiempo. Dicho de otra manera, si existe una modificación en los parámetros urbanísticos, ¿Cuánto tiempo y trabajo supone la adaptación de la Ponencia de valores?

Por otro lado, los parámetros urbanísticos son un dato que obtenemos del planeamiento, dato que está ligado a la finca cuya determinación no corresponde a las Gerencias sino a los ayuntamientos o las entidades que tienen las competencias urbanísticas por lo que, es más indicado asignar a nivel de "finca" el parámetro "urbanística" y no en las Ponencias de valores.

El RDL 1/2004, TRLCI, deja claro en los casos que no es necesaria la elaboración de una nueva Ponencia en su Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva:

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en el boletín oficial de la provincia y **no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.**

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

- ✓ a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, y el valor recogido para esos usos en la ponencia en vigor refleje el de mercado, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.
 - ✓ b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el que corresponda a su ubicación, que en todo caso deberá estar comprendido entre el máximo y el mínimo de los previstos para el uso de que se trate en el polígono de valoración en el que se hallen enclavados tales bienes según la ponencia vigente.
 - ✓ c) Cuando la modificación del planeamiento determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda.
3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traigan causa, con independencia del momento en que se inicie el pro-

cedimiento y se produzca la notificación de su resolución. En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses, a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento, sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.

Por tanto, en los casos del Art. 30.2 a y b, basta con la modificación del parámetro urbanística a nivel de finca y posterior notificación a los interesados en las condiciones que se determinan en el Art. 30.3

VALOR CATASTRAL DE LAS CONSTRUCCIONES

El valor catastral de las construcciones se obtiene por un procedimiento más directo que el del suelo (éste incógnita en la fase de redacción de Ponencia), no así el valor de las edificaciones que, partiendo del Módulo Básico de Construcción asignado por la Coordinación de Valores se le aplica el coeficiente del Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones aprobado en el RD 1020/1993, en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El procedimiento queda recogido en las Normas 11 y 12 del RD 1020/1993:

Norma 11. Valor de las construcciones. Definiciones.

1. La asignación de un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto lleva inherente la asignación de un módulo básico de construcción (MBC), definido en pesetas/metro cuadrado, al que se le aplicará el coeficiente del cuadro que se menciona en la norma 20 que corresponda, resultando un valor en pesetas/metro cuadrado para cada tipo de construcción.
2. El valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del cuadro y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones definidos en la norma 13 siguiente que le fueran de aplicación.
3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en

su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

Norma 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando proceda en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto.

3. Cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguno de los tipos definidos en el cuadro antes citado, ni su asimilación a ninguna de las tipologías descritas, se realizará una valoración singularizada, utilizando el método valorativo que prevea la Ponencia de valores. En este caso no serán de aplicación los coeficientes del cuadro al que se refiere la norma 20.

En la primera parte de este tema hacíamos mención, dentro de los métodos de valoración el llamado método de reposición para obtener el valor de las edificaciones como el valor equivalente al coste que supondrá construir o reproducir el bien inmueble, a precios actuales de los factores de producción (materiales, mano de obra, etc.) deduciendo la depreciación por su estado actual.

Mediante el método de reposición se obtiene el coste de reposición referido exclusivamente a la edificación, habida cuenta que el suelo, recurso natural, no tiene ni reposición ni depreciación.

En un inmueble, la depreciación, ha de entenderse en el sentido más amplio:

- Física (antigüedad, uso, conservación, estado, etc.)
- Económica (entorno, circunstancias extrínsecas)
- Funcional (utilidad para su fin, obsolescencia)
- Urbanística

Cada uno de los parámetros anteriores recogen las diferentes circunstancias por la que un edificio puede depreciarse, siendo muchas las formas contenidas en los tratados de valoración inmobiliaria en cuanto se refiere a los criterios de depreciación.

El sistema es el recogido en las Normas Técnicas de Valoración Catastral (Real Decreto 1020/93), en las que se indica en el Coeficiente H). Antigüedad de la construcción:

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = (1 - 1,5 \times d / u \times c \times 100)^t, \text{ donde } d = 1 - t - 35 / 350$$

En el antes citado RD 1020/93 se desarrolla en una tabla en la Norma 13 que vemos su aplicación en el Capítulo III.

Estamos ante una fórmula de depreciación exponencial en la que la edificación siempre tendrá un valor.

Este método, reposición, es el aplicado en la legislación catastral para la obtención de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuyas normas se detallan en la Ponencia de Valores del municipio así como todos los parámetros que conformarán el valor catastral del bien inmueble como quedaba expuesto en la Norma 3 del RD 1020/1993 y cuya formulación hemos visto que sigue un sistema de adición, es decir, suelo más edificación ambos con las correcciones previstas tanto en la normativa catastral y en las Ponencias de Valores.

CAPÍTULO VI COORDINACIÓN DE VALORES PONENCIAS DE VALORES

Introducción

Coordinación de valores

Ponencias de valores

Contenido de las Ponencias de valores

Clases de Ponencias y Procedimientos de valoración colectiva

Las Ponencias de valores en la Oficina Virtual del Catastro (OVC)

ANEXO: Actualización de los valores catastrales por las Leyes de Presupuestos

COORDINACIÓN DE VALORES. PONENCIAS DE VALORES

INTRODUCCIÓN

Continuando con la valoración catastral, cuya formulación y relación con los principios del mercado inmobiliario hemos analizado en el capítulo anterior, estudiamos a continuación los procesos y documentos necesarios para la obtención de los valores catastrales del suelo y las edificaciones, sometidos a unas normas, como valores reglados que son, basados en el principio constitucional del Art. 149.1 de nuestra Constitución, entre las competencias del Estado, "La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales."

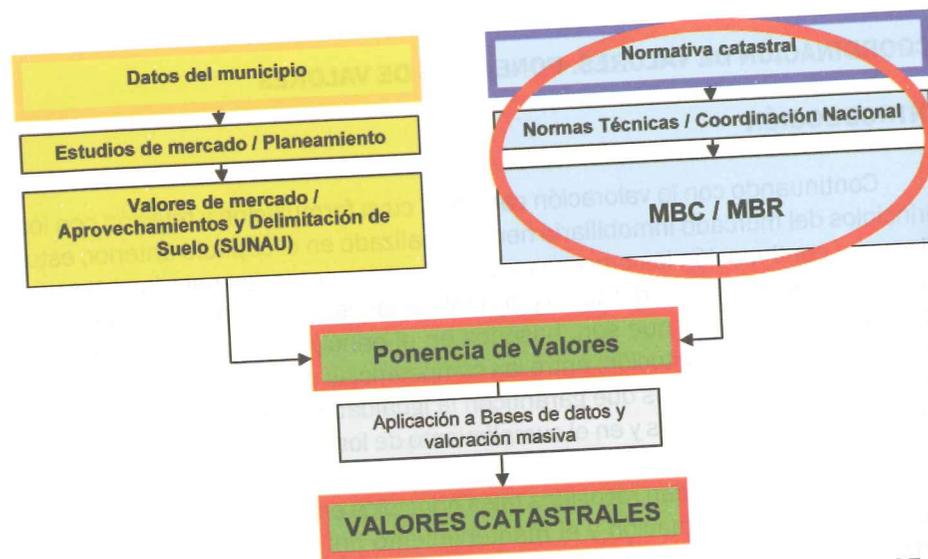
En tal sentido quedan recogidos tales principios en el TRLCI en su Artículo 4. Competencias: "La formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario así como la difusión de la información catastral es de competencia exclusiva del Estado. Estas funciones, que comprenden, entre otras, la valoración, la inspección y la elaboración y gestión de la cartografía catastral, se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de las distintas fórmulas de colaboración que se establezcan con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la Dirección General del Catastro.

Tales competencias se realizan a través la Coordinación de Valores por los órganos competentes al respecto y mediante los siguientes mecanismos:

- 1.- Determinación del Módulo (M) a nivel nacional.
- 2.- Asignación a cada municipio de los módulos MBR y MBC.
- 3.- Comprobación de máximos y mínimos previo a la aprobación de la Ponencia de valores.

Los mecanismos de que se han establecido están contenidos en el TRLCI 1/2004, en las Normas Técnicas de Valoración y en la Coordinación de Valores a nivel nacional, excepción hecha a los regímenes forales de forma expresa, que, determinarán los Módulos de Valoración así como los criterios y normas para la determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles.



La metodología viene recogida en el 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 el B.O.E. de 22 de julio 1993, en cuya disposición contenida en la norma 2 del mismo, define:

“ 2. Se denominan normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se establecen por el presente Real Decreto.

3. Se denomina cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posibles su obtención por medios informáticos.”

REAL DECRETO 1020/1993	
Capítulo III: Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones	Norma 15.- Metodología general Norma 16.- Modulación de valores Norma 17.- Valores de repercusión de suelo Norma 18.- Cuadro de bandas de coeficientes de valor del suelo Norma 19.- Valor de las construcciones Norma 20.- Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones
Capítulo IV: Coordinación	Norma 21.- Delimitación de áreas económicas homogéneas Norma 22.- Ponencias de valores Norma 23.- Estudios de mercado inmobiliario urbano Norma 24.- Referencia de los valores catastrales con los de mercado

COORDINACIÓN DE VALORES

En su parte dispositiva, en el Art. 1, se aprueban las NNTT de Valoración y en el Art. 2, dispone “El Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente, a propuesta del Presidente del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, un módulo de valor (M) que servirá de base a los del suelo y construcción en los términos previstos en la norma 16 de las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana...”

Hasta la fecha, en desarrollo de este artículo han sido aprobados los diferentes Módulos (M) que han sido aplicados sucesivamente en las Ponencias de Valores:

- OM. de 24 de enero de 1995
- OM. de 14 de octubre de 1998
- OM. de 18 de diciembre de 2000
- Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, vigente en la actualidad.

En la Norma 15.1, *Metodología general* se establece que “La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable.”

El sistema se basa en partir de dos módulos básicos denominados MBR y MBC, suelo y construcción respectivamente, a los que, mediante la aplicación de coeficientes obtendremos los valores de cada finca o inmueble.

Ambos módulos proceden del módulo (M), aprobado y vigente en la actualidad por la antes citada Orden EHA/1213/2005:

Art. Único.- *Módulo de valor M.*

1. El módulo de valor M al que se hace referencia en el artículo 2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se fija en 1.000 euros/metro cuadrado.

2. La aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la construcción definidos en la Norma 16 del anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, da como resultado los siguientes valores:

Valores de repercusión de suelo Euros/m ²	Valores de las construcciones Euros/m ²
MBR1 = 588,00 MBR2 = 420,00 MBR3 = 304,50 MBR4 = 210,00 MBR5 = 115,50 MBR6 = 69,30 MBR7 = 37,80	MBC1 = 650,00 MBC2 = 600,00 MBC3 = 550,00 MBC4 = 500,00 MBC5 = 475,00 MBC6 = 540,00 MBC7 = 400,00

3. Los módulos MBR y MBC anteriores se aplicarán en las Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que se aprueben a partir de la entrada en vigor de esta Orden, así como a las posteriores Ponencias de valores parciales que complementen o modifiquen dichas Ponencias totales.

El mecanismo de obtención de los valores correspondientes a los MBR y MBC a que se refiere el artículo anterior cuyo literal transcribimos: "En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC), correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:

$$\text{MBR}_i = 0,21 \cdot M \cdot F_s$$

$$\text{MBC}_i = 0,50 \cdot M \cdot F_c$$

en la que F_s y F_c son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refieren el artículo 2 y la disposición final primera de este Real Decreto, de acuerdo con la secuencia siguiente:

$$F_s: 2,80 - 2,00 - 1,45 - 1,00 - 0,55 - 0,33 - 0,18.$$

$$F_c: 1,30 - 1,20 - 1,10 - 1,00 - 0,95 - 0,90 - 0,80.$$

A modo de ejemplo, la operativa es la siguiente:

$$\text{MBR}.1 = 0,21 \cdot 1.000 \cdot 2,80 = 588,00 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

$$\text{MBC}.1 = 0,50 \cdot 1.000 \cdot 1,30 = 650,00 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$$

Tanto el artículo anterior como el RD 1020/1993 quedan modificados por RD 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los Bienes Inmuebles de características especiales en su Disposición adicional Primera;

"1. Se modifica la norma 16 del Anexo del 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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que queda redactada como sigue:

"Norma 16. Modulación de los valores.

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40 [V_R + V_C] FL$$

en la que:

V_v = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_C = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

2. En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC) correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:

$$MBR_i = M \times F_{si}$$

$$MBC_i = M \times F_{ci}$$

en la que F_{si} y F_{ci} son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refiere el artículo 2 de este real decreto, de acuerdo con las secuencias siguientes:

$$F_{si}: 1,70-1,20-0,80-0,45-0,21-0,10-0,0378$$

$$F_{ci}: 0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40$$

Los valores de MBC_i resultantes de esta diversificación podrán incrementarse por acuerdo de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, según los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro, mediante la aplicación de coeficientes comprendidos entre los máximos y mínimos que se incluyen en el cuadro siguiente:

Módulo Básico de Construcción (MBC)	Coefficientes
MBC1	1,00 - 1,36
MBC2	1,00 - 1,31
MBC3	1,00 - 1,29
MBC4	1,00 - 1,27
MBC5	1,00 - 1,24
MBC6	1,00 - 1,22
MBC7	1,00 - 1,20

La nueva redacción de la Norma 16 deja abierta la posibilidad de que tanto los valores de los MBR y MBC puedan ser incrementados hasta los siguientes límites:

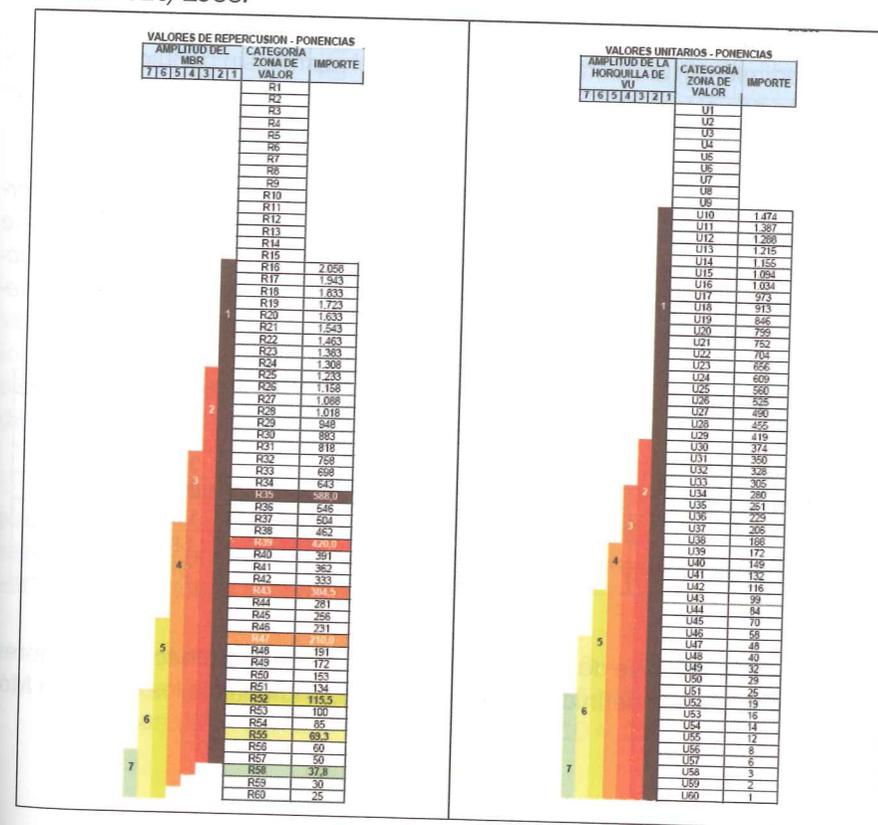
$$MBR_1 = M \times F_{si} = 1.000 \times 1,70 = 1.700 \text{ euros/metro cuadrado construido}$$

$$MBC_1 = M \times F_{ci} \times "c" = 1.000 \times 0,70 \times 1,36 = 952,00 \text{ euros/metro cuadrado construido}$$

Evidentemente y dado que están vigentes los módulos básicos de suelo y construcción aprobados en la Orden EHA/1213/2005, para que se modifiquen se requiere norma de igual o superior rango a esta.

Siguiendo con el sistema de modulación de valores a nivel nacional la Circular 02.04/07, de 20 de marzo, de actualización de la Circular 12.04/04, sobre Ponencias de Valores, para el año 2007, cuyo objetivo queda expresado en la introducción de la misma - "Uno de los objetivos de la Circular 12.04/04 es la definición del mapa de valores con base en el establecimiento de zonas de valor, comprendidas en el rango compuesto por sesenta tramos, que sirven tanto para el fortalecimiento de la coordinación de valores a nivel nacional como para la actualización permanente de las Ponencias de Valores".- introduce una operativa en su Instrucción Cuarta.- Jerarquía de valores:

"En los cuadros siguientes se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo a aplicar a las Ponencias Totales que se aprueben durante el ejercicio 2007 comprendidas entre los tramos R16 y R60. Asimismo se define la jerarquía de valores unitarios comprendidos entre los tramos U10 y U60. Por último se establece un nuevo cuadro de valores de repercusión aplicable exclusivamente a los mapas de valor a realizar por las Gerencias. Este último cuadro es coincidente con el de Ponencias, ampliando, no obstante, la horquilla de valores hasta R1, al no existir en este caso la limitación de coeficientes de banda de la Norma 18 del RD1020/1933."



Ambos Cuadros de valores se van actualizado con la finalidad de aproximar los valores en ellos contenidos a la actualidad del mercado inmobiliario. El primero de ellos consta en la Circular 12.04/04, actualizado a la fecha como vemos en el párrafo y figura anteriores en 2007. Tal actualización no supone el incremento de valores catastrales de los bienes pues en cada Ponencia irá reflejado el cuadro que se aplica.

Tomemos un ejemplo: El valor R40 en la circular 12.04/04 es de 304,50 €/m2 construido que se mantiene vigente en las Ponencias redactadas y aprobadas en los años 2004, 2.005 y 2006, en cambio, al ser actualizado el cuadro de valores de repercusión en 2007 por la circular 02.04/07, en la que fija el valor R40 en 391,00 €/m2 construido que será de aplicación en la Ponencias que se redactan desde 2007 en adelante y si necesitamos el valor 304,05 €/m2 construido, el redactor de la Ponencia habrá de usar el R43.

Por tanto, al igual que ocurre con los MBR y MBC asignados a un municipio, tanto estos como las zonas de valor se mantendrá en tanto no se realice un nuevo Procedimiento de Valoración Colectiva en el mismo, sin perjuicio de las actualizaciones de valores que, a nivel nacional, se determinen en la Leyes de Presupuestos.

Continúa la Circular en su INSTRUCCIÓN QUINTA.- Asignación de la Jerarquía de Valores a nivel municipal y de polígono: "Para las Ponencias Totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2007 a que se refiere la Instrucción Primera se modifica el cuadro en el que se asigna una determinada categoría de zona de valor a cada uno de los MBR, quedando tal como sigue":

MBR	Categoría de Zona de Valor	Valor de Repercusión (€/m2)
MBR	R35	588,00
MBR -1	R39	420,00
MBR - 2	R43	304,50
MBR - 3	R47	210,00
MBR - 4	R52	115,50
MBR - 5	R55	69,30
MBR - 6	R58	37,80
MBR - 7		

En una primera fase de la legislación relativa a la Coordinación de Valores a nivel nacional se han definido los valores correspondientes a los diferentes Módulos Básicos de suelo y construcción en cuanto a su cuantía y con posterioridad, con la finalidad de conseguir una lectura más homogénea, se han determinado la relación entre los módulos básicos con sendas categorías de zonas de valor como vemos en el cuadro anterior.

El siguiente nivel respecto a la Coordinación de los valores lo encontramos en la Norma 18, en su nueva redacción en el RD 1464/2007, en su artículo Único.2: " Se modifica la norma 18 del Anexo del 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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que queda redactada como sigue: "

MBR	Máximos según usos de suelo (%)					Mínimos (%)
	Residencial	Industrial	Oficinas	Comercial	Turístico	Cualquier uso
MBR1	400	150	900	900	540	3
MBR2	250	150	750	785	465	4
MBR3	220	150	630	670	405	5
MBR4	210	150	510	555	345	8
MBR5	200	150	410	480	305	12
MBR6	170	150	310	385	285	18
MBR7	150	150	210	270	225	20

Los coeficientes contenidos en el Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo que regulan los valores máximos y mínimos que pueden alcanzar los valores del suelo, que, además, son función del Módulo Básico de Repercusión (MBR) del suelo y del uso del mismo que tenga asignado el planeamiento del municipio.

Pongamos por ejemplo un sector cuyo uso predominante asignado por el planeamiento sea el Residencial, y compatible con oficinas y comercio, caso muy normal en cualquier municipio, podrán asignarse como máximo los siguientes valores, en todos los casos, €/m2 construido:

- Repercusión Uso Residencial = $MBR4 \times 2,10 = 210,00 \times 2,10 = 441,00$
- Repercusión Uso Comercial = $MBR4 \times 5,55 = 210,00 \times 5,55 = 1.165,50$
- Repercusión Uso Oficinas = $MBR4 \times 5,10 = 210,00 \times 5,10 = 1.071,00$

PONENCIAS DE VALORES

Las Ponencias de valores son documentos administrativos sometidos, entre otros al principio de publicidad y contienen los valores de suelo y construcción, así como las reglas de valoración que serán de aplicación en el municipio para el que se haya redactado.

Son, en definitiva, los documentos que marcan las "reglas y normas" para la obtención de los valores catastrales de suelo y edificación en los municipios. Vienen reguladas, con carácter general en el TRLCI de 1/2004, en la SECCIÓN 2ª. Ponencias de valores:

Artículo 25. Contenido de las ponencias de valores.

1. La ponencia de valores 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 la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores.

Ya comentábamos el carácter reglado que tiene la valoración catastral y en tal sentido se recoge en el artículo anterior, al indicar el carácter reglamentario a la que se someten la redacción de estos documentos.

A la fecha continúa vigente el 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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, al que, como no podía ser de otra manera nos hemos venido remitiendo en los diferentes apartados analizados hasta ahora, si bien, modificado en algunos puntos por la ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario, TRLCI 1/2004 y el RD 1464/2007 por el que se aprueba la normativa relativa a los Bienes de características especiales. Continuando con el RD 1020/1993, transcribimos:

Norma 22. Ponencias de valores.

1. Las Ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas Ponencias serán realizadas por las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23.

3. Las Ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

4. Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitir el correspondiente informe.

De los artículos precedentes deducimos las líneas maestras de las Ponencias de valores por cuanto tienen carácter administrativo, como ya hemos dicho antes, contienen las normas de valoración del municipio de que son causa, su adaptación a los principios determinados en la Coordinación nacional de valores y, cuando así proceda, en documento separado, el estudio de mercado y sus conclusiones así como relación de valores de mercado con los obtenidos en aplicación de la Ponencia que se ha redactado.

CONTENIDO DE LAS PONENCIAS DE VALORES

El contenido de las Ponencias de valores se actualiza en la Circular 12.04/04 de 15 de diciembre, sobre Ponencias de valores, en su Instrucción decimoquinta.- Contenido de las Ponencias de valores:

Las Ponencias de valores en lo sucesivo se redactarán en cuatro documentos:

- El Documento 1 contendrá la Memoria, los criterios de valoración y el listado de Zonas de Valor.

- El Documento 2 contendrá los Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario de acuerdo con la Norma 23 del RD 1020/93.

- El Documento 3 será el Catálogo de Construcciones de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/93.

- El Documento 4 contendrá la Cartografía de la Ponencia de Valores.

El DOCUMENTO 1 contendrá los siguientes capítulos.

ÍNDICE TEMÁTICO GENERAL

Descripción resumida de los distintos capítulos, indicando apartados, paginación y numeración de los planos.

CAPÍTULO 1. MEMORIA

1.1. Marco normativo, donde se describirá la normativa sustantiva, procedimental y competencial aplicable, con especial referencia a la normativa urbanística.

Para las Ponencias que redactadas en 2.008, el marco normativo es el siguiente:

“La ponencia de valores se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que en su artículo 25.1 expone que “La ponencia de valores 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 la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores. La ponencia se ha redactado también según lo establecido en el Real Decreto 1020/93, 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 (NTV) y la Disposición Transitoria Cuarta del mencionado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla.

El artículo 23.2 del citado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la norma 3 del Real Decreto 1020/93 especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coe-

ficiente de referencia al mercado. En este sentido la Orden de 14 de octubre de 1998 establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

A su vez, por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril, se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en 1.000,00 €/m².

Asimismo, se han seguido los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana y por las Junta Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

Por lo que se refiere al suelo de naturaleza urbana, se ha redactado la presente ponencia de valores de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, así como en la legislación urbanística autonómica.

En aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en la disposición transitoria primera del texto refundido, los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción de la presente ponencia servirán al cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

Respecto de la elaboración, aprobación y publicación de las ponencias de valores, la normativa básica está contenida en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.”

1.2. Criterios para la delimitación de suelo, que tendrán en cuenta el planeamiento general vigente en el municipio, así como los planes que lo desarrollan y que se han considerado para la redacción de la Ponencia. En el caso de municipios sin planeamiento se atenderán los criterios que

puedan establecerse por las Juntas Técnicas de Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Se hará igualmente una remisión expresa al plano del Documento Cuarto donde se refleja la citada delimitación y se añadirá una mención a las disposiciones sobre el tratamiento que se da a las construcciones de uso no agrario ubicadas en suelo de naturaleza rústica.

Los criterios para la Delimitación de Suelo de Naturaleza Urbana (SUNAU), han sufrido modificaciones en las distintas legislaciones que han recogido normativa catastral, nunca de manera sustancial y, siempre adaptándose a la legislación urbanística básica (estatal) como a la autonómica. A la fecha, los criterios para la consideración de suelo de naturaleza urbana quedan recogidos en las Ponencias aprobadas y publicadas en 2.008 en la siguiente forma:

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI):

- ✓ 1. El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- ✓ 2. Los terrenos que tengan la consideración ~~la consideración de urbanizables~~ o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo.
- ✓ 3. El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- ✓ 4. El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.

- ✓ 5. El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- ✓ 6. El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- ✓ 7. Asimismo, a tenor de la Disposición transitoria primera del TRLCI, tendrá la consideración de suelo de naturaleza urbana el ocupado por construcciones de naturaleza urbana de las definidas en el Real Decreto 1020/93, de 25 de junio.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes de características especiales.”

1.3. Justificación de la redacción de la Ponencia, de acuerdo con los supuestos que contempla el TRLCI, con inclusión, en su caso, de la relación entre el Valor Catastral y el Valor de Mercado de los inmuebles del municipio si el alejamiento del valor de mercado fuera uno de los criterios que justifica la redacción. Este cociente se obtendrá de los estudios de mercado y de la observación de los datos procedentes de los Notarios y Registradores de que se disponga, así como, en general, de la explotación del Observatorio del Mercado.

Aclara este artículo, siguiendo el mismo criterio que en los anteriores apartados el texto incluido al respecto en las Ponencias redactadas de este ejercicio:

“El artículo 28.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse 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.”

Este procedimiento de valoración colectiva de carácter general, según establece el artículo 28.3 del citado Texto Refundido, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos 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 diez años desde dicha fecha.

Por ello, y a la vista de lo anteriormente expuesto, se justifica la redacción de una nueva Ponencia de valores, con el objetivo de obtener unos valores catastrales más adecuados a la realidad actual."

CAPÍTULO 2. CRITERIOS VALORATIVOS

2.1. Criterios de coordinación, así como la fecha de la sesión de la JTTC (Juntas técnicas de Coordinación Inmobiliaria) o de la CSCIU (Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana) en la que se ha llevado a cabo la coordinación, con mención de la descripción los Módulos MBR y MBC aplicables y del FL que se haya coordinado para el o los municipios.

2.2. División en polígonos, Se elaborará un cuadro resumen de los polígonos establecidos, con indicación de los siguientes datos:

- Uso predominante
- Valor Básico de Repercusión, o Valor Unitario Básico, en su caso.
- Valor máximo y mínimo del uso predominante.
- Componente de gastos y beneficios.

2.3. Zonas de valor y criterios para su determinación.

Los criterios recogidos en la antes citada instrucción sexta los transcribimos a continuación, en la que podemos apreciar las modificaciones formales en la representación gráfica de las Ponencias y su repercusión en los datos de valoración que contendrán las bases de datos alfanuméricas:

"Las zonas de valor son el ámbito espacial de aplicación de los valores definidos en la Ponencia.

En la Cartografía de la Ponencia de Valores se delimitarán zonas de valor, a las que se les asignará un código que permita la consulta de los valores en el listado de valores del Capítulo 3 de la Ponencia.

Existirán zonas de valor con Valores de Repercusión por usos y zonas de valor con Valores Unitarios.

Una zona de valor podrá ser discontinua y podrá extender su ámbito a más de un polígono en la Ponencia.

Los valores que se asignen para los distintos usos en cada zona de valor coincidirán con uno de los escalones de la jerarquía de valores, dentro de los márgenes fijados por el MBR del municipio.

En lo sucesivo, para la redacción de las ponencias de valores no se establecerán tramos de vía."

2.4. Valoración del suelo, de acuerdo con la INSTRUCCIÓN SÉPTIMA:

- Criterios generales de valoración de suelo, con indicación de los casos de valoración por unitario y por repercusión.
- Criterios considerados para la determinación de la edificabilidades utilizables.
- Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

"En la Ponencia se definen los valores de suelo de polígono, de calle o tramo, y de parcela:

Valor de suelo de polígono: es el valor de repercusión (VRB) o unitario (VUB) básico del suelo en cada uno de los polígonos de valoración, obtenido al introducir en la expresión de la norma 16 de las NTV los valores de mercado predominantes para cada uso en los distintos polígonos del municipio.

Valor de suelo de zona: a partir de los valores básicos de suelo en polígono y evaluando para cada zona de valor las distintas circunstancias especificadas en el apartado 2 de la norma 8 de las NTV, se han obtenido los valores de repercusión (VRC) y/o unitarios (VUC) en cada zona.

Valores de suelo en parcela: son los valores de cálculo que permiten

obtener el valor del suelo de una parcela o finca concreta. Se consideran también dos tipos de valor: el valor de repercusión en parcela (VRP) y el valor unitario en parcela (VUP).

El valor de repercusión en parcela se obtiene al aplicar al valor de repercusión en zona los coeficientes correctores de la norma 10 de las NTV, siguiendo los criterios establecidos en el apartado "Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación" de este documento.

Por su parte el valor unitario en parcela se obtiene a partir, o bien del valor de repercusión en parcela o, si éste no existe, aplicando al valor unitario de zona los coeficientes correctores de la norma 10 de las NTV, siguiendo también los criterios establecidos en el apartado "Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación".

Como norma general, el suelo se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC, expresado en euros por metro cuadrado construido, recogido en la zona de valor correspondiente, a:

- a) En el caso de suelo sin edificar, a los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere.
- b) En el caso de suelo edificado, a los metros cuadrados realmente construidos.

Las siguientes tipologías se podrán valorar utilizando el valor unitario VUC, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, establecido en la zona de valor donde se ubique, aplicado a los metros cuadrados de suelo:

- a) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar.
- b) Cuando se trate de suelo de uso industrial en edificación abierta.

3.2.3.2. Valoración bajo rasante

Los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido, en su caso, en la zona de valor correspondiente.

3.2.3.3. Parcelas infraedificadas o con construcción ruinosas

Los criterios para considerar infraedificada una parcela se establecen en la ponencia de valores de cada municipio.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente. El valor de las parcelas con construcción ruinosas será, el del valor del suelo considerado como suelo vacante.

3.2.3.4. Parcelas subedificadas

Se consideran parcelas subedificadas aquellas que no alcanzando el límite de edificación permitido por el planeamiento urbanístico, no cumplen las condiciones para ser consideradas infraedificadas.

Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados. No se valorará la diferencia entre el techo materializado y el efectivamente construido, salvo que éste forme una entidad con cuota separada en la División Horizontal, en cuyo caso se valorará por el valor de repercusión que corresponda. Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo.

3.2.3.5. Parcelas sobreedificadas

Si se encuentran en zonas de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión, VRC, de la zona correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados.

Si se encuentran en zonas de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario, VUC, a los metros cuadrados de suelo.

3.2.3.6. Equipamientos, dotaciones y zonas verdes

El suelo destinado a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres se valorará por aplicación del valor de repercusión VRC de la zona, del uso correspondiente, a los metros cuadrados construidos o construibles, o por aplicación del valor unitario VUC de la zona a los metros cuadrados de suelo, según lo establecido en la ponencia de valores.

3.2.3.7. Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación

Los coeficientes correctores del apartado anterior son objeto de estudio pormenorizado en el Capítulo VIII.

No obstante, los coeficientes correctores del suelo previstos en el RD 1020/1993, en lo que respecta a las Ponencias de valores, su aplicación está íntimamente relacionada con la normativa urbanística del municipio para el que se redacta la Ponencia así como por la propia clasificación y calificación del suelo. Las Ponencias recogerán solamente aquellos coeficientes que sean de aplicación para el municipio así como el Campo de aplicación del coeficiente.

2.5. Valoración de la construcción.

- Campos de aplicación de coeficientes correctores del valor de las Construcciones.
- Justificación de la utilización, en su caso, de las categorías 1A, 1.B y 1.C según lo indicado en la Norma 20 del Real Decreto 1020/93.

La obtención del valor de las construcciones, así como la aplicación de los coeficientes correctores que puedan ser de aplicación son objeto de estudio detallado en el Capítulo III de este Manual.

Con el mismo criterio que en la aplicación de los coeficientes correctores de suelo habrá que especificar en la Ponencia de valores aquellos que puedan ser de aplicación así como en los casos que correspondan (Campo de aplicación)

2.6. Valoración catastral.

- Campos de aplicación de los coeficientes correctores conjuntos.
- Se indicará de manera explícita los valores y criterios de aplicación del coeficiente N. (Apreciación/depreciación económica)
- Se indicará asimismo la aplicación del coeficiente FL, si es distinto a 1.

2.7. Procedimientos de valoración.

- Procedimiento General.
- Valoración singularizada.

CAPÍTULO 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR.

Se extraerá del listado generado por la aplicación informática (SIGECA). Se podrá obtener un listado auxiliar de zonas de valor por polígonos.

DOCUMENTO 2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO. Debe ser un Documento separado, de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/93.

1.- Cuadros y esquemas relativos a los datos territoriales y socioeconómicos:

- Superficie del término municipal, términos limítrofes y entidades menores anejas.
- Distancia a la capital de Provincia o núcleos importantes y vías de comunicación y acceso.
- Datos demográficos.
- Actividades económicas principales.

2.- Cuadros relativos a datos inmobiliarios. Diagnóstico de la situación de la actividad inmobiliaria:

- * Número de licencias de obra. Referencia a VPO.
- * Declaraciones de alta por obra nueva.

3.- Listados analíticos de comparación de valores catastrales resultantes con valores de mercado.

En el caso de que el municipio no cuente con mercado inmobiliario, este documento podrá, en su caso, adaptarse, y complementarse con los de estudios de mercado de ámbito supramunicipal.

DOCUMENTO 3.- CATÁLOGO DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS.

Será un Documento separado, conforme a la Norma 22 del RD 1020/93. En tanto se redacte un catálogo de ámbito nacional, que deberá ser convenientemente coordinado, se incluirá el Catálogo regional o provincial que ya exista, en su caso.

DOCUMENTO 4.- CARTOGRAFÍA.

Contendrá el plano o planos en los que se trazarán los polígonos y zonas de valoración, así como, en su caso, el de ubicación de muestras de mercado.

Siguiendo con el Art. 25, en su apartado 2, establece que "Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados."

Ha sido criterio generalizado en las Ponencias anteriores a 2.004 la inclusión de los posibles desarrollos urbanísticos de los suelos clasificados como urbanizables por el planeamiento mediante las llamadas Fichas de desarrollo en las que quedaban previstos los valores según los usos previstos para cada sector de planeamiento.

Es novedad, en la redacción del TRLCI, la posibilidad de dejar previsto los criterios de valoración de los inmuebles que cambian de clase, es decir, los que pasan de clase rústica a clase urbana. Entra este apartado en competencia, como veremos a continuación, con las llamadas Ponencias Parciales, pues su redacción responde precisamente al cambio de clase de uno o varios sectores de suelo de un municipio, siempre en el mismo sentido, es decir, de rústica a urbana.

CLASES DE PONENCIAS Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA

Artículo 26. Clases de ponencias de valores.

1. Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.
2. Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:
 - a) Totales, cuando se extiendan a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
 - b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
 - c) Especiales, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

Las ponencias especiales se regulan por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales. (B.O.E. de 20 de noviembre de 2007)

Artículo 27. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores.

1. La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.

En este apartado primero se introduce una posibilidad importante en cuanto se refiere a la colaboración de otras administraciones públicas en la elaboración de las Ponencias en dos modalidades, directamente o a través de los convenios de colaboración. En el primer caso, las administraciones municipales, en mayor o menor medida, vienen colaborando con los técnicos redactores por cuanto facilitan los datos del planeamiento general, estado de desarrollo del mismo, etc., aunque esta realidad no se encuentra regulada hasta el momento.

La elaboración directa por otras Administraciones, a la fecha sin regular, abre una expectativa de difícil valoración.

Recordamos que la competencia de aprobación de la Ponencias de Valores sigue siendo exclusiva competencia de la Dirección General del Catastro.

2. Previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el artículo 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El informe municipal previo a la aprobación de las Ponencias de Valores, es preceptivo y por tanto ha de ser emitido por el ayuntamiento/s interesados, si bien no se indica que sea vinculante para la Dirección General del Catastro, único organismo competente para la aprobación de las Ponencias de Valores.

3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores totales o parciales se publicarán por edicto en el boletín oficial de la provincia. Cuando se trate de ponencias de valores especiales, el edicto se insertará en el «Boletín Oficial del Estado» o en el de la provincia, según que su ámbito territorial exceda o no del provincial. La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del uno de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del uno de octubre, en caso de ponencia de valores parciales y especiales.

4. Las ponencias de valores serán recurribles en vía económico-administrativa, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

SECCIÓN 3ª. Procedimientos de valoración catastral

Artículo 28. Valoración catastral de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

1. El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada en los términos establecidos en el artículo 24.2.
2. 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.

En las Ponencias de valores han de ser justificadas, precisamente, detallando los extremos contenidos en este artículo en el Documento 1.- Memoria de la Ponencia.

3. 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, cinco 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.

Los procedimientos de carácter parcial normalmente están causados por modificaciones puntuales de elementos de planeamiento de los municipios en los que uno o varios sectores de suelo adquieren la clase o naturaleza urbana.

Las ponencias parciales, tienen un carácter complementario de la que está vigente por cuanto completa o actualiza el Suelo de Naturaleza Urbana y, consecuentemente conforme al planeamiento de nueva creación pero tomando como referencia la ponencia existente, forma que garantiza la coordinación de los nuevos valores con los existentes en el municipio.

Igualmente, recordemos que la modificación de la normativa urbanística de algún sector o sectores integrados en la Delimitación del Suelo de Naturaleza Urbana, la legislación actual, y dado que este dato es inherente a la "finca", no se precisa que sea redactada nueva ponencia.

- ✓ c) De carácter simplificado, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el artículo 30.

Este procedimiento tiene normativa propia que desarrolla el citado Art. 30 que analizamos más adelante.

Artículo 29. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial.

1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores.

Los valores catastrales resultantes de estos procedimientos se notificarán individualmente a los titulares catastrales, a cuyo efecto se podrá recabar la colaboración de las corporaciones locales o de otras Administraciones y entidades públicas.

2. La notificación se practicará por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, así como de la fecha, la identidad de quien la recibe y el contenido del acto notificado, incorporándose al expediente la acreditación de la notificación efectuada.

Cuando no sea posible realizar la notificación al interesado o a su representante por causas no imputables a la Administración, y una vez intentado por dos veces, se hará así constar en el expediente con expresión de las circunstancias de los intentos de notificación. En estos casos, se publicará en los lugares destinados al efecto en el ayuntamiento y en la Gerencia del Catastro correspondiente en atención al término municipal en que se ubiquen los inmuebles, a efectos de su notificación por comparecencia, la relación de los titulares con notificaciones pendientes en las que constará el procedimiento que las motiva, el órgano responsable de su tramitación y el lugar y plazo en que el destinatario de aquellas deberá comparecer para ser notificado. Dicha publicación irá precedida de anuncio en el «Boletín Oficial del Estado» o en el boletín de la comunidad autónoma o de la provincia, según el ámbito territorial de competencia del órgano que dictó el acto, en el que se indicará lugar y plazo de su exposición pública. En todo caso la comparecencia se deberá producir en el plazo de 10 días, contados desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el boletín oficial. Cuando transcurrido dicho plazo no se hubiese comparecido, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales desde el día siguiente al del vencimiento del plazo señalado para comparecer.

Lo dispuesto en materia de notificaciones por la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria será de aplicación supletoria a la notificación de valores catastrales.

3. Los acuerdos adoptados tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación. No obstante, para aquellos bienes inmuebles que con posterioridad a la aprobación de la ponencia

de valores vean modificada la naturaleza de su suelo y las ponencias de valores contengan los elementos y criterios a que se refiere el artículo 25.2, los acuerdos surtirán efectos el día 1 de enero del año siguiente a aquel en el que tuvieron lugar las circunstancias que originen dicha modificación, con independencia del momento en que se produzca la notificación del acto.

4. Los actos objeto de notificación podrán ser recurridos en vía económico-administrativa sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecutoriedad.

5. Con referencia exclusiva para los casos de notificación de valores a los que se refiere el presente artículo, el plazo para la interposición del recurso de reposición o reclamación económico-administrativa será de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación o, en su caso, al de la finalización del plazo a que se refiere el párrafo segundo del apartado 2.

En este artículo se precisa el procedimiento de notificación a los interesados debiendo hacer especial mención al párrafo segundo del apartado 2 que detalla el procedimiento de notificación por comparecencia que viene a resolver el problema de notificación a todos los ciudadanos de uno o varios municipios y que garantiza la efectividad de los valores individualizados resultantes del procedimiento de valoración colectiva, sea general o parcial.

Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva.

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en el boletín oficial de la provincia y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, y el valor recogido para esos usos en la ponencia en vigor refleje el de mercado, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el que corresponda a su ubicación, que en todo caso deberá estar comprendido entre el máximo y el mínimo de los previstos para el uso de que se trate en el polígono de valoración en el que se hallen enclavados tales bienes según la ponencia vigente.

En los apartados a) y b) anteriores hay una modificación, bien de aprovechamiento, en el primer caso, bien de uso pero en ambos casos, los bienes a valorar se encuentran clasificados como suelo de naturaleza urbana en la ponencia que existe vigente para el municipio, es decir, que en ambos casos tenemos valores aprobados.

En el caso a), como ya hemos mencionado, en la práctica, se realiza la modificación al asignar a la finca la nueva urbanística (aprovechamiento) sin modificar el resto de parámetros que intervienen en la valoración, es decir, en las Ponencias con aprobación anterior a 2.006 se mantiene el valor unitario o de repercusión de la vía y tramo que ya tiene asignada la finca, y en las fincas afectadas por las ponencias aprobadas con posterioridad a 2.006, se mantendrá la zona de valor ya asignada a la finca.

En el segundo caso, b), puesto que se mantiene el valor unitario o de repercusión asignado a la finca, procedente, lógicamente de la ponencia que le sea de aplicación, hay que comprobar que los valores resultantes no superen los máximos y mínimos asignados al polígono de valoración en que se encuentran. (Cuadro de bandas coeficientes del valor del suelo, contenidos en la Norma 18 del RD 1020/1993 y, en las Ponencia aprobadas en 2.007 con la modificación de la antes citada norma por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales).

En los procedimientos de valoración colectiva de carácter general que se vienen realizando desde 2.007, tras elaboración y aprobación de la Ponencia correspondiente, las zonas de valor incluyen no sólo el uso predominante del sector, sino también los posibles usos con sus correspondientes valores.

A modo de ejemplo, y procedente de la Oficina virtual del catastro se

transcriben unas zonas de valor de un municipio en el que se puede apreciar los valores asignados en la Ponencia de Valores pormenorizados por usos en la misma zona de valor, siendo de inmediata aplicación el que ha de corresponder a la finca tras la modificación del planeamiento. (ver cuadro relación de zonas de valor al final del capítulo)

c) Cuando la modificación del planeamiento determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda.

Este apartado indica que la situación de la finca cambia su naturaleza como consecuencia de una modificación del planeamiento urbanístico, es decir que pasa a tener naturaleza urbana integrándose dentro de la Delimitación de suelo de esta naturaleza, por tanto no hay valores contemplados en la Ponencia vigente que le sean de aplicación a las nuevas fincas que se incorporan al catastro de urbana.

En este caso es de plena aplicación la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, modificada por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre.

Por tanto, la modificación del planeamiento implica cambio de la naturaleza del suelo de rústica a urbana, el legislador es consciente del tiempo que ha de transcurrir para que el suelo adquiriera la condición de solar, es decir, pueda ser edificado y puesto a la venta así como la inversión prevista para tal transformación, determina que sólo será de aplicación la Orden de Módulos de Ministro de Hacienda en tanto el suelo carezca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle y, consecuentemente, los valores que se determinan en la citada normativa son considerando el suelo en "bruto", es decir, sin urbanizar.

Tales valores, continúa el legislador, se han determinado por la aplicación del método residual dinámico que permite deducir valores unitarios de suelo para los distintos usos tomando como punto de partida el valor en venta actual del producto inmobiliario terminado, al que se descuenta el valor de la construcción, así como los gastos y beneficios de la promoción y los de urbanización, realizando los cálculos en función del período medio de transformación previsto.

Por último, en el siguiente apartado vemos como los procedimientos de valoración colectiva de carácter simplificado tienen efectividad en función de la fecha de la modificación de planeamiento:

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traigan causa, con independencia del momento en que se inicie el procedimiento y se produzca la notificación de su resolución. En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses, a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento, sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados.

Este artículo 30 del TRLCI ha dado lugar a normativa propia:

- Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo
- Modificación de la anterior por la Orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre.

De la exposición de motivos y del articulado transcribimos ambos al objeto de relacionar la metodología propuesta en la primera y los resultados expresados en la parte dispositiva:

“Así, la orden establece, en primer lugar, los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle. Este tipo de suelo se caracteriza por carecer inicialmente de determinaciones urbanísticas en cuanto al aprovechamiento neto en parcela y por presentar, en consecuencia, escaso desarrollo y transformación física. Asimismo, el valor de mercado de este suelo no viene determinado por factores exteriores fruto de una dinámica de mercado, sino que fundamentalmente está vinculado a los gastos de urbanización para la transformación del suelo y al tipo de producto inmobiliario que se demanda. Por todo ello, en la determinación de los módulos aplicables en la valoración de este suelo, se ha optado por establecer, con carácter globalizador, un conjunto de valores unitarios de suelo que recogen las características anteriormente señaladas y que se expresan en euros por metro cuadrado de suelo bruto.

A tal efecto, los módulos de valoración contenidos en el artículo 1 de esta orden reproducen los que estableciera la Orden de 5 de julio de 2000, los cuales se obtuvieron a partir de la aplicación del método residual dinámico simplificado, que permite deducir valores unitarios de suelo para los distintos usos tomando como punto de partida el valor en venta actual del producto inmobiliario terminado, al que se descuenta el valor de la construcción, así como los gastos y beneficios de la promoción y los de urbanización, realizando los cálculos en función del período medio de transformación previsto.

La asignación a cada municipio de los distintos módulos específicos de valor unitario de suelo se realiza atendiendo, en primer lugar, al grupo en que quede clasificado, dentro de los cuatro que se han definido tomando como base tanto la dinámica del mercado inmobiliario, ligada a los valores medios de venta del producto inmobiliario, como el Módulo Básico de Construcción (MBC) asignado al municipio en función del módulo de valor M conforme al que se hubiera elaborado su Ponencia de valores. Una vez identificado el grupo al que se adscribe el municipio, la asignación del módulo correspondiente se realiza atendiendo tanto a la edificabilidad bruta que el planeamiento asigne al

suelo, estimada en m^2/m^2 , como al uso al que se destine, ya sea residencial colectivo o unifamiliar, industrial u otros”.

Artículo 1. Aprobación del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

La valoración de los bienes que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo:

Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo Bruto (MEV)

Edificabilidades brutas m^2/m^2 (E)	Grupo	Uso		
		Residencial Euros/ m^2	Industrial Euros/ m^2	Otros Euros/ m^2
E < 0,35	1	18,83	8,41	8,41
	2	7,81	4,81	5,41
	3	4,21	2,40	3,81
	4	1,20	0,90	1,20
0,35 ≤ E < 0,45	1	18,83	8,41	8,41
	2	8,41	4,81	5,41
	3	4,81	2,40	3,81
	4	1,80	0,90	1,20
0,45 ≤ E < 0,55	1	27,05	14,42	8,41
	2	13,22	9,02	5,41
	3	7,81	5,41	3,81
	4	3,01	2,40	1,20
0,55 ≤ E < 0,65	1	38,06	14,42	8,41
	2	18,03	9,02	5,41
	3	12,02	5,41	3,81
	4	5,41	2,40	1,20
E ≥ 0,65	1	43,87	14,42	8,41
	2	22,84	9,02	5,41
	3	15,03	5,41	3,81
	4	7,21	2,40	1,20

Por otra parte, considerando que las Ponencias de valores de los distintos municipios, se han elaborado de conformidad con los Módulos Básicos de Construcción (MBC) resultantes de la diversificación del Módulo M vigente en el momento de su aprobación, cuya cuantía ha ido incrementándose con el paso del tiempo, y que el valor del suelo resultante de la aplicación de los módulos específi-

cos de la presente orden debe estar coordinado con los valores asignados a los restantes bienes del municipio, se hace necesario aplicar a dichos módulos los coeficientes de coordinación que se reflejan en el artículo 3, que reproducen los que estableciera la Orden de 5 de julio de 2000, modificada por la Orden HAC/234/2002, limitándose a incorporar un nuevo coeficiente que será de aplicación en los municipios cuyas Ponencias de valores se hayan elaborado conforme al módulo de valor M aprobado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril. Idénticas razones de coordinación determinan la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado sobre los valores catastrales resultantes de la aplicación de los módulos específicos.

Artículo 2. Adscripción de municipios al Cuadro de Módulos.

1. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, cada municipio se adscribirá a uno de los grupos del Cuadro de Módulos específicos de Valor unitario de suelo, atendiendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente, de acuerdo con la siguiente tabla:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Grupo del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
OM de 13 de junio de 1983.	-			
OM de 31 de julio de 1985.	-	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5
OM de 6 de abril de 1988.	-			
OM de 28 de diciembre de 1989.				
RD 1020/1993, de 25 de junio.				
OM de 24 de enero de 1995.				
OM de 14 de octubre de 1998.	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5	MBC6 y MBC7
OM de 18 de diciembre de 2000.				
Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.				

2. Cuando en un municipio resulte de aplicación más de un Módulo Básico de Construcción (MBC), por haberse delimitado en el mismo varias áreas Económicas Homogéneas de Construcción, y siempre que dichos MBC estuvieran integrados en distintos grupos del cuadro anterior, se tomará el Módulo Básico de Construcción de mayor valor para la asignación de los Módulos Específicos del Valor Unitario de Suelo.

Artículo 3. Coordinación de los valores de suelo.

1. La coordinación de los valores de suelo resultantes de la aplicación de los módulos Específicos que se establecen en el artículo 1 de la presente orden con los valores catastrales de los restantes bienes inmuebles del municipio se garantizará mediante la aplicación a dichos módulos del coeficiente de coordinación que corresponda, de entre los establecidos en el apartado 2 siguiente, de los coeficientes de actualización contenidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que resulten de aplicación y del coeficiente RM, de referencia al mercado. El coeficiente de referencia al mercado se aplicará conforme a lo establecido en la disposición segunda de la Orden de 14 de octubre de 1998.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecen, en función del Módulo de Valor M conforme al que se haya aprobado la Ponencia de valores del municipio, los siguientes coeficientes de coordinación:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Coefficiente de coordinación
OM de 13 de junio de 1983.....	0,35
OM de 31 de julio de 1985.....	0,35
OM de 8 de abril de 1988.....	0,50
OM de 28 de diciembre de 1989.....	0,65
RD 1020/1993, de 25 de junio.....	0,65
OM de 24 de enero de 1995.....	0,85
OM de 14 de octubre de 1998.....	1,00
OM de 18 de diciembre de 2000.....	1,10
Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril.....	1,35

Los artículos 4 y 5 de esta Orden hacen referencia a la valoración del suelo rústico ocupado por edificaciones y que analizaremos en el capítulo siguiente, en el que estudiaremos una de las modificaciones de mayor trascendencia a que ha dado lugar el TRLCI.

Por último, en la Disposición adicional que transcribimos determina una limitación para la aplicación de este procedimiento, pues los valores resultantes de su aplicación han de ser inferiores a los resultantes de aplicar la Ponencia vigente en el municipio.

Disposición adicional única. *Inaplicabilidad del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.*

La valoración de los inmuebles no podrá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 1 de esta orden cuando, de su aplicación, resulte un valor por metro cuadrado superior al menor valor unitario establecido por la Ponencia de valores del municipio para el suelo urbano no urbanizado del mismo uso, exceptuándose el destinado a zonas verdes. En tales supuestos, la valoración del inmueble deberá realizarse, según corresponda, conforme a los procedimientos de valoración colectiva de carácter general o parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3.a) y b) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.”

Veamos un ejemplo de aplicación en un caso concreto:

1.- Cambio de Planeamiento

Por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de en sesión 2/04 de fecha XXX XXX 2.004, se ha procedido a la aprobación definitiva de la modificación de elementos del P. G. O. U. del municipio de XXX XXX en la que se tramitan las modificaciones que afectan a las superficies del Sector de Planeamiento en Suelo Urbanizable Programado denominado CD-U-8.

Por la misma Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 5/04 de fecha XXX XXX 2.004, se ha procedido a la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del SUNP - “Macandil y Arroyo de las Uvas “ del municipio de

2.- Datos del planeamiento (base para la determinación de Módulos a aplicar):

DATOS DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO

- Descripción de la modificación: Clasificación como suelo urbanizable de 563.410 m² (962.000 m² - 398.590 m² clasificados en 2.003) del CDU-8, situados al Sur de la Autopista del Sol y al Este del CD-U-5, para previsión de reserva de suelo de uso RESIDENCIAL con una edificabilidad bruta del sector de 0,33 m²/m², y con una densidad de 20 Viv./Ha toda ella para el mismo uso.
- Descripción de la modificación: Sectorización de 220.952 m² de Suelo Urbanizable No Programado en el Sector denominado “ Macandil y Arroyo de la Uva “, situados al Oeste de la N-340, al Norte de la Urb Pueblo Mejicano, y al Este de los Sectores SA-U-2 y SA-U-3 , como suelo de uso RESIDENCIAL con una edificabilidad bruta del sector de 0,6 m²/m², y con una densidad de 50 Viv./Ha toda ella para el mismo uso.

3.- VALORACIÓN SECTOR CD-U-8

- Módulo específico de valor de suelo aplicado: O.M. de 24 de enero de 1.995 → MBC-4 → Grupo 3 → Uso RESIDENCIAL → E = 0.33 → 4.21 €/m².
- Coeficiente de coordinación: O.M. de 24 de enero de 1995 → 0.85
- Valor unitario de suelo a aplicar: 4.21 x 0.85 = 3.5785 €/m²
- Se incrementa el valor anteriormente obtenido por los coeficientes aprobados anualmente en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, desde el año siguiente al de entrada en tributación de la de vigente Revisión Catastral.
- Efectividad tributaria: 1-1-2.005

SECTOR MACANDIL - ARROYO DE LAS UVAS

- Módulo específico de valor de suelo aplicado: O.M. de 24 de enero de 1.995 → MBC-4 → Grupo 3 → Uso RESIDENCIAL → E = 0.60 → 12.02 €/m².
- Coeficiente de coordinación: O.M. de 24 de enero de 1995 → 0.85
- Valor unitario de suelo a aplicar: 12.02 x 0.85 = 10.217 €/m²
- Se incrementa el valor anteriormente obtenido por los coeficientes aprobados anualmente en las respectivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado, desde el año siguiente al de entrada en tributación de la de vigente Revisión Catastral.
- Efectividad tributaria: 1-1-2.005

Siguiendo con el articulado de la TRLCI, transcribimos:

Artículo 31. Procedimiento de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

1. El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la aprobación de la correspondiente ponencia especial.
2. La notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por lo previsto en el artículo 29.

Es el último de los procedimientos que se hace mención en el TRLCI es el relacionado con el de los *bienes de características especiales*, que, como se ha mencionado con anterioridad tienen regulación propia en el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.

La actualización de los valores catastrales, además de su actualización mediante los *procedimientos de valoración colectiva* ya analizados en los que se fijan unos valores que, en principio son una "foto fija" a la fecha en que se aprueba la Ponencia de valores correspondiente, continúa su actualización mediante la aplicación de unos coeficientes que, a nivel nacional, se fijan en las leyes de presupuestos generales del Estado desde 1.990

En el capítulo en el que se desarrolla el cálculo de la base liquidable del Impuesto de Bienes Inmuebles, se estudia la casuística de aplicación de los mismos.

Artículo 32. Actualización de valores catastrales.

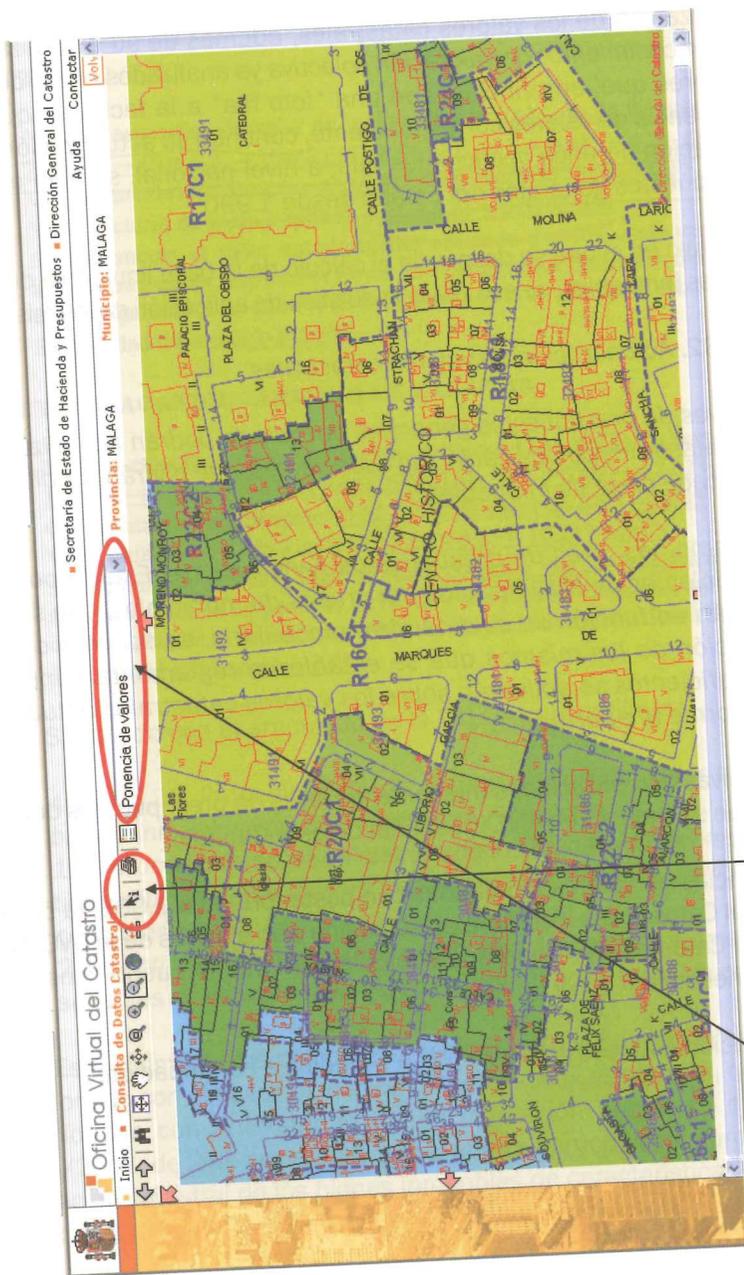
1. Las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada clase de inmuebles.

2. Asimismo, las leyes de presupuestos generales del Estado podrán fijar coeficientes de actualización por grupos de municipios, que se determinarán en función de su dinámica inmobiliaria, de acuerdo con la clasificación de los mismos que se establezca reglamentariamente. Estos coeficientes se aplicarán sobre los valores catastrales actualizados conforme al apartado 1.

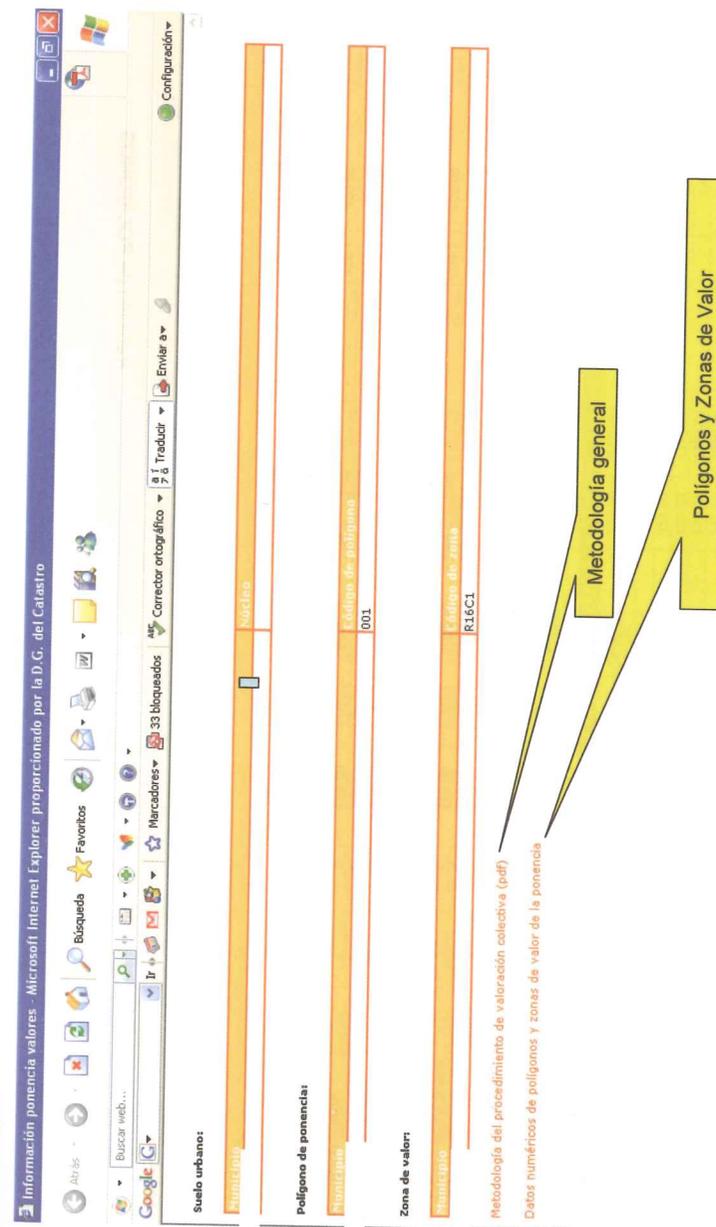
Las sucesivas actualizaciones mediante las leyes de presupuestos del Estado son las que se indican en ANEXO, al final de este Capítulo

Las Ponencias de Valores aprobadas con posterioridad a 2.005, la Dirección General del Catastro las incorpora en su página web a través de la OVC (Oficina virtual del Catastro) de forma que cualquier ciudadano pueda consultar cuantos datos necesite.

La información está estructurada como se indica a continuación:



PLANO DE ZONAS DE VALOR
 Desde la Oficina Virtual del Catastro, <https://ovc.catastro.meh.es/>, en consulta de Acceso a datos catastrales no protegidos se puede consultar los correspondientes a la Ponencia del municipio colocando en la pestaña desplegable "Ponencias de Valores" y solicitando informacion



Datos del POLÍGONO y ZONA DE VALOR en los que se encuentra la finca

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: PONENTIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: AÑO PONENCIA: 2008

RELACION DE POLIGONOS

Pol.	Denominación	NIC	Importe I+D	Importe I+R	C.I.B	C.I.B/INDL	YUB	Importe YUB	YOR	Importe YOR	Diseminado
017	PUERTO DEPORTIVO EL CAMADO	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.00	U49	32.00	R28	990.00
016	CAMPOS DE GOLF	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.00	U56	8.00	R32	750.00
015	GUADALMAR-CHURRIANA	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R35	600.00
014	POLIGONOS INDUSTRIALES	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40	U32	328.00	R38	450.00
013	CAMPANILLAS	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R39	420.00
012	TEATINOS	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R34	650.00
011	PUERTO DE LA TORRE	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R38	450.00
010	PONIENTE-CTRA CADIZ	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R33	700.00
009	CRUZ HUMILLADERO-PERCHEL SUR	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R33	700.00
008	CARRANQUE-MARMOLES	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R33	700.00
007	SUAZ-TRINIDAD	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R41	362.00
006	VIRREINA-LA PALMA	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R38	450.00
005	CIUDAD JARDIN	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R35	600.00
004	EL PALO URBANIZACIONES-OLIAS	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R27	1060.00
003	MALAGA ESTE-MALAGUETA PEDREGAL	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R33	700.00
002	AMPLIACION CENTRO ESTE	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40			R26	1130.00
001	CENTRO HISTORICO	2	650.00	2	1200.00	1.40	1.40				

Relación de POLIGONOS

Ponencia de valores

GERENCIA TERRITORIAL DE: PONENTIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE: AÑO PONENCIA: 2008

RELACION DE ZONAS DE VALOR

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Terminos	VALORES DE REPERCUSION			VALOR UNITARIO (UVA)	REDUCCION DA	REDUCCION UVA
						Edificios	Breve2	Breve3			
PR29A	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00	92.50	693.75		0.60
PR29B	925.00	925.00	925.00	925.00	925.00	191.00	450.00	92.50	693.75	30.38	0.60
PR31	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	85.00	450.00	80.00	600.00	17.85	0.60
PR34A	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	85.00	333.00	65.00	487.50	10.54	0.60
PR34B	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	85.00	333.00	65.00	487.50	30.83	0.60
PR34C	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	85.00	333.00	65.00	487.50	11.35	0.60
PR36	550.00	550.00	550.00	550.00	550.00	85.00	281.00	55.00	412.50		0.60
PR37	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	85.00	281.00	50.00	375.00		0.60
PR38	450.00	450.00	450.00	450.00	450.00	85.00	281.00	45.00	315.00		0.60
PR39A	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00	42.00	315.00	24.34	0.60
PR39B	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	85.00	281.00	42.00	315.00	11.35	0.60
PR41	362.00	362.00	362.00	362.00	362.00	48.00	281.00	36.20	271.50		0.60
PR42A	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00	33.30	249.75		0.60
PR42B	333.00	333.00	333.00	333.00	333.00	48.00	170.00	33.30	249.75		0.60
PR43	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	48.00	170.00	30.50	228.75		0.60
PR49	170.00	170.00	170.00	170.00	170.00	48.00	170.00	17.00	127.50		0.60
R16C1	2010.00	4472.00	2010.00	1800.00	2010.00	600.00	450.00	201.00	1507.50		0.60
R17C1	1900.00	3843.00	1900.00	1800.00	1900.00	600.00	450.00	190.00	1425.00		0.60
R18	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	600.00	450.00	180.00	1350.00		0.60
R18C1	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	1800.00	600.00	450.00	180.00	1350.00		0.60
R19	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	600.00	450.00	170.00	1275.00		0.60
R20C1	1610.00	1700.00	1610.00	1610.00	1610.00	500.00	450.00	161.00	1207.50		0.60
R21	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	500.00	450.00	152.00	1140.00		0.60
R21C1	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	1520.00	500.00	450.00	152.00	1140.00		0.60
R21C2	1520.00	1729.00	1520.00	1520.00	1520.00	500.00	450.00	152.00	1140.00		0.60
R22	1440.00	1634.00	1440.00	1440.00	1440.00	500.00	450.00	144.00	1080.00		0.60
R22C1	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	1440.00	500.00	450.00	144.00	1080.00		0.60
R22C2	1440.00	1548.00	1440.00	1440.00	1440.00	500.00	450.00	144.00	1080.00		0.60
R22C3	1440.00	1462.00	1440.00	1440.00	1440.00	500.00	450.00	144.00	1080.00		0.60

Libro



Ponencia de valores
GERENCIA TERRITORIAL DE MÁLAGA
PONENCIA DE VALORACIÓN DEL MUNICIPIO DE MÁLAGA
AÑO PONENCIA: 2008

Zona	VALORES UNITARIOS				REDUCCIÓN IFA	REDUCCIÓN IFA	REDUCCIÓN IFA
	Vel. Um.	Z Verde	Equipos	Unidad			
U25	560,00	56,00	420,00		0,40		0,60
U26	525,00	52,50	393,75		0,40		0,60
U27	490,00	49,00	367,50		0,40		0,60
U28	455,00	45,50	344,25		0,40		0,60
U29	419,00	41,90	314,25		0,40		0,60
U30	374,00	37,40	280,50		0,40		0,60
U31	350,00	35,00	262,50		0,40		0,60
U32	328,00	32,80	246,00		0,40		0,60
U33	305,00	30,50	228,75		0,40		0,60
U34	280,00	28,00	210,00		0,40		0,60
U35	251,00	25,10	188,25		0,40		0,60
U36	229,00	22,90	171,75		0,40		0,60
U37	205,00	20,50	153,75		0,40		0,60
U38	188,00	18,80	141,00		0,40		0,60
U39	172,00	17,20	129,00		0,40		0,60
U49	32,00	6,00	32,00		0,40		0,60
U53	16,00	6,00	12,00		0,40		0,60
U56	8,00	6,00	8,00		0,40		0,60

ZONAS DE VALOR (Unitario)

ANEXO: ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES

ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES LEY 5/1990, DE 29 DE JUNIO, SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA PRESUPUESTARIA, FINANCIERA Y TRIBUTARIA.

Artículo 25. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno.- Para el período impositivo de 1990 los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles serán los previstos en el apartado primero de la disposición transitoria segunda de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, incrementados mediante la aplicación de un coeficiente del 5 por 100.

LEY 31/1990, DE 27 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1991.

Artículo 70. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Para el período impositivo de 1991 los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles serán los correspondientes al ejercicio de 1990, incrementados de la siguiente forma:

b) A los valores catastrales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se les aplicará un coeficiente de actualización del 5 por 100.

LEY 31/1991, DE 31 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1992.

Artículo 77. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Con efectos de 1 de enero de 1992 se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación de un coeficiente del 5 por 100.

LEY 39/1992, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1993

Artículo 74. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos del 1 de enero de 1993, se actualizarán todos los valores catas-

trales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana mediante la aplicación de un coeficiente del 5 por 100.

LEY 21/1993, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1994

Artículo 71. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1994, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación de un coeficiente del 3,5 por 100.

LEY 41/1994, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1995.

Artículo 75. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1995, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación de un coeficiente del 3,5 por 100.

REAL DECRETO-LEY 12/1995 DE 28 DE DICIEMBRE, SOBRE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA PRESUPUESTARIA, TRIBUTARIA Y FINANCIERA.

Artículo 25. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1996, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación de un coeficiente del 3,5 por 100.

LEY 12/1996, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1997.

Artículo 60. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1997, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación de un coeficiente del 2,6 por 100.

LEY 65/1997, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1998.

Artículo 66. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1998, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,021.

LEY 49/1998, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 1999.

Artículo 67. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero de 1999, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,018.

LEY 54/1999, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2000.

Artículo 69. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2000, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 13/2000, DE 28 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2001.

Artículo 62. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2001, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto

sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 23/2001, DE 27 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2002.

Artículo 61. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2002, y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 52/2002, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2003.

Artículo 60. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2003, y salvo lo establecido en el artículo 69.3 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se actualizarán todos los valores catastrales del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tanto de naturaleza rústica como de naturaleza urbana, mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 61/2003, DE 30 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2004.

Artículo 60. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2004, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 2/2004, DE 27 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2005.

Artículo 63. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2005, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 30/2005, DE 29 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2006.

Artículo 62. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2006, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 42/2006, DE 28 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2007.

Artículo 64. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2007, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 51/2007, DE 26 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2008.

Artículo 70. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2008, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

LEY 2/2008, DE 24 DE DICIEMBRE, DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA EL AÑO 2009.

Artículo 72. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Uno. Con efectos de 1 de enero del año 2009, se actualizarán todos los valores catastrales de los bienes inmuebles mediante la aplicación del coeficiente 1,02.

CAPÍTULO VII MODELO UNIFICADO DEL CATASTRO

Modelo unificado del catastro

Introducción

Formación del Valor catastral del suelo de los inmuebles de naturaleza rústica

Valor del suelo ocupado por construcciones

Valor de las construcciones

Ejemplos

Finca con suelo de dos naturalezas, urbana y rústica (“fincas encabalgadas”)

Finca con suelo de dos naturalezas, urbana y rústica (“fincas encabalgadas”) con edificación.

Finca rústica con edificación

MODELO UNIFICADO DEL CATASTRO

INTRODUCCIÓN

Desde la Implantación catastral regulada por el Decreto 1251/1966, de 12 de mayo por el que se aprobaba el Texto refundido de la Contribución Territorial Urbana y Ley 39/1988 de 28 de Diciembre, reguladora de las Haciendas Locales en esta última en sus artículos 62 y 63 definen los bienes inmuebles a efectos catastrales, haciendo distinción entre la naturaleza rústica o urbana del suelo y de las construcciones:

Artículo 62

A efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana

- a) *El suelo urbano...*
- b) *Las construcciones de naturaleza urbana, entendiéndose por tales:*
 - 1. *Los edificios...*
 - 2. *Las obras de urbanización y de mejora...*
 - 3. *Las demás construcciones no calificadas expresamente como de naturaleza rústica en el artículo siguiente.*

Artículo 63

A efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza rústica:

- a) *Los terrenos que no tengan la consideración de urbanos conforme a lo dispuesto en la letra a) del artículo anterior.*
- b) *Las construcciones de naturaleza rústica...*

En el Art. 62.3 se definen, dentro del ámbito rústico un tipo de edificaciones no imprescindibles para la explotación agrícola que se han venido denominando "Diseminados". Han tenido normativa específica en cuanto a la asignación de su referencia catastral y se indica su situación en el territorio en la cartografía 1/5000, dentro del catastro urbano, creándose en las Ponencias

de valores Polígonos específicos para estos diseminados y su valoración se realiza con la normativa urbana.

Esta legislación dio lugar a un modelo de catastro, que con carácter transitorio sigue vigente en los municipios en los que no se ha llevado a cabo la revisión de los mismos mediante el procedimiento de Valoración Colectiva (PVC).

Continúan vigentes, igualmente, los criterios de valoración para los bienes de naturaleza urbana, rústica y diseminados, así como la cartografía específica de cada uno de ellos, 1/1000 para urbana, 1/5000 para rústica y 1/5000 para diseminados, diferenciada de la anterior y gestionada por los Servicios Técnicos de Valoración del catastro urbano.

El RDL 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en su Artículo 6. Concepto y clases de bien inmueble donde se determina que:

“ 1. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble ...”

De entre las características que contiene el anterior artículo, es determinante, “... el ámbito espacial del derecho de propiedad...” que nos llevará a efectos catastrales a manejar el concepto **finca** como contenedor de todos los elementos, bien urbanísticos con distintas naturalezas del suelo, como las edificaciones.

Continúa el RDL 1/2004 en su Artículo 7. “Bienes inmuebles urbanos y rústicos: 1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo...”

En apartado 4 de este artículo se definen las construcciones, sin distinción de la naturaleza de suelo donde se ubican.

Por último en lo que respecta a normativa, en la Disposición Transitoria Primera. Clasificación de bienes inmuebles y contenido de las descripciones catastrales:

“1. La clasificación de bienes inmuebles rústicos y urbanos establecida por esta Ley será de aplicación a partir del primer procedimiento de valoración colectiva de carácter general que se realice con posterioridad al 1 de enero de 2003, manteniendo hasta ese momento los inmuebles que figuren o se den de alta en el Catastro la naturaleza que les correspondería conforme a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera.

En caso de referirse este procedimiento a inmuebles urbanos, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

a) El valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y la segunda estará constituida, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

En defecto de norma específica, al procedimiento de determinación del valor catastral y de la base liquidable del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de los inmuebles rústicos a que se refiere este apartado le será de aplicación la regulación propia del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, especialmente en lo relativo a la competencia para la determinación del valor catastral y de la base liquidable, a la realización del trámite de audiencia, a la notificación y efectividad de los valores catastrales y bases liquidables y a la impugnación de los actos que se dicten.

En los municipios en los que se realice el procedimiento de valoración colectiva general a que se refiere este apartado y hasta que entre en vigor el citado desarrollo reglamentario, se aplicarán estas mismas reglas a la valoración tanto de las variaciones que experimenten las construcciones en suelo rústico, como de las nuevas construcciones que sobre el mismo se levanten."

En consecuencia, las novedades legislativas llevan a la Dirección General del Catastro al diseño de un nuevo modelo de catastro basado en la continuidad del mapa catastral (urbano - rústico), única línea de delimitación entre ambos ámbitos y la incorporación en la finca de los elementos, suelo sea cual sea su naturaleza y las edificaciones. También se ha denominado "Modelo de catastro continuo".

La cartografía catastral deja de estar en soporte "papel" y se gestiona en soporte "digital" por lo que la escala del plano catastral deja de ser determinante y permite trabajar sobre el territorio de forma continua. Dicho de otra forma, existe una sola cartografía sobre la que trabajar los servicios técnicos del catastro, tanto urbanos como rústicos.

Veamos la nomenclatura que hemos usamos a partir de este momento:

FINCA: Elemento único en el territorio

Naturaleza del suelo: Urbano o rústico dependiendo exclusivamente de su clasificación en el planeamiento urbanístico

Edificaciones: Forman parte de la finca. Desaparecen los diseminados, como determina la Disposición Adicional Primera del TRLCI antes transcrito.

El concepto de PARCELA implica que todo el suelo tiene una misma naturaleza, pero nada impide a Catastro tener una superestructura sobre ella a la que llamaremos FINCA que incluye todas las parcelas que haya juntas de un mismo propietario aunque tengan distinta naturaleza.

La FINCA es independiente de la definición de bien inmueble. En principio es "la propiedad": el trozo de terreno individualizado de un propietario o varios en proindiviso. Es decir que nuestro concepto de finca se coordina con lo que entienden por FINCA los notarios y registradores.

Una FINCA puede tener varios bienes inmuebles (cargos), según los elementos que la compongan:

Elementos en la finca	Cargos
Suelo rústico	Un cargo en IBI rústico
Suelo urbano	Un cargo en IBI urbano
Parte urbana y parte rústica	Dos cargos, urbano y rústico respectivamente.
Suelo rústico con edificaciones	Un cargo en IBI rústico

Transitoriamente, en tanto un municipio no tenga realizado un Procedimiento de Valoración Colectiva, la edificación existente en la finca rústica, podrá tener dos cargos, uno para la parcela con los cultivos y otro para la edificación, siempre que esta no sea imprescindible para la explotación agrícola (antiguo diseminado).

Estas modificaciones tienen inmediato reflejo en la **Referencia catastral** entendida como una matrícula inamovible que identifica unívocamente un bien inmueble (un cargo). Para facilitar la colaboración con el registro de la propiedad, etc. no se cambiará cuando cambie la naturaleza del bien. Esto implica que no se puede saber por la referencia si un bien inmueble es rústico o urbano. Para saber si un bien inmueble es urbano o rústico hay que mirar el atributo que dice el tipo de bien, es decir su *clase (R, rústico, U, urbano)*

FORMACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS INMUEBLES EN SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA

La convivencia de elementos de distinta naturaleza o clase U (urbanos) y R (rústicos) en una misma finca exige un tratamiento diferenciado para su correcta valoración a efectos catastrales.

- SUELO DE NATURALEZA URBANA: Se valorará conforme a las determinaciones de la Ponencia de Valores vigente del municipio.
- SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA: Se valora con su propia normativa, es decir, función de los cultivos existentes en el mismo.
- SUELO DE NATURALEZA RÚSTICA OCUPADO POR CONSTRUCCIONES: La norma general queda alterada en el caso de existencia de edificaciones en la finca habiendo dado lugar a normativa específica, Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Hasta ahora hemos analizado las diferentes situaciones que, con carácter general, se nos presentan en el modelo de catastro continuo o unificado en el que cada electo que contiene la finca tiene su propio tratamiento pues, entre de los datos objeto del catastro son las características físicas y el valor de cada elemento.

VALOR DEL SUELO OCUPADO POR CONSTRUCCIONES

En cuanto al valor del suelo y la construcción de las fincas de clase urbana y las hemos estudiado en los capítulos anteriores. Las novedades legislativas de la Ley de del Catastro y su Texto Refundido han venido a incidir de manera especial en el tratamiento de las edificaciones no indispensables para el desarrollo de la explotación agraria, teniendo un primer desarrollo legislativo en la Orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del texto refundido de la ley del catastro inmobiliario, aprobado por real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, de la que transcribimos:

“ El Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece, por otra parte, en el apartado 1 de su disposición transitoria primera, que las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantienen su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles

a los que éste se refiera, todo ello conforme a la redacción introducida por la disposición adicional trigésimo cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005. La citada disposición transitoria establece asimismo que, en aquellos casos en los que el procedimiento de valoración colectiva de carácter general se refiera a inmuebles urbanos, debe determinarse simultáneamente un nuevo valor catastral para todos los inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica. En consecuencia, la ley recoge las reglas específicas para la realización de dicha valoración, a cuyo efecto diferencia entre el valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones, que se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda, el valor de la construcción, que se obtendrá por aplicación de las reglas actualmente vigentes para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos, según las previsiones de la Ponencia de valores de la que traiga causa el procedimiento de valoración colectiva y, finalmente, el valor catastral del inmueble, que resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, actualmente fijado en 0,5 y la segunda estará constituida por el valor catastral ya vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones, por lo que el valor de este suelo no experimentará variación alguna.

De conformidad con lo anterior, el artículo 4 de esta orden tiene por objeto el establecimiento de los módulos específicos para la valoración del suelo ocupado por las referidas construcciones, los cuales, mediante la utilización de los correspondientes coeficientes reductores, deben servir como referencia para la determinación del valor de este tipo de inmuebles.

En consecuencia, para la obtención de los valores de suelo correspondientes a las construcciones ubicadas en suelo rústico y que catastralmente no estén consideradas como indispensables para las explotaciones agrarias, la orden toma en consideración el Módulo Básico de Repercusión de suelo asignado en cada municipio, por cuanto, en la valoración de estos inmuebles, es necesario tomar en consideración su localización y su inserción en un área económica homogénea

determinada, ya que sus valores mantienen una estrecha relación con los de carácter urbano, en función del municipio en que se encuentran, si bien con unos valores más bajos como consecuencia de la clasificación urbanística del suelo en el que se ubican los referidos inmuebles. En los casos de la valoración del suelo de las construcciones cuya tipología sea agrícola, ganadera o forestal y estén considerados como indispensables para el desarrollo de las explotaciones, así como de los parques eólicos e inmuebles de tipologías extensivas, en la medida en que su valor se encuentra desligado del mercado inmobiliario urbano, se ha optado por garantizar la coordinación de los valores catastrales resultantes de la aplicación del artículo 4 de esta orden mediante la utilización de un único módulo para todo el territorio al que extiende su competencia este Departamento Ministerial, que es el más bajo de los módulos básicos de repercusión previstos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, ya que es éste el que se aplica a los municipios de menor actividad en el mercado inmobiliario urbano.”

Artículo 4. Módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.

1. El suelo ocupado por las construcciones a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones.
2. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en el cuadro siguiente al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes:

Tipología de la Construcción	Coefficiente a aplicar sobre el MBR municipal
Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2.....	0.400
Residencial en edificaciones de resto de categorías.....	0.150
Terciario, dotacional y equipamientos.....	0.150
Industrial y almacén no agrario.....	0.100
Deportivo.....	0.050

Tipología de la Construcción	Coefficiente a aplicar sobre el MBR 7
Parque eólico.....	0.200
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación.....	0.100
Extensiva.....	0.015

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el 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 las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.

Artículo 5. Especialidades de determinadas tipologías constructivas.

1. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea residencial, terciaria, dotacional, de equipamientos, industrial, así como de deportes, será el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de valores catastrales urbanos vigente. Si se hubiera fijado más de un MBR para el mismo municipio, se tomará el menor de ellos.
2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como parques eólicos e inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.

Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características.

3. Esta orden se aplicará, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y camping, siempre que no dispongan de las condiciones a que se refiere

el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones para ser considerados bienes urbanos. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.

Esta orden ha sido modificada recientemente por la ORDEN EHA/2816/2008, de 1 de octubre, y en su Artículo único, apartado uno, establece, "Se modifica el cuadro de coeficientes recogido en el artículo 4.2, que queda redactado en los siguientes términos:

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal						
	MBR 1	MBR 2	MBR 3	MBR 4	MBR 5	MBR 6	MBR 7
Residencial en edificaciones de categorías 1 y 2	0,138	0,140	0,152	0,187	0,220	0,277	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías ...	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Industrial y almacén no agrario	0,035	0,035	0,038	0,047	0,055	0,069	0,100
Deportivo	0,017	0,018	0,019	0,023	0,028	0,035	0,050

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación	0,100
Extensiva	0,015»

y continúa en el apartado dos del mismo artículo, "Se modifica el párrafo primero del artículo 5.2, que queda redactado en los siguientes términos:

«2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como a los inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.»

En consecuencia, para obtener el valor del suelo ocupado por edificaciones en suelo de naturaleza rústica se hacen dos distinciones, función la tipología edificatoria y la necesidad de la edificación respecto a la explotación agraria:

- **No indispensables** para el desarrollo de la explotación agrícola, ganadera o forestales (en los que encuadramos los antiguos designados), serán de aplicación los valores del cuadro siguiente:

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal						
	MBR 1	MBR 2	MBR 3	MBR 4	MBR 5	MBR 6	MBR 7
Residencial en edificaciones de categorías 1 y 2	0,138	0,140	0,152	0,187	0,220	0,277	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías ...	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos	0,052	0,053	0,057	0,070	0,083	0,104	0,150
Industrial y almacén no agrario	0,035	0,035	0,038	0,047	0,055	0,069	0,100
Deportivo	0,017	0,018	0,019	0,023	0,028	0,035	0,050

A modo de ejemplo, una edificación, tipología residencial, unifamiliar aislada (01214), en un municipio con MBR2 (1.200 €/m2) le corresponde el coeficiente 0,053, por tanto, el valor será de 63,60 €/m2 de suelo.

- **Indispensables** para el desarrollo de la explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, así como las consideradas tipologías extensivas (Art.5.2 ORDEN EHA/2816/2008), se aplicarán los valores obtenidos por aplicación del coeficiente correspondiente al MBR7:

Tipología de la construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación	0,100
Extensiva	0,015»

En este caso, con carácter general tendremos un único valor, MBR7 (37,80 €/m2) que, con el coeficiente 0,100 del cuadro anterior, obtenemos un valor de 3,78 €/m2 de suelo y en las topologías consideradas extensivas, el valor será de 0,567 €/m2 de suelo.

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Así como se ha legislado el valor que ha de tomar el suelo, en consideración, entre otros motivos a su coordinación entre urbano - rústico, ubicándolo en un área homogénea única (MBR7) en la Disposición Transitoria Primera (TRLCI 1/2004). Clasificación de bienes inmuebles y contenido de las descripciones catastrales, se marcan las pautas para la valoración de las construcciones conforme a las siguientes reglas::

"1., las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera.

En caso de referirse este procedimiento a inmuebles urbanos, se determinará simultáneamente un nuevo valor catastral para todos aquellos inmuebles que cuen-

ten con una construcción en suelo de naturaleza rústica. Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la aplicación de las siguientes reglas:

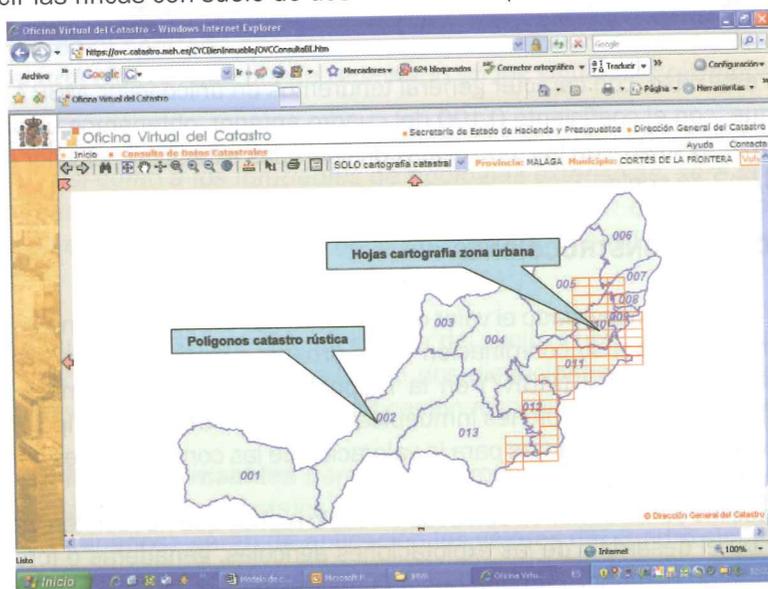
a) ...

b) El valor de la construcción se obtendrá por aplicación de idénticas reglas a las que se determinen para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos en la ponencia de valores de la que trae causa el procedimiento de valoración colectiva.

c) El valor catastral del inmueble resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, y la segunda estará constituida, en su caso, por el valor catastral vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones.

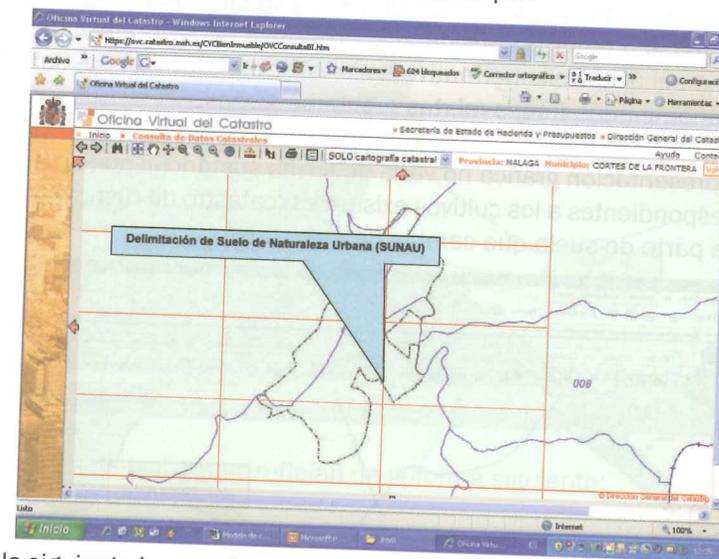
EJEMPLOS:

Analizamos a continuación los casos que son novedad en el nuevo modelo, es decir las fincas con suelo de dos naturalezas (urbana-rústica).

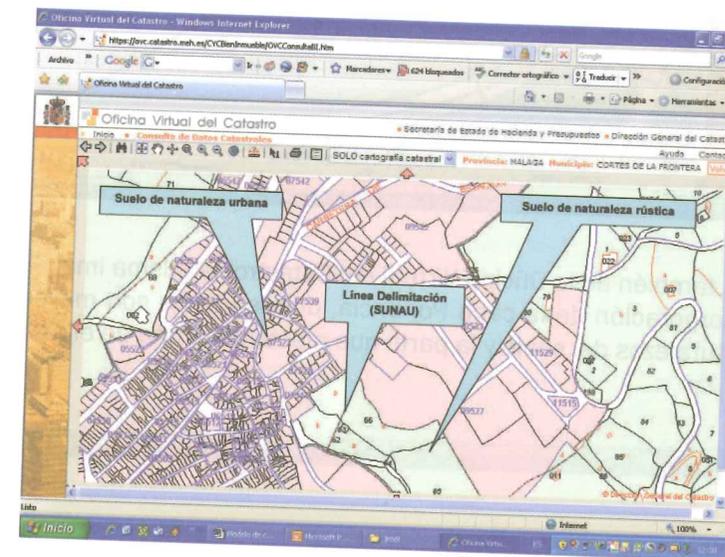


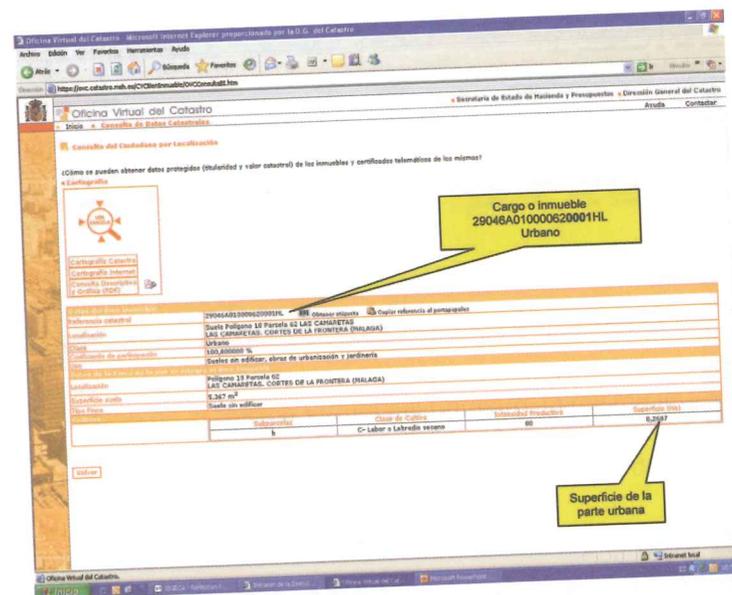
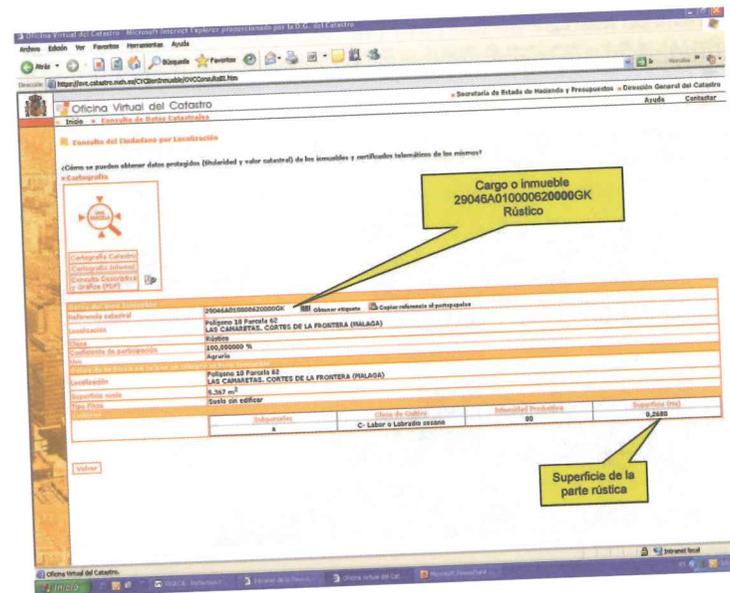
La cartografía, como puede apreciarse en la Oficina Virtual del Catastro, es continua y la escala o nivel de apreciación de detalles digitalmente iremos consiguiéndolo acercándonos hasta el nivel que nos interese.

En la siguiente figura, nos hemos acercado al nivel en que leemos la Línea de Delimitación de suelo del municipio (SUNAU) que nos da un recinto que contendrá el suelo, que a efectos catastrales se está tratando como Suelo de Naturaleza Urbana y cuyas prescripciones, a efectos valorativos, quedan contenidas en la Ponencia de Valores del Municipio.



En la siguiente imagen hemos aumentado el nivel de detalle en la que apreciamos dos zonas bien diferenciadas





El tratamiento de la finca en la base de datos alfanumérica se realiza de la siguiente forma:

- En primer lugar, hay que comprobar los cargos que existen en la finca, normalmente habrá uno solo (0000), clase R, correspondiente a su estado como finca procedente del catastro de rústica, por lo que hay que crear un nuevo cargo (0001) clase U que recogerá los elementos de tal clase a los efectos valorativos.
- En segundo lugar veamos los cultivos existentes (en la realidad según los datos contenidos en el catastro de rústica) donde indicaremos la CLASE, es decir la naturaleza del suelo que tiene la parcela que, consecuentemente será U = Urbana, o bien, R = Rústica.

En la Disposición Transitoria Primera del TRLCI, en su apartado c), transcrita literalmente al principio de este tema, establece que los principios de valoración de los diferentes elementos que componen la finca.

Por tanto, el valor rústico correspondiente a los cultivos no tendrá variación, es decir se mantiene el que consta en el catastro de rústica, pero la parte de suelo urbano adquiere nuevo valor pues está dentro del Procedimiento de Valoración Colectiva del municipio y, consecuentemente, tomará los parámetros que se han establecido en la Ponencia de Valores para el suelo de naturaleza urbana del municipio.

Veamos como se incorpora al catastro la finca que nos ocupa, bien directamente en las propias Gerencias, bien por las entidades colaboradoras mediante el formato de intercambio FINURB-2006.

- En los DATOS GENERALES de la finca, la superficie a computar es la total. En nuestro caso, 5.767 m², que, a efectos de su correcta valoración ha de distribuirse en los apartados SUELO y CULTIVOS.
- En SUELO, que recoge los datos para la valoración de la parte ur-

bana, se computa la superficie afectada o incluida en la delimitación de Suelo de Naturaleza Urbana en su totalidad. En nuestro caso, 2.687 m², a la que, aplicando los parámetros correspondientes a la ZONA DE VALOR aprobada en la Ponencia de Valores que le corresponda y la URBANÍSTICA del planeamiento del municipio.

Superficie (U)	ZONVALOR	URBANIS
2.687 m ²	s/ Ponencia	s/ Planeamiento

- En CULTIVOS hay que distinguir la superficie de suelo de cada clase **U** o **R**

Subparcela	Clase	Clase de cultivo	Superficie
a	R	El existente	2.680 m ²
b	U	El existente	2.687 m ²

En todas las fincas “encabalgadas” han de cumplirse las igualdades siguientes para su correcta validación:

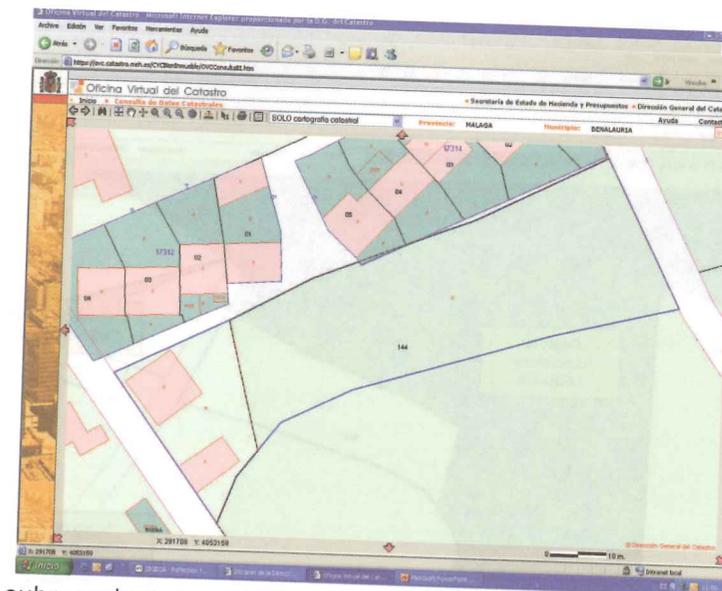
Superficie finca = Suma de suelos + Suma de huella de U.C. rústicas + Suma de cultivos rústicos.

$$5.367 \text{ m}^2 = 2.687 \text{ m}^2 + \text{No hay edificación rústica} + 2.680 \text{ m}^2$$

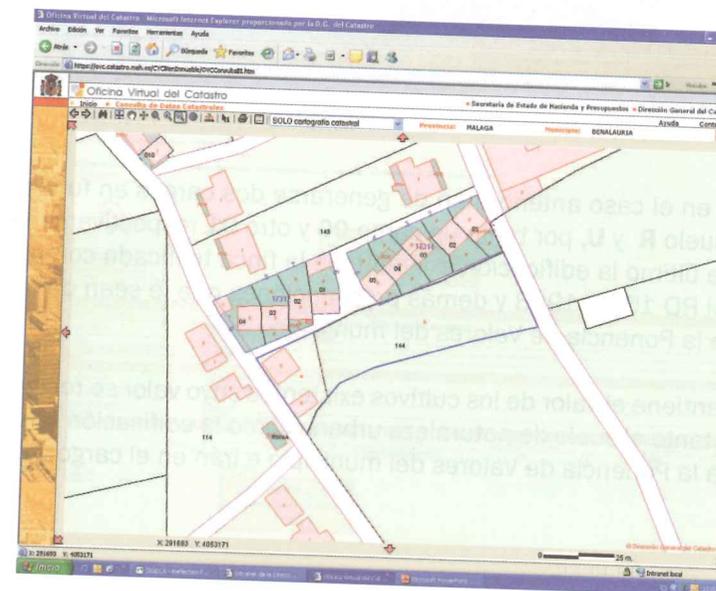
Superficie finca = Suma de huella de U.C. (rústicas y urbanas) + Suma de cultivos (rústicos y urbanos)

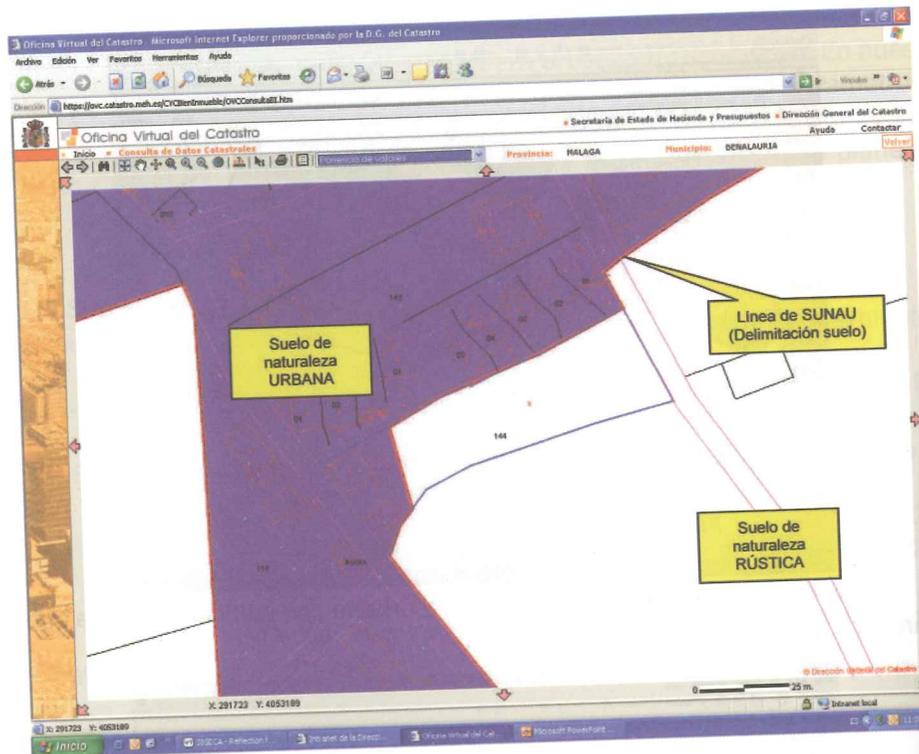
$$5.367 \text{ m}^2 = 2.687 \text{ m}^2 + 2.680 \text{ m}^2$$

Continuando con la casuística vemos a continuación el caso de “finca encabalgada” con construcciones, pudiendo estar estas bien en la zona urbana, bien en la zona rústica. Analizamos el primer caso:



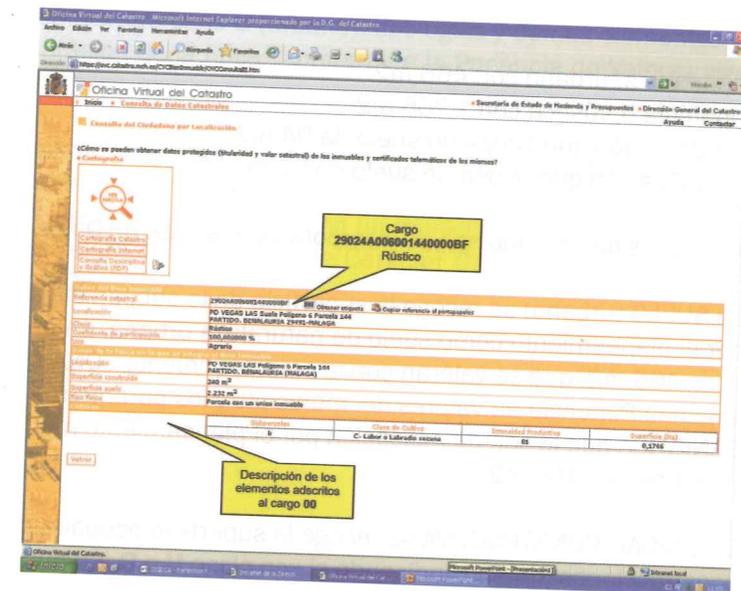
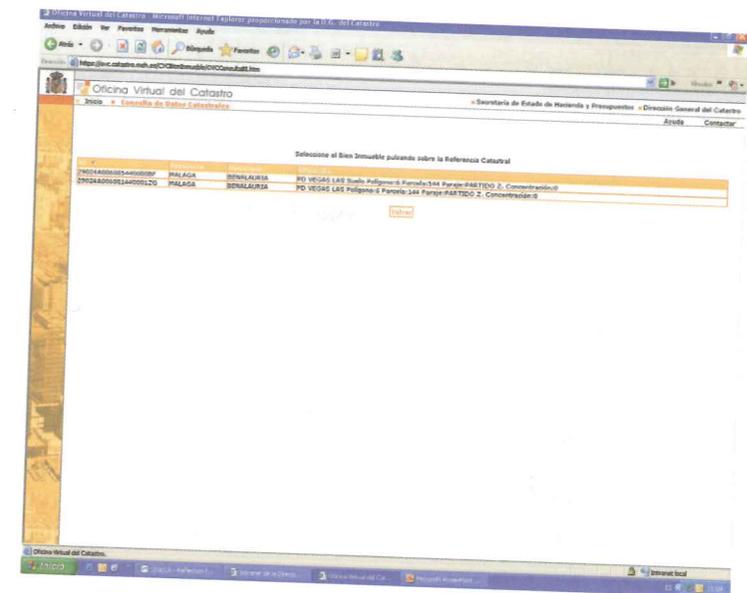
La subparcela **a** en suelo de naturaleza urbana con edificaciones y la subparcela **b** en suelo de naturaleza rústica.

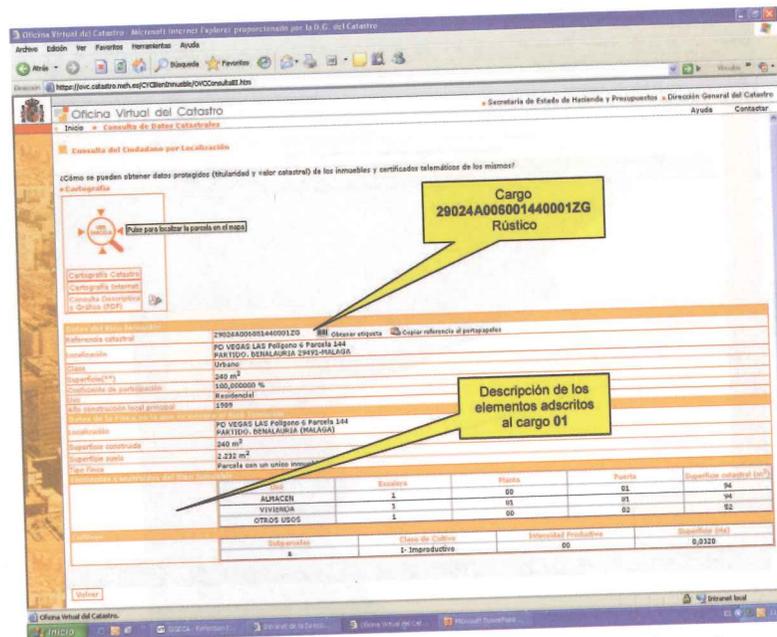




Como en el caso anterior han de generarse dos cargos en función de las clases de suelo **R** y **U**, por tanto un cargo **00** y otro **01** respectivamente conteniendo este último la edificación existente en la finca tipificada conforme a los criterios del RD 1020/1993 y demás prescripciones que le sean de aplicación conforme a la Ponencia de Valores del municipio.

Se mantiene el valor de los cultivos existentes cuyo valor se recogerá en el cargo 00 y tanto el suelo de naturaleza urbana como la edificación se valorarán conforme a la Ponencia de Valores del municipio e irán en el cargo **01**.





La finca tiene una superficie total de 2.232 m2 de suelo en la que existen:

- Subparcela a, urbana con 466 m2.
- Subparcela b, rústica con 1.766 m2
- Una edificación que ocupa un suelo de 94 m2
- Otra edificación que ocupa un suelo de 52 m2.

Veamos estos datos como han de incorporarse a la Base de Datos catastral:

- En SUELO (urbano) se recoge la superficie de la subparcela afectada por el planeamiento como suelo de naturaleza urbana. En nuestro caso 466 m2, que se valoran con la correspondiente ZONA DE VALOR según la Ponencia de Valores del municipio y los parámetros de URBANÍSTICA que le son de aplicación por el planeamiento municipal. En nuestro caso 466 m2.
- En UNIDAD CONSTRUCTIVA se recoge la superficie ocupada por las construcciones (huella), indicando si son clase **U** o **R**. En nuestro caso ambas edificaciones son clase U con superficies 94 y 52 m2.

- En CULTIVOS se incorporan las correspondientes subparcelas con indicación de su respectiva **clase**, deduciendo la superficie/s de **huella**. Veamos nuestro caso:

Subparcela (b) cultivo existente superficie = 1.766 m2
 Subparcela (a) cultivo existente superficie = 466 - 94 - 52 = 320 m2

Comprobamos que se cumplen las igualdades

Superficie finca = Suma de suelos + Suma de huella de U.C. rústicas + Suma de cultivos rústicos.

$$2.232 \text{ m}^2 = 466 \text{ m}^2 + \text{No hay edificación rústica} + 1.766 \text{ m}^2$$

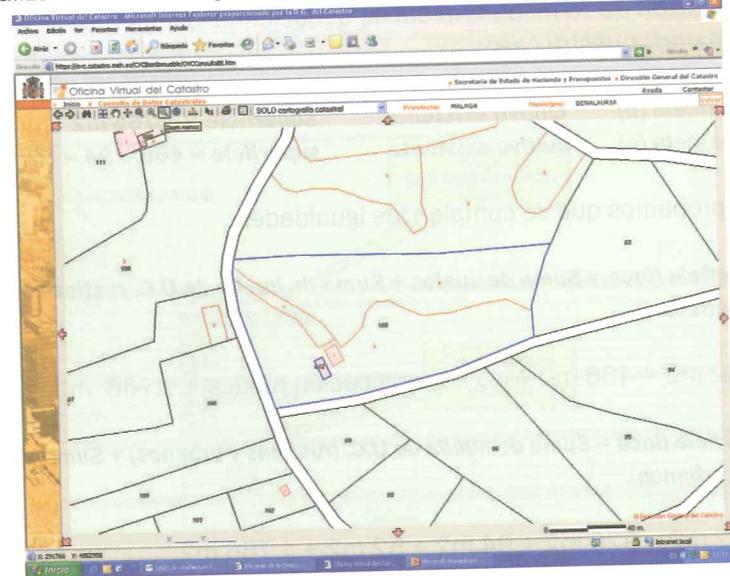
Superficie finca = Suma de huella de U.C. (rústicas y urbanas) + Suma de cultivos (rústicos y urbanos).

$$2.232 \text{ m}^2 = 320 \text{ m}^2 + 94 \text{ m}^2 + 52 \text{ m}^2 + 1.766 \text{ m}^2.$$

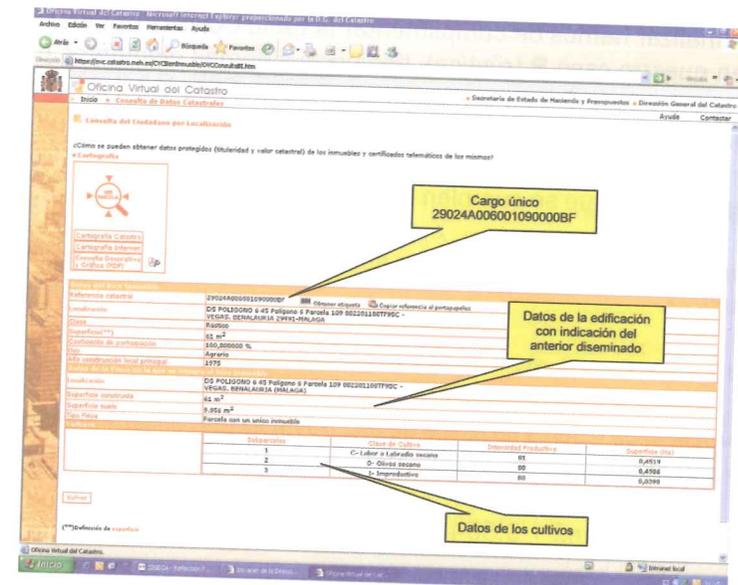
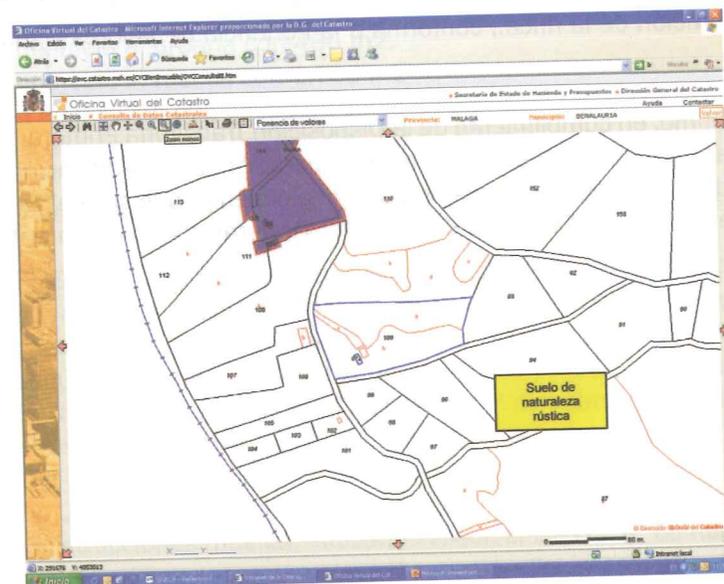
Para finalizar hemos de cumplimentar la tabla CONSTRUCCION indicando la clase, en nuestro caso **U** (urbana), tipologías y demás elementos para la correcta valoración de la finca., conforme a la Ponencia de Valores vigente en el municipio.

Por último, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera del TRLCI 1/2004, analizamos el tratamiento de incorporación de las edificaciones rústicas y los diseminados existentes en un municipio en el que se realiza Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General (PVCCG) con entrada en vigor en 2.006.

Analizamos en este ejemplo una **finca rústica con construcción**:



La finca que nos ocupa, se encuentra en suelo rústico y tiene una construcción de pequeñas dimensiones destinada a vivienda.



Al tratarse de una finca en la que todos sus elementos tienen la **clase R**, es decir que tienen naturaleza rústica solamente habrá un cargo (0 en este caso)

Veamos estos datos como han de incorporarse a la Base de Datos catastral:

- En SUELO (urbano) no hay suelo de naturaleza urbana.
- En UNIDAD CONSTRUCTIVA se recoge la superficie ocupada por las construcciones (huella), indicando si son clase **U** o **R**. En nuestro la edificación es clase **R** con superficie 61 m². (*Huella*)
- En CULTIVOS se incorporan las correspondientes subparcelas con indicación de su respectiva **clase**, deduciendo la superficie/s de **huella**.
Veamos nuestro caso:

Subparcela (a)	cultivo existente	superficie = 4.519 m²
Subparcela (b)	cultivo existente	superficie = 4.986 - 61 = 4.925 m²
Subparcela (c)	cultivo existente	superficie = 390 m²

Para finalizar hemos de cumplimentar la tabla CONSTRUCCION indicando la clase, en nuestro caso **R** (*rústica*), tipologías y demás elementos para la correcta valoración de la finca., conforme a la Ponencia de Valores vigente en el municipio.

Comprobamos que se cumplen las igualdades

Superficie finca = Suma de suelos + Suma de huella de U.C. rústicas + Suma de cultivos rústicos.

$$9.895 \text{ m}^2 = 0 + 61 \text{ m}^2 + 4.519 \text{ m}^2 + 4.925 \text{ m}^2 + 390 \text{ m}^2$$

Superficie finca = Suma de huella de U.C. (rústicas y urbanas) + Suma de cultivos (rústicos y urbanos).

$$9.895 \text{ m}^2 = 61 \text{ m}^2 + 9.554 \text{ m}^2$$

Por tanto, tendremos un sólo cargo rústico que incluirá el valor de los cultivos, el de la edificación existente y el valor del suelo ocupado por la edificación.

En la exposición de los ejemplos anteriores se han seguido los criterios contenidos en la *Circular 03.04/2007 de 17 de mayo sobre Procedimientos de valoración de construcciones en suelo rústico.*

CAPÍTULO VIII DATOS ECONÓMICOS

Datos económicos

Coeficientes correctores del valor de suelo. Ejemplos

Coeficientes correctores conjuntos (suelo y construcción)

Formas (fórmulas) de cálculo de valoración

Base Liquidable en el Impuesto de Bienes Inmuebles. Ejemplos

Hojas de grabación de datos

Ejercicios de valoración catastral (supuestos prácticos)

aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

- 5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la Ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.
- 6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la Ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.
- 7. Las Ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.
- 8. Para facilitar las valoraciones masivas... (comentado con anterioridad)

La novedad más importante es el tratamiento que se hace con el parámetro "edificabilidad", recogida en Ponencia a nivel de tramo de calle, por tanto, si hay una modificación por el planeamiento implica redacción de nueva Ponencia (sea total o parcial), con los trámites de Coordinación, aprobación y publicidad que ello implica en especial en el factor tiempo. Dicho de otra manera, si existe una modificación en los parámetros urbanísticos, ¿Cuánto tiempo y trabajo supone la adaptación de la Ponencia de valores?

Por otro lado, los parámetros urbanísticos son un dato que obtenemos del planeamiento, dato que está ligado a la finca cuya determinación no corresponde a las Gerencias sino a los ayuntamientos o las entidades que tienen las competencias urbanísticas por lo que, es más indicado asignar a nivel de "finca" el parámetro "urbanística" y no en las Ponencias de valores.

El RDL 1/2004, TRLCI, deja claro en los casos que no es necesaria la elaboración de una nueva Ponencia en su Artículo 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva:

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en el boletín oficial de la provincia y **no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.**

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

- ✓ a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, y el valor recogido para esos usos en la ponencia en vigor refleje el de mercado, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.
- ✓ b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el que corresponda a su ubicación, que en todo caso deberá estar comprendido entre el máximo y el mínimo de los previstos para el uso de que se trate en el polígono de valoración en el que se hallen enclavados tales bienes según la ponencia vigente.
- ✓ c) Cuando la modificación del planeamiento determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traigan causa, con independencia del momento en que se inicie el pro-