

Bloque V. Catastro

Valoración catastral

Tema 10	Valoración bienes inmuebles urbanos	V5.0	ago-20
Tema 11	Valoración de los BICE	V5.0	ago-20
Tema 12	Valoración bienes inmuebles rústicos.	V5.0	ago-20
Tema 13	La coordinación de valores	V5.0	ago-20

AVISOS SOBRE RESPONSABILIDADES DE UTILIZACIÓN

Este material desarrolla el temario publicado por la Resolución de 28 de julio de 2020, de la Subsecretaría, por la que se convoca proceso selectivo para ingreso, por el sistema general de acceso libre y promoción interna, en el Cuerpo de Arquitectos de la Hacienda Pública.

Se distribuye únicamente a los alumnos de la Escuela de Opositores del Instituto de Formación Continua del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid durante el seguimiento del curso. La fecha de actualización es la indicada en el encabezado de cada tema.

Los autores son los preparadores de la Escuela de Opositores. Se persigue su difusión y/o comercialización total o parcial.

BLOQUE V. TEMA 10

1. VALORACIÓN CATASTRAL (I): NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.
2. VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN

1.- VALORACIÓN CATASTRAL (I): NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

- El **Art.11.2 TRLCI** regula los **procedimientos de incorporación** de los bienes inmuebles al Catastro, entre los que se encuentra el de **valoración catastral**.

1.1. EL VALOR CATASTRAL ⁽¹⁾

DEFINICIÓN Y LÍMITES

- **Art.22 TRLCI**. 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.
- En consecuencia, como el valor catastral se calcula mediante aplicación directa de criterios determinados normativamente, existe una presunción legal de certeza que no admite prueba en contrario y su rectificación sólo procederá si existe una incorrecta aplicación de dichos criterios.

CRITERIOS A CONSIDERAR

- **Art.23.1 TRLCI**. 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**.
 - d) Las **circunstancias y valores del mercado**.
 - e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

LÍMITES:

- **Art.23.2 TRLCI**. El valor catastral de los inmuebles **no podrá superar el valor de mercado**, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un **coeficiente de referencia al mercado** para los bienes de una misma clase.
- En los bienes inmuebles con **precio de venta limitado administrativamente**, el valor catastral **no podrá en ningún caso superar** dicho precio.

DETERMINACIÓN:

- **Art 24.1 TRLCI**: La determinación del valor catastral se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del art. 30.2 (en los que será de aplicación la Orden EHA 3188/2006)

¹ Recuerda que esta parte hay que decirla de forma más ligera y resumida que en el tema 7. ¡Este ES EL TEMA DEL RD1020!

1.2. NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

NNTT COMO MARCO NORMATIVO

- El art.23.3 TRLCI. 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.
- Este desarrollo reglamentario, se materializa en el caso de **los bienes inmuebles urbanos** en el **RD 1020/1993**, 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.
- La valoración de bienes inmuebles urbanos se **completa**, además, con otra serie de disposiciones de las que podemos citar
 - **Orden EHA/3188/2006** u orden de módulos en la que se determinan los módulos de valoración a los efectos de lo establecido en el art 30 y en la Disposición Transitoria 1ª TRLCI
 - Diversas **instrucciones y circulares** de la Dirección General del Catastro, donde destacan:
 - Circular 12.04/2004 sobre ponencias de valores y sus sucesivas actualizaciones
 - Circular 04.04/2009 sobre la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios en la valoración por unitario del suelo de los bienes inmuebles urbanos.
 - Instrucciones y Circulares sobre criterios de valoración singularizada. La última circular sobre Ponencias de Valores aprobada ha sido la Circular 01.04/2020/P, de 21 de enero.

DEFINICIONES:

- **Norma 2. RD 1020/1993**, señala que:
 - El **valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana** es el incluido en el catastro inmobiliario urbano.
 - 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.
 - 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 posible su obtención por medios informáticos.

ESTRUCTURA:

- La estructura del RD 1020/1993 es la siguiente:
 - Articulado y disposiciones transitoria, derogatoria, y finales.
 - Anexo. Lo componen 4 capítulos:
 - Capítulo I. Ámbito de aplicación y definiciones. (Comprende las Normas 1 y 2).
 - Capítulo II. Normas Técnicas de valoración para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. (Normas 3 a 14).
 - Capítulo III. Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones. (Normas 15 a 20).
 - Capítulo IV. Coordinación (Normas 21 a 24).
 - Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.
 - Cuadro al que hace referencia la Norma 20, a la que a su vez remite la Norma 11.

1.3. LOS MÓDULOS

- **Art.2 RD 1020/1993**. El Ministro de Hacienda aprobará anualmente un **módulo de valor (M)** que servirá de base a los del suelo y construcción. **El módulo M vigente se fijó en 1.000 euros/m2 por Orden EHA 1213/2005.**

- **Norma 16 RD 1020/1993.** Partiendo de M se establecen los **módulos básicos de repercusión de suelo y de la construcción**, que diversifican los componentes de suelo y construcción.

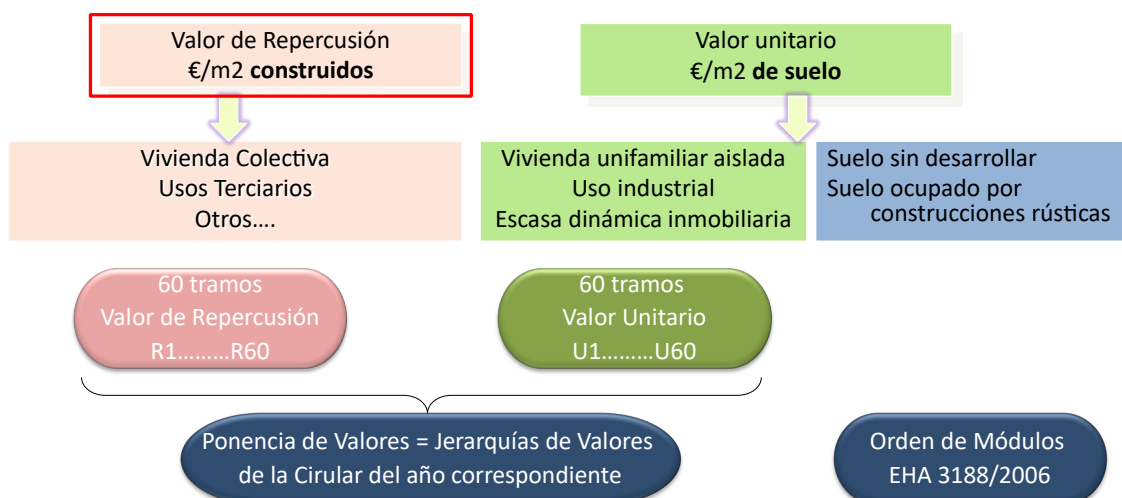
La aplicación de los factores de diversificación da como resultado un conjunto de 7 valores de MBR y 7 valores de MBC, si bien de estos últimos, como se ha señalado, en la actualidad se utilizan sólo del 1 al 5.

- EL MBR **no es de aplicación directa** en la valoración del suelo: **Norma 18 RD1020** señala que los valores de repercusión de suelo se considerarán a efectos de su coordinación como producto del MBR, por un coeficiente porcentual fijado en la ponencia de valores. Esto se ha simplificado con la introducción, a partir de la **Circular 12.04/04 sobre Ponencias de Valores** de las **jerarquías de valores, con 60 escalones de valor de repercusión y de unitario**, en las que el MBR lo que determina es el rango de valores de R y U que pueden utilizarse. En la **Circular 01.04/2020/P sobre Ponencias de Valores se reducen las jerarquías de valor, pasando a 34 escalones de valor de repercusión y de unitario**.
- Por su parte, **al MBC, expresado en €/m2C, se le aplica el coeficiente del cuadro de la Norma20** que corresponda, obteniendo un valor en €/m2 que representa el coste unitario de construcción para la tipología y categoría de cada inmueble. Para garantizar la coordinación en la aplicación de estos coeficientes, **se elaboran y coordinan por las JTTCI catálogos supramunicipales de construcciones**.

1.4. VALOR DEL SUELO

- **Norma 3 RD 1020/1993.** El **valor catastral** de los bienes de naturaleza urbana estará integrado por el **valor del suelo y el de las construcciones**, si las hubiere. Por tanto, debemos diferenciar entre valoración del suelo y valoración de las construcciones.
- **Norma 9 RD 1020/1993 (2):** **Con carácter general, el suelo se valora por repercusión (€/m2c).** Y, excepcionalmente, y si se contempla en ponencia, **se podrá valorar por unitario (€/m2s)** en algunos supuestos, principalmente:
 - Residencial abierto unifamiliar.
 - Suelo industrial (3).
 - Suelo dotacional.
 - Municipios con escasa dinámica inmobiliaria y reducido tamaño de delimitación de Suelo Urbano.
 - El suelo sin edificar cuando las circunstancias del planeamiento lo exijan (4).
- El **valor de repercusión** del suelo 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.

² El siguiente gráfico refleja la aplicación de la Norma 9 en cuanto a valoración por unitario o repercusión:



³ En los dos casos anteriores, generalmente en zonas de baja densidad.

⁴ Nótese que este último apartado es el que justifica toda la valoración de suelos en desarrollo que se ha articulado en las normas a posteriori (por unitario, bien por Orden EHA 3188/2006 o bien por valor inicial de ponencia).

- **Norma 10 del RD 1020/93**, establece los coeficientes correctores aplicables al valor del suelo. Todos son aplicables en la valoración por unitario, y los dos primeros también por repercusión. Son los siguientes:
 - Coeficiente A: Parcelas con varias fachadas a vía pública formando una o más esquinas.
 - Coeficiente B: Longitud de fachada menor a la mínima establecida.
 - Coeficiente C: Forma irregular.
 - Coeficiente D: Fondo excesivo.
 - Coeficiente E: Superficie diferente a la mínima
 - Coeficiente F: Inedificabilidad temporal
 - Coeficiente G: Suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública

1.5. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

- **Norma 12 RD 1020/1993**. La valoración catastral de las construcciones se basa en el **Método de Reposición**, calculando su **coste actual**. Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, los honorarios profesionales y el importe de los tributos que gravan la construcción. Dicho coste actual debe tener en cuenta circunstancias como el uso, la calidad, el carácter histórico-artístico, la antigüedad y el estado de conservación, entre otras.
- **Norma 11 RD 1020/1993**. La asignación de un **área económica homogénea** lleva inherente la asignación de un **módulo básico de construcción (MBC)**, definido en euros por metro cuadrado, al que se le aplicará, para determinar el coste actual, el **coeficiente del cuadro que se menciona en la Norma 20**, que establece los valores del coeficiente a aplicar a cada construcción en atención a su tipología constructiva (uso, clase y modalidad) y categoría. Resultando un valor en euros/m².

No obstante, la Norma 12 prevé que cuando las especiales características de una construcción no permitan su identificación con alguna de las del cuadro de la Norma 20, ni su asimilación a ninguna de ellas, se realizará una **valoración singularizada**, utilizando el método valorativo que prevea la ponencia de valores.

Como norma general, **el valor de una construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido a partir del MBC y el cuadro de la Norma 20 (en el anexo del RD1020) y por los coeficientes correctores del valor de las construcciones.**

A estos efectos, se entiende como **superficie construida** la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos 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 % de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 m.

- **Norma 13 RD 1020/93**. Coeficientes correctores del valor de las construcciones:
 - **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.

Coeficiente I: Estado de conservación.

El valor se corrige en función del estado de conservación, distinguiendo entre:

- Normal (construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes): 1,00.
- Regular (construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,85.
- Deficiente (construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad): 0,50.
- Ruinoso (construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina): 0,00.

1.6. VALOR TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)

VALOR TOTAL

- **Norma 14 RD 1020/1993. Coeficientes correctores conjuntos** del valor del suelo y la construcción:
 - Coeficiente J: Depreciación funcional o inadecuación.
 - Coeficiente K: Viviendas y locales interiores.
 - Coeficiente L: Fincas afectadas por cargas singulares.
 - Coeficiente M: Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
 - Coeficiente N: Apreciación o depreciación económica.
- **Norma 16 RD 1020/1993.** Establece la relación existente entre el valor del suelo y el valor de la construcción mediante la siguiente expresión: $Vv = (1,40)FI \times (Vr + Vc)$ que significa:
 - Valor en venta = suma del valor de repercusión del suelo y el valor de la construcción multiplicada por una componente que contempla los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria
 - Dichos gastos y beneficio se representan como el producto de 1,40 x FI (factor de localización). Señalar que el Factor de localización 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 destacar que actualmente el coeficiente de GB está vinculado a cada una de los tramos de las jerarquías de zonas de valor.
- Mención especial merece la **Circular 04.04/09/P** sobre la aplicación del coeficiente de gastos y beneficios en la valoración por unitario del suelo de los bienes inmuebles urbanos, que establece la NO aplicación del coeficiente GB a la parte de suelo no ocupada por las construcciones de cada planta deslizadas virtualmente sobre la parcela.

VALOR CATASTRAL TOTAL

- El valor catastral resulta de la siguiente expresión: $V.Cat. = VV \times RM \times \text{coeficientes LPGE}$, es decir, el Valor catastral es igual al producto del valor en venta por el coeficiente de referencia al mercado, y en su caso, por los coeficientes de actualización que establezcan las leyes de presupuestos generales del Estado.

1.7. COORDINACIÓN Y PONENCIAS

- Por último, las **Normas 21 a 24 del RD1020** recogen todo lo relativo a la coordinación y elaboración de ponencias, así como a los estudios de mercado que las acompañan.

2. VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN

2.1. RÉGIMEN JURÍDICO

El valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos se regula en:

- **DA3ª y DT9ª** del TRLCI, introducidas por la Ley 6/2018 de PGE.
- Artículos **11.a y 12.e** del **Real Decreto 417/2006**.
- **Circulares de la DGC** sobre el informe anual del mercado inmobiliario urbano (IAMIU), publicadas desde 2013.

De acuerdo con la **Disposición final 3ª** del TRLCI, que regula el **valor de referencia**:

- En la forma en la que reglamentariamente se determine, **la DGC estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga.**
- A estos efectos, **elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la DGC.**

De acuerdo con la **Disposición transitoria 9ª** del TRLCI, que regula el **régimen transitorio para la determinación del valor de referencia**:

- **En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario** previsto en la DF3ª, **para la determinación del valor de referencia se elaborará un informe anual del mercado inmobiliario**, base de la determinación de los diferentes módulos de valor.
- Las **directrices y criterios específicos de aplicación se determinarán, para los bienes inmuebles urbanos, con arreglo a las normas vigentes para el cálculo de los valores catastrales, fijándose anualmente para cada municipio los módulos de aplicación.**

Tal y como establece el **artículo 12.e** del **Real Decreto 417/2006**, corresponde al **ponente** de la JTTCI **elaborar un informe anual sobre el mercado inmobiliario**, a cuyo efecto realizará el seguimiento y coordinación de los estudios del mercado inmobiliario y de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones.

De conformidad con el **artículo 11.a** del **Real Decreto 417/2006** corresponde a las JTTCI recibir **el informe anual sobre el mercado inmobiliario** regulado en el artículo 12.e y **elevarlo a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI).**

Las conclusiones de los Informes Regionales se refunden en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario de la DGC, de ámbito nacional, que fundamenta y motiva el mapa de valores medios de productos inmobiliarios representativos en cumplimiento del TRLCI.

2.2. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN. INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO (IAMIU)

Los criterios vigentes para la elaboración del IAMIU se recogen en las sucesivas Circulares de la DGC sobre el informe anual del mercado inmobiliario urbano.

2.2.1. Ámbito del Informe:

- **El ámbito objetivo del IAMIU será el análisis de la totalidad de compraventas comunicadas a la DGC por los fedatarios públicos, que tengan por objeto inmuebles urbanos.**
- **El ámbito temporal y territorial y los usos inmobiliarios a analizar en cada ejercicio serán, como mínimo, los señalados por la Subdirección General de Valoración e Inspección de la DGC en el marco de los Planes de Trabajos Anuales del centro directivo.**
- **El ámbito temporal de estudio abarcará años naturales completos.**

2.2.2. Análisis de las compraventas de inmuebles urbanos:

- **El IAMIU recogerá las conclusiones del análisis de las compraventas incluidas en el ámbito objetivo, territorial y temporal señalado en la Instrucción tercera, y se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:**

1. Información de las compraventas de inmuebles a analizar:

- La información de las compraventas a analizar comprende **información física, derivada de los trabajos de formación y mantenimiento del Catastro, y económica, derivada de las comunicaciones recibidas de los fedatarios públicos.**
- Los de datos vinculados a cada inmueble serán:
 - **Tipología constructiva:** Se considerará la que sume mayor superficie considerando los locales privativos correspondientes al uso del inmueble.

- Superficie construida: Se considerará la suma de las superficies construidas de los locales correspondientes al uso del inmueble, incluidos, en su caso, los elementos comunes.
- Antigüedad, Estado de vida y Estado de conservación de la construcción: Se considerará el que sume mayor superficie.
- Calidad constructiva: Se considerará la que sume mayor superficie entre las construcciones de la tipología constructiva.
- Para viviendas unifamiliares se considerará la superficie de la parcela y las características de sus anejos, en su caso.
- Precio de compraventa: Será el comunicado por el fedatario público a la DGC, expresado en € y en €/m2 de construcción.

2. Observación de la información:

- El IAMIU reflejará, en su caso, la identificación de las siguientes casuísticas:
 - **Compraventas de inmuebles atípicos, siempre y cuando las especiales características de los mismos impliquen desviaciones sustanciales de valor con respecto al resto de compraventas análogas** ⁽⁵⁾.
 - **Compraventas de inmuebles que, para cada uso, no sean asimilables al producto inmobiliario representativo de cada ámbito**, por diferencias notables entre sus características constructivas y las de éste ⁽⁶⁾.
 - **Compraventas de inmuebles con un importe notoriamente anómalo**, y por lo tanto presenten indicios de error de grabación de datos o de condiciones de compraventa excepcionales.

2.2.3. Conclusiones del análisis de compraventas de inmuebles urbanos:

- **Las conclusiones del análisis de los precios de las compraventas para cada uso adoptarán la forma de mapa de valores que contenga la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración (ATH), y la asignación de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos**, de la siguiente forma:
 - **Delimitación de ámbitos territoriales homogéneos y productos inmobiliarios representativos:**
 - **La delimitación de ATH consistirá en la zonificación del territorio, al objeto de definir los recintos en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de un determinado uso sea homogénea.**
 - **El producto inmobiliario representativo de cada ATH será el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles considerados.** Se determinarán los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales (mediana, en el caso de superficies construida y de parcela y antigüedad; moda, en el caso de categoría, estado de conservación y estado de vida).
 - **Módulos de valor medio:**
 - **El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial se encontrará en el entorno de proximidad de la medida central del comportamiento del mercado inmobiliario de compraventas de inmuebles con características constructivas equiparables a las del producto inmobiliario en cada ATH.**
 - Cuando en un ámbito territorial el número de compraventas inmobiliarias no permita alcanzar conclusiones sobre el comportamiento del mercado inmobiliario se realizará un análisis por proximidad, analogía o agregado de la información, considerando áreas de estudio estadístico de mayor dimensión.

⁵ En concreto se podrán identificar como características atípicas de los inmuebles, entre otras, la superficie, calidad constructiva, o estado de conservación muy diferente a la media observada, ubicación en áticos y plantas bajas, y situación interior por presentar todas las luces a patios de parcela.

⁶ En concreto, se tratará de aquellos que presenten una tipología constructiva, superficie, antigüedad, o calidad constructiva, notoriamente distinta a la del producto inmobiliario representativo del ámbito.

2.2.4. Conclusiones del diagnóstico de homogeneidad:

- El IAMIU incluirá las conclusiones del diagnóstico de homogeneidad de los ATH delimitados, relativas a la proximidad de los módulos de valor medio a la medida central de comportamiento de los precios de la totalidad de las compraventas, en cada ATH, área de estudio estadístico agregado o municipio.

2.2.5. Análisis comparado con tasaciones:

- Se podrá realizar, siempre y cuando se disponga de información suficiente, un análisis comparado sobre los datos de tasaciones de inmuebles comunicadas a la DGC en virtud de lo establecido en el artículo 36 del TRLCI.

2.2.6. Mapa de valores:

- Las conclusiones del análisis realizado, en forma de mapa de valores, se presentarán en las JTTCI, y se elevarán a la CSCI.
- La Subdirección General de Tecnología y Despliegue Digital procurará un acceso restringido a la Sede Electrónica de la DGC, que permita la visualización del mapa, con la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración y los módulos de valor de los productos representativos en dichos ámbitos, sobre la cartografía catastral.

BLOQUE V TEMA 11.

1. VALORACIÓN CATASTRAL (II) NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.
2. NORMAS GENERALES: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.
3. NORMAS ESPECÍFICAS.

1. VALORACIÓN CATASTRAL (II) NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

1.1. INTRODUCCIÓN A LA VALORACIÓN Y AL CONCEPTO DE BICE

- El **Art.11.2 TRLCI** regula los procedimientos de incorporación de los bienes inmuebles al Catastro, entre los que se encuentra el de **valoración catastral**.
- **Art.6.4 TRLCI**. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales.
- **Art.8 TRLCI**. 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**.
Y que cumpliendo estas características estén comprendidos en alguno de los grupos definidos en el artículo 8.2. Grupos que son objeto de desarrollo en el artículo 23 RD 417/2006
- **Art.23.3 TRLCI**. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que permitan determinar su valor catastral. **En desarrollo de ello actualmente la valoración se regula según la clase de Bien Inmueble en:**
 - RD1020/1993 para bienes inmuebles urbanos
 - Para los bienes inmuebles rústicos, a la espera de desarrollo reglamentario se aplica la DT.2ª del TRLCI
 - RD1464/2007 para BICE, que es objeto de desarrollo en el presente tema

1.2. PONENCIA DE VALORES ESPECIAL

- **Art.31 TRLCI**. El procedimiento de valoración de los bienes inmuebles de características especiales se iniciará con la **aprobación de la correspondiente ponencia especial**.
La notificación, efectividad e impugnación de los valores catastrales resultantes de este procedimiento se regirán por lo previsto en el **Art.29 TRLCI**.
- Por resolución de 2007, la DGC delegó en los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria la facultad de aprobación de las mismas para la determinación del valor de los BICE que no excedan del ámbito territorial del respectivo Consejo.
No obstante, por resolución de 2008 la DGC avocó la facultad de aprobación de las ponencias especiales en lo que afecta a los parques eólicos y centrales de energía solar que no excedieran del ámbito territorial del respectivo Consejo.
- La elaboración de las ponencias especiales se rige por las mismas normas que en las restantes Ponencias, aunque en este caso no siempre tienen que ser sometidas a informe de los Ayuntamientos afectados, sino que depende del organismo que tenga la competencia sobre la misma:
 - Si la competencia es municipal, corresponde a los Ayuntamiento informar las Ponencias especiales.
 - Si es supramunicipal, corresponde a los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.
 - Si fuese en el ámbito de una CCAA, corresponde a las JTTCI.
 - A nivel de supracomunidad, corresponde a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

1.3.- NORMATIVA PARA LA IDENTIFICACIÓN, INCORPORACIÓN Y VALORACIÓN CATASTRAL DE BICE

- El RD 1464/2007 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los BICE, que permite:
 - homogeneizar y sistematizar sus criterios de valoración
 - dotar de mayor seguridad jurídica a la valoración de esta clase de inmuebles.
- EL RD comprende 24 artículos divididos en:
 - El **Capítulo I** se refiere a las normas generales para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
 - El **Capítulo II** contiene las normas específicas de valoración de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, distribuidas en ocho secciones.
 - El **Anexo**, que completa al capítulo II y contiene el Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones singulares, de aplicación para la determinación de los correspondientes módulos de coste unitario.
 - (Se acompaña de dos D.A, que recogen dos aspectos ajenos a los BICE: modificación de los Fs de la N16 del RD1020 y regulación del margen de tolerancia técnica)
- Las **instrucciones y circulares de la DGC**, en concreto la **Circular 03.04/2008/P sobre criterios de identificación, delimitación y valoración de los BICE**.
- La **Orden HAC/3521/2003**, que siguiendo el mandato dictado por el art. 23.2 del TRLCI, fija el **coeficiente de referencia al mercado (RM) en 0,50** para los BICE.
- También podemos citar la Orden EHA/821/2008, de 24 de marzo, por la que se establecen las condiciones del suministro de la información relativa a los bienes inmuebles de características especiales objeto de concesión administrativa.

1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS BICE

- La clasificación de los BICE se establece de forma general en el **Art.8 del TRLCI**, y de forma pormenorizada en el **Art.23.2 del RD 417/2006**:
 - **Grupo A:** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:
 - **A1:** Los **destinados a la producción de energía eléctrica** que deban estar incluidos en el régimen ordinario. No obstante, los bienes inmuebles destinados a la producción de energía hidroeléctrica sólo se integrarán en este grupo cuando, no estando incluidos en el Grupo B, superen los 10 MW de potencia instalada.

Es necesario mencionar que la **Sentencia del Tribunal Supremo de 30-5-2007** establece la configuración como BICE de **parques eólicos y huertos solares**, es decir, de los inmuebles destinados a la producción de energía eléctrica en régimen especial. Al publicarse dicha sentencia con posterioridad al RD 1464/2007, éste no incluye normas específicas de valoración para dichos BICE, y estos se incluyen en el grupo A1 y se valorarán con los criterios individualizados que se establezcan en las ponencias.
 - **A2:** Los **destinados a la producción de gas**, entendiéndose incluida en ésta, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, así como la licuefacción, siempre que estas actividades se destinen principalmente al suministro final a terceros por canalización.
 - **A3:** Los **destinados al refinado del petróleo**.
 - **A4:** Las **centrales nucleares**.
 - **Grupo B:** Integran este grupo los **embalses superficiales, incluido su lecho o fondo, la presa, la central de producción de energía hidroeléctrica, el salto de agua y demás construcciones vinculadas al proceso de producción, así como los canales, tuberías y conducciones** que se sitúen fuera de las parcelas y que sean necesarias para el desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, siempre que tengan las dimensiones o capacidad propios de las grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial. En todo caso, se exceptúan los destinados exclusivamente al riego.

- **Grupo C:** Integran este grupo las **autopistas, carreteras y túneles de peaje**.
- **Grupo D:** Integran este grupo los siguientes bienes inmuebles:
 - **D1:** Los **aeropuertos**.
 - **D2:** Los **puertos comerciales**.

1.5. DIRECTRICES:

- Art. 8.3 TRLCI: 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.
- Art. 23 RD 417/2006: El BICE se entenderá como un único bien inmueble, con independencia de que pueda estar integrado por uno o varios recintos o parcelas o de su configuración territorial, en caso de estar situado en distintos términos municipales.

2. NORMAS GENERALES: VALOR DEL SUELO Y VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

- El **Capítulo I del RD 1464/2007** recoge las normas generales para la determinación del valor catastral de esta clase de inmuebles.

2.1. COORDINACIÓN DE VALORES

- El **art. 1.2 RD 1464/2007**: Las **ponencias de valores especiales** recogerán los **módulos** y criterios para la valoración de los bienes inmuebles de características especiales
- El **art. 2 RD 1464/2007**: Los módulos de valor del suelo (MBR) y de las construcciones convencionales (MBC) que sean de aplicación en cada nueva ponencia de valores especial se ajustarán a los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales de los inmuebles de características especiales aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

2.2. VALOR DEL SUELO

- **Art.3.1 RD 1464/2007. En la Ponencia.** El valor del suelo ocupado por los BICE se establece en la ponencia espacial, que puede diferenciar áreas o sectores según los criterios que se especifiquen en la misma. Se exceptúa los BICE del grupo C (autopistas...) para los cuales el valor del suelo se integra en el MCU (el 5% del mismo)

VALORACIÓN POR UNITARIO COMO NORMA GENERAL

- **Art.3.2 RD 1464/2007.** Como norma general, **el suelo se valorará por aplicación, a las áreas o sectores de suelo que se delimiten, de un valor unitario por superficie de suelo**. Este valor se fijará a partir de las fuentes de información de mercado disponibles, que es escaso y cuenta con pocas muestras, que pueden ser estudios sobre usos equiparables (como el uso industrial, oficinas, comercial, o residencial) tanto del municipio afectado como de otras áreas cercanas, de valores consignados en escrituras, de valores conocidos de expropiaciones en casos asimilables, etc.

Todos estos valores asimilables por comparación están condicionados por las circunstancias propias de los BICE: ocupaciones de grandes extensiones de suelo y especialización de su actividad.

- Este **valor unitario** de suelo **se determinará aplicando un coeficiente fijado en la PV Especial**, para cada área o sector que se delimite, en función de su localización y de sus características urbanísticas a:
 - Los **módulos de valor unitario de suelo bruto para usos no específicos** (art.2 *Orden EHA 3188/2006*), en el caso de centrales térmicas, centrales de producción de gas y regasificación, refinerías, aeropuertos y puertos comerciales.
 - Los **módulos de valor unitario para la tipología "extensiva"**, en el caso de centrales nucleares, presas, saltos de agua y embalses. (art.4 *Orden EHA 3188/2006*).

Los coeficientes que se fijen en la Ponencia de valores especial deben comprenderse dentro de los límites fijados en el art.3.3 y 3.4 del RD 1464/2007 para los distintos grupos de BICE:

VALORACIÓN POR REPERCUSIÓN COMO EXCEPCIÓN

- De la norma general de valoración de suelo en función del valor unitario, se exceptúa para el caso de los **aeropuertos y puertos comerciales, el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales**, que podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente. El valor aplicable resultará de multiplicar el MBR correspondiente por el coeficiente fijado en Ponencia que deberá estar entre los límites fijados en el art.3.5.

2.3. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

- Art.4 RD 1464/2007.** Las construcciones en los BICE se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en dos grupos, cuya valoración queda regulada en el **art. 5**:
 - Construcciones convencionales**, cuyas características permiten su identificación con alguna de las tipologías constructivas definidas en la Norma 20 del RD 1020/1993. Su valor se determinará atendiendo a las mismas normas, reglas de valoración y coeficientes correctores del valor de las construcciones establecidos en dicho RD para los inmuebles urbanos, aplicados al módulo básico de construcción (MBC) que se establezca en la ponencia de valores especial.
 - Construcciones singulares**, cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II para cada uno de los grupos de BICE. Su valor se determinará a partir del valor de reposición corregido, cuando proceda, por la depreciación física, funcional y económica y, en su caso, por su obsolescencia tecnológica.

Se entenderá por valor de reposición el coste actual, resultante de la suma de los costes directos e indirectos y de los demás gastos necesarios para la puesta en funcionamiento del inmueble. Dicho valor será el resultado de multiplicar cada una de las unidades lineales, de superficie, de volumen, de peso, de potencia, de producción o de cada elemento unitario, por los módulos de coste unitario establecidos en el RD.

A estos efectos, la metodología de valoración del RD 1464/2007 distingue entre el procedimiento aplicable a las **unidades constructivas que se valoran mediante módulos de coste de construcción** y el correspondiente a **las que se valoran por potencia o capacidad de producción**, sin perjuicio de la aplicación de los **coeficientes correctores previstos en el capítulo II**.

- Los módulos de coste unitario de construcción (MCUC) para cada unidad constructiva** que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo del RD, por la cuantía determinada para el módulo básico de construcción de orden 1 (MBC1) definido en la normativa de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos.
- Los módulos de coste unitario para la valoración por potencia o capacidad de producción (MCUP) de cada unidad constructiva** que se valore por este método serán el resultado de multiplicar los coeficientes que, para cada grupo de inmuebles, se establecen en el Anexo del RD, por la cuantía determinada para el **módulo básico por potencia o capacidad de producción (MBP)** del sector productivo de que se trate. Éste MBP queda recogido en el cuadro del artículo 5.4:

Sector productivo	MBP	Cuantía
Energía eléctrica	MBPE	400.015 euros/MW.
Gas y regasificación	MBPG	132.405 euros/(m ³ /h).
Refino de petróleo	MBPR	695.557 euros/elemento.

- Para la valoración de las construcciones singulares de autopistas, carreteras y túneles de peaje se estará a lo dispuesto en el capítulo II (y que trataremos en el siguiente epígrafe)

2.4. VALOR CATASTRAL

- **Art.7 RD 1464/2007.** El valor catastral de dichos bienes se obtendrá mediante la suma del valor del suelo y del valor de las construcciones, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente de referencia al mercado correspondiente a esta clase de inmuebles. $V_{cat} = (V_s + V_c) * 0,5$
- **Art.6 RD 1464/2007.** Tanto los valores del suelo como los de las construcciones, estarán afectados por el **coeficiente corrector de 0,9** si el inmueble se encuentra, en todo o en parte, sujeto a **concesión administrativa**. Este coeficiente sólo se aplicará a la parte afectada por la concesión.

3. NORMAS ESPECÍFICAS. (1)

- El **Capítulo II del Real Decreto 1464/2007** recoge las normas específicas de valoración para cada grupo y subgrupo de BICE, que se completan con los coeficientes incluidos en el **ANEXO²**.
- El Capítulo II se divide en **8 secciones**:

3.1. SECCIÓN 1ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE LOS BICE DESTINADOS A LA PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- El **valor de las construcciones de las centrales térmicas** se determinará por aplicación de un Módulo de Coste Unitario (MCU) por Potencia instalada. Este módulo dependerá de la tecnología utilizada en cada central y supondrá el valor total de la construcción de la misma, que **comprenderá tanto el coste de las construcciones convencionales como el de las singulares**.
- Por contra, las centrales hidroeléctricas se valorarán según lo establecido en la Sección 5ª.

3.2. SECCIÓN 2ª Y 3ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE LOS BICE DESTINADOS A LA PRODUCCIÓN DE GAS Y AL REFINO DE PETRÓLEO.

- El **valor de las construcciones singulares** se determinará por aplicación según corresponda de:
 - **MCU por volumen o elemento constructivo**, como en el caso de tanques de almacenamiento.
 - **MCU por potencia o capacidad de producción**, como en el caso de instalaciones de vaporización.

3.3. SECCIÓN 4ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE CENTRALES NUCLEARES.

- Las construcciones se valorarán por aplicación de un **MCU por potencia instalada**. El **valor así calculado integrará el de las construcciones tanto singulares como convencionales** de las centrales nucleares, entendiéndose todas ellas incluidas en el módulo unitario.
- El MCU estará afectado por el **coeficiente de depreciación, que reduce el valor a la décima parte a partir de los cuarenta años desde la conexión a la red eléctrica**. Se puede ajustar este coeficiente debido al posible funcionamiento más allá de los cuarenta años establecidos como vida útil.

3.4. SECCIÓN 5ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE PRESAS, SALTOS DE AGUA Y EMBALSES.

- La delimitación del lecho o fondo del embalse, se corresponderá con el **límite de terreno cubierto por las aguas cuando alcanzan su mayor nivel como consecuencia de las máximas crecidas ordinarias** de los ríos.
- Al **valor del suelo** se le aplicará un **coeficiente corrector de 0,80 cuando exceda de 100ha**.

¹ Para facilitar el aprendizaje y exposición de este epígrafe recomienda seguir el cuadro resumen incluido en el anexo a este tema

² El ANEXO del RD1464/2007 es fundamental para comprender las particularidades técnicas de cada grupo y subgrupo de BICE así como las particularidades para la valoración de sus construcciones.

- La **valoración de las construcciones singulares** se realizará mediante la aplicación de un **MCU por longitud, superficie, volumen o peso** dependiendo de los distintos elementos constructivos.
- Se distinguen las siguientes **construcciones singulares**:
 - Presa. Cabe a su vez distinguir distintos tipos de presas: de bóveda, de gravedad y de materiales sueltos.
 - Pantalla impermeabilizante
 - Central hidroeléctrica
 - Otras instalaciones.

3.5. SECCIÓN 6ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE AUTOPISTAS, CARRETERAS Y TÚNELES DE PEAJE.

- Es un caso particular ya que:
 - **el valor del suelo se integra MCU de la construcción singular representando el 5% del mismo**
 - **para hallar el MCU se toma como base la contabilidad empresarial** de dichos bienes.
- Por otro lado, se fija un **coeficiente reductor** en función de la primera fecha de puesta en servicio de la autopista, carretera o túnel de peaje, y del resultado del cociente entre el coste neto de construcción (CNCA) y el coste de la inversión.
- En resumen, **el valor catastral total** será el resultado de la suma del valor obtenido por el producto entre el módulo de coste unitario y la longitud sujeta a peaje, corregido en su caso por el coeficiente reductor señalado, y del valor de las construcciones convencionales, todo ello afectado por el coeficiente de referencia al mercado.

3.6. SECCIONES 7ª Y 8ª: NORMAS PARA LA VALORACIÓN DE LOS AEROPUERTOS Y PUERTOS COMERCIALES.

AEROPUERTOS

- Comprenderá los **terrenos destinados a la ejecución de actividades aeroportuarias y tareas complementarias, así como las construcciones que se ubiquen sobre ellos.**
- A efectos de su valoración por módulos, se considerarán en los aeropuertos las siguientes **construcciones singulares**:
 - Pistas de aterrizaje y despegue.
 - Arcenes de pista.
 - Pistas de rodadura.
 - Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
 - Terminales de pasajeros.
 - Hangares.
 - Elementos auxiliares (balizas, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje, sistemas de transporte de equipajes...).
- Para el cálculo del MCU se clasifican en cuatro **categorías**:
 - **1ª-A:** son aquellos aeropuertos que reúnen las características de la cat.1ª y además conforman complejos aeroportuarios de gran dimensión, superan los 100.000 m² construidos de terminal de pasajeros y cuentan con más de una pista tanto de aterrizaje como de despegue.
 - **1ª:** son los que permiten el tráfico de todo tipo de aeronaves, sus pistas tienen un ancho mínimo de 40 m y cuentan con balizas de eje, borde, aproximación y contacto entre otras características.
 - **2ª:** permiten el tráfico de aeronaves medianas y pequeñas, sus pistas tienen un ancho mínimo de 40 m y disponen de balizas de eje, borde y aproximación.

- **3ª:** son los que permiten el tráfico de aeronaves pequeñas y disponen de balizas de borde.

PUERTOS COMERCIALES

- Las **construcciones singulares** que deben ser consideradas en la valoración, serán las siguientes:
 - Rellenos, explanación y urbanización.
 - Obras de abrigo y de atraque.
- Las Ponencias especiales de puertos comerciales **incluirán los criterios de valoración singularizada de puertos deportivos** incluidos en su ámbito.

COMÚN A AEROPUERTOS Y PUERTOS COMERCIALES

- En ambos casos, **el área ocupada predominantemente por usos terciarios o residenciales podrá valorarse por repercusión sobre la construcción realmente existente.** El valor de repercusión será el resultado del producto del MBR fijado en la ponencia, de acuerdo con la Coordinación Nacional de Valores, por el coeficiente que se fije en la ponencia de valores especial.

3.7. COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN

- Añadir que con las particularidades ya vistas para las centrales nucleares y las autopistas, carreteras y túneles de peaje, se establecen para el resto de BICE **coeficientes a aplicar al MCU para ponderar la depreciación física por antigüedad, la depreciación funcional y la obsolescencia tecnológica.**

3.8. NORMAS PARTICULARES DE PARQUES EÓLICOS Y HUERTOS SOLARES.

- Finalmente señalar que **las normas de valoración de parques eólicos y huertos solares han quedado recogidas en las Ponencias de Valores Especiales de ámbito nacional,** elaboradas por la Subdirección General de Valoración e Inspección.

ANEXO AL TEMA. CUADRO RESUMEN DE LAS REGLAS DE VALORACIÓN DE BICE CONTENIDAS EN EL RD1464/2007

GRUPOS Y SUBGRUPOS DE BICE			NORMAS GENERALES					NORMAS ESPECÍFICAS	
			SUELO		CONSTRUCCIÓN		SI PROCEDE COEF. CORRECTOR POR CONCESIÓN (0,90)		RM
			NORMA GENERAL: UNITARIO. Se define el Vsuelo en la Ponencia Especial, que deberá de estar comprendido entre los límites definidos en los arts.3.4 y 3.5	EXCEPCIÓN: REPERCUSIÓN	CONSTRUCCIONES SINGULARES	CONSTRUCCIONES CONVENCIONALES			
A. Producción de energía eléctrica y gas, refino de petróleo y centrales nucleares.	A.1 Producción de energía eléctrica que de acuerdo con la normativa de regulación del sector eléctrico deban estar incluidos en el régimen ordinario (Nulo de pleno derecho por sentencia TS 2007)	Parques Eólicos y Huertos Solares	Ponencia Especial , valoración singularizada, RD 1020/1993	NO	Ponencia Especial , valoración singularizada, RD 1020/1993		Si procede: Art.6. Coeficiente corrector por concesión administrativa (0,90) a los valores de suelo y construcción de la parte afectada por la concesión	0,50	CONSTRUCCIONES SINGULARES
		Centrales térmicas	Valor unitario de suelo bruto para usos no específicos de la Orden 3188/2006(art.2) X COEF. ART3.3		Se sale de la norma general MCUP (MBP art.5.4 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda				
	Centrales de producción de energía hidroeléctrica (cuando no pertenezcan al grupo B, y superen los 10 MW de	Valor unitario del suelo rústico ocupado por construcciones para tipología extensiva de la Orden 3188/2006 (art.4: MBR7*0,015) X COEF. ART3.4	MCUC (MBC1 x coef. ANEXO) y MCUP (MBP art.5.4 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda		Según RD 1020/93. MBC de Ponencia No coefs. N14.	MCUC o MCUP (según proceda de lo indicado en el ANEXO) x coef. Antig			
	A.2 Los destinados a la producción de gas (extracción del yacimiento, regasificación, licuefacción...)	Valor unitario de suelo bruto para usos no específicos de la Orden 3188/2006(art.2) X COEF. ART3.3	Se sale de la norma general MCUP (MBP art.5.4 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda		MCUP x coef.antig. X coef.antiguedad				
	A.3 Los destinados al refino del petróleo.								
	A.4 Las centrales nucleares.		Valor unitario del suelo rústico ocupado por construcciones para tipología extensiva de la Orden 3188/2006 (art.4: MBR7*0,015) X COEF. ART3.4						
B. Presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.					MCUC (MBC1 x coef. ANEXO) y MCUP (MBP art.5.4 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda	Según RD 1020/93. MBC de Ponencia No coefs. N14.			MCUC o MCUP (según proceda de lo indicado en el ANEXO) x coef. Antig
C. Autopistas, carreteras y túneles de peaje.					Se sale de la norma general				MCUA por longitud x coef. Corrector según puesta en servicio
D. Aeropuertos y puertos comerciales.	D.1. Aeropuertos		Valor unitario de suelo bruto para usos no específicos de la Orden 3188/2006(art.2) X COEF. ART3.3	Valor de repercusión para suelos ocupados por usos terciarios o residenciales, que resulta de aplicar el MBR coordinado X coef. ART 3.5	MCUC (MBC1 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda				MCUC x coef. Antig
	D.2. Puertos								

TRCLI + RD 417/2006

$$V_{cat} = [(V_{suelo} + V_{construcción}) \times (0,90) \times 0,50]$$

Real Decreto 1464/2007
Circular 03,04,08/P
Orden EHA/821/2008

BLOQUE V. TEMA 12

1. VALORACIÓN CATASTRAL (III). LA EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.
2. LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS SEGÚN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO.
3. VALOR DEL SUELO RÚSTICO. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.
4. VALOR DEL SUELO OCUPADO POR LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.
5. VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN

1.- VALORACIÓN CATASTRAL (III). LA EVOLUCIÓN DEL VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

En la valoración de los bienes inmuebles rústicos a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles podemos distinguir las siguientes etapas:

- La valoración recogida en la **Ley 39/1988**, de 28 de diciembre, **reguladora de las Haciendas Locales**.
- La valoración regulada 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**.
- La **modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario introducida por Ley 16/2012**, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.
- La **modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario introducida por la Ley 13/2015**, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

1.1. VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS EN LA LEY 39/1988

La **Ley 39/1988** supuso la **implantación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en sustitución de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares**.

La valoración de los bienes inmuebles rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se recoge en el **artículo 68** y en la **Disposición transitoria segunda**.

De acuerdo con el **artículo 68**:

- El **valor de los terrenos de naturaleza rústica** se calcularía **capitalizando al interés que reglamentariamente se estableciera, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos** y de acuerdo con sus **características catastrales**.
- El **valor de las construcciones rústicas** se calcularía aplicando las normas previstas para la valoración de las construcciones integradas en inmuebles urbanos, en la medida que lo permita la naturaleza de aquéllas.

Dicho artículo no fue objeto de desarrollo reglamentario, resultando en su defecto de aplicación lo dispuesto en la **Disposición transitoria segunda**, que establecía que:

- Hasta que no se procediese a la fijación de los valores catastrales de los inmuebles rústicos con arreglo a las normas contenidas en la ley, **el valor catastral de los bienes inmuebles rústicos sería el resultado de capitalizar al 3 por 100 el importe de las bases liquidables vigentes en la misma fecha a efectos de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.**⁽¹⁾

¹ De esta forma, de conformidad con la Ley 39/1988, y al no haberse producido el desarrollo reglamentario necesario, únicamente se valoraban como bienes inmuebles rústicos los suelos vacantes clasificados como rústicos o urbanizables no sectorizados. Las construcciones en suelo rústico indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales no eran objeto de valoración independiente, entendiéndose su valor incluido en dicha explotación, y las construcciones no indispensables tenían la consideración de bienes inmuebles urbanos a efectos catastrales, de acuerdo con el artículo 62.3.

Por su parte, la **Ley 48/2002**, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, no estableció un régimen novedoso de valoración de los bienes inmuebles rústicos, limitándose a remitir a la mencionada Disposición transitoria 2ª de la Ley 39/1988.

1.2. VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES RÚSTICOS EN EL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004

En la redacción original del **Real Decreto Legislativo 1/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el **texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, la valoración de los inmuebles rústicos se regula en las **Disposiciones transitorias 1ª y 2ª** y en la **Disposición adicional 4ª**.

La **Disposición transitoria 1ª** regula la valoración de las **construcciones en suelo rústico**, tanto indispensables como no indispensables, y del **suelo ocupado por las mismas** que, de acuerdo con el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, pasa a considerarse rústico a efectos catastrales.

La **Disposición transitoria 2ª** regula la valoración del **suelo rústico vacante por capitalización**, en los términos ya recogidos en la mencionada Disposición transitoria 2ª de la Ley 39/1988.

1.3. MODIFICACIÓN INTRODUCIDA POR LEY 16/2012

La Ley 16/2012 introdujo la novedad de que **a partir de la aplicación del procedimiento de regularización catastral pueda determinarse un nuevo valor catastral para los bienes inmuebles que cuenten con construcciones en suelo de naturaleza rústica que sean indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales (*procedimiento llamado Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables*), sin necesidad de que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio, mediante la introducción en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de la **Disposición adicional 4ª**.

1.4. MODIFICACIÓN INTRODUCIDA POR LEY 13/2015

Con la nueva redacción del artículo 7.2.b del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario introducida por la Ley 13/15 los **suelos urbanizables sectorizados sin ordenación detallada pasan a ser rústicos** a efectos catastrales. Para valorar estos suelos, la propia Ley 13/2015 introduce un **apartado segundo** en la **Disposición transitoria 2ª**, en el que se regula su **valoración como suelo rústico vacante por localización**.

2.- LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS SEGÚN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL CATASTRO INMOBILIARIO

En su versión vigente, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario regula la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles rústicos en las Disposiciones transitorias 1ª y 2ª, y en la Disposición adicional 4ª. Así, dedica:

- La **Disposición transitoria 1ª** a la valoración de las **construcciones en suelo rústico**, y del **suelo ocupado por las mismas**.
- La **Disposición transitoria 2ª** a la valoración del **suelo rústico vacante por capitalización y por localización**.
- La **Disposición adicional 4ª** al **Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables**.

Junto con la regulación recogida en el TRLCI, cabe destacar:

- La **Circular de la Dirección General del Catastro 03.04/07**, de 17 de mayo, sobre procedimiento de valoración de construcciones en suelo rústico.

Nos detendremos a continuación en la valoración del suelo rústico y de las construcciones en suelo rústico y el suelo ocupado por ellas.

3.- VALOR DEL SUELO RÚSTICO

La **Disposición transitoria 2ª** regula la valoración del **suelo rústico vacante**, distinguiendo a tales efectos dos tipos de suelo:

- El **suelo rústico con aprovechamiento agrario**, cuyo valor se determinará mediante la aplicación de las reglas contenidas en el apartado primero.
- El **suelo urbanizable sectorizado o equivalente sin ordenación detallada**, que se valorará por localización en los términos previstos en el apartado segundo.

2.1. APARTADO 1: INMUEBLES RÚSTICOS VALORADOS POR CAPITALIZACIÓN

De acuerdo con el apartado primero:

- Lo establecido en el Título II del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario queda en suspenso respecto a los bienes inmuebles rústicos hasta que mediante Ley se establezca la fecha de su aplicación.
- Hasta ese momento, el valor catastral de los bienes inmuebles rústicos será el resultado de **capitalizar al 3% del importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaría correspondiente al ejercicio 1989**, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto-Ley 7/1988, o de los que sean aprobados posteriormente en sustitución de ellos, **sin perjuicio de su actualización anual** mediante los coeficientes establecidos y los coeficientes de actualización del valor catastral por la LPGE, una vez incorporadas las alteraciones catastrales que experimenten en cada ejercicio.

2.2. APARTADO 2: INMUEBLES RÚSTICOS VALORADOS POR LOCALIZACIÓN

El apartado segundo establece que:

- No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, tratándose de inmuebles rústicos cuyo suelo haya sido clasificado como urbanizable sectorizado o equivalente sin ordenación de tallada, la valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los módulos que, en función de su localización, se establezcan por Orden del Ministro de Hacienda.
- En tanto se dicta dicha orden ministerial, el valor catastral del suelo de la parte del inmueble afectada por dicha clasificación y no ocupada por construcciones, será el resultado de multiplicar la citada superficie por el **valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 a los módulos de valor unitario de suelo determinados para cada municipio para los usos distintos del residencial o industrial, de acuerdo a los artículos 1 y 2 de la Orden EHA/3188/2006 y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5**. Es decir: $V_{cat} = S_{suelo} * 0,60 * Módulo_{otros usos} * 0,5$
- Estos criterios de valoración serán de aplicación a los inmuebles rústicos afectados a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015.

4.- VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO. VALOR DEL SUELO OCUPADO POR LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO

4.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 1ª: CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO Y SUELO OCUPADO POR ELLAS

La Disposición transitoria 1ª del TRLCI regula en su apartado primero la valoración de las construcciones en suelo rústico y del suelo ocupado por ellas, estableciendo que:

- A partir del momento en que se realice un **procedimiento de valoración colectiva de carácter general posterior al 1 de enero de 2003 los inmuebles serán rústicos cuando sea rústica la naturaleza de su suelo, con independencia de que exista o no construcción, y de que ésta sea indispensable o no** para el uso agrícola, ganadero o forestal.
- No obstante, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten “indispensables”, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general o parcial que las incluya con posterioridad al 1/1/2006. En este caso 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 contenidos en la **Orden EHA/3188/2006**.
- 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**.

4.2. DISPOSICIÓN ADICIONAL 4ª: PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES INDISPENSABLES

La **Disposición adicional 4ª del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario**, introducida por la Ley 16/2012, regula el Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables, estableciendo que:

- En aquellos municipios en los que **no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006**, a partir de la **publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro por la que se determine la aplicación del procedimiento de regularización** en el municipio, se determinará un nuevo **valor catastral** para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan **naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
- Estos valores, en tanto no se aprueben las nuevas normas reglamentarias de valoración de inmuebles rústicos, se obtendrán por la **aplicación de las reglas contenidas en la Disposición transitoria 1ª del TRLCI**, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.
- Los valores tendrán **efectividad el día 1 de enero siguiente a aquel en que se publique la mencionada resolución**, con independencia de la fecha en que se notifiquen.

5.- VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN

5.1. RÉGIMEN JURÍDICO

El **valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos** se regula en:

- **DA3ª y DT9ª** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, introducidas por la Ley 6/2018 de Presupuesto Generales del Estado.
- **Artículos 11.a y 12.e del Real Decreto 417/2006**, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- **Circulares de la Dirección General del Catastro** sobre el informe anual del mercado inmobiliario rústico, publicadas desde 2013.

De acuerdo con la **Disposición final 3ª del TRLCI**, que regula el **valor de referencia**:

- En la forma en la que reglamentariamente se determine, la **Dirección General del Catastro estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiéndose por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga.**
- A estos efectos, **elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y**

que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

5.2. RÉGIMEN DE DETERMINACIÓN

En cuanto a la metodología de valoración empleada para la determinación del valor de referencia de los inmuebles rústicos, hay que destacar el **distinto enfoque respecto de la determinación del valor catastral**.

Así, mientras que para la determinación del **valor catastral** de los suelos rústicos dedicados a cultivos y aprovechamientos agrarios y sin construcciones, el método actual de valoración utilizado es la **capitalización de rentas**, tal y como se recoge en el apartado primer de la disposición transitoria 2ª del TRLCI, esta metodología no se adapta a las necesidades y características del valor referencia, debido a la desactualización de las rentas, ingresos y gastos necesarios para el cálculo.

Por todo ello, para la obtención de un **valor de referencia** de los suelos rústicos dedicados a cultivos y aprovechamientos agrarios se ha optado por utilizar **métodos econométricos**, que parten de la determinación de módulos de valor mediante el **método de comparación**.

Los elementos con los que cuenta actualmente la Dirección General del Catastro para dar cumplimiento en una primera fase transitoria tal y como se recoge en la ley son los **IAMIR**, que vienen realizándose desde el año 2014, y que permiten obtener los módulos de valor para cada cultivo, y un **modelo econométrico para la individualización del valor de referencia de mercado de cada inmueble**.

5.2.2. Régimen transitorio de determinación:

De acuerdo con la **Disposición transitoria 9ª** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que regula el **régimen transitorio para la determinación del valor de referencia**:

- **En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario** previsto en la DF3ª, **para la determinación del valor de referencia se elaborará un informe anual del mercado inmobiliario**, base de la determinación de los diferentes módulos de valor.

Las directrices y criterios específicos de aplicación se determinarán del siguiente modo:

- a) Para las **construcciones situadas en suelo rústico**, con arreglo a las **normas vigentes para el cálculo de los valores catastrales**, fijándose **anualmente para cada municipio los módulos de aplicación**.
- b) Para el **suelo rústico no ocupado por construcciones**, por aplicación de los **módulos de valor de cada cultivo**, fijados **anualmente para cada municipio**, corregidos por **factores objetivos de localización, agronómicos y socioeconómicos**, cuando así se justifique por el mencionado informe anual del mercado inmobiliario.

Tal y como establece el **artículo 12.e** del **Real Decreto 417/2006**, corresponde al **ponente** de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria **elaborar un informe anual sobre el mercado inmobiliario**, a cuyo efecto realizará el seguimiento y coordinación de los estudios del mercado inmobiliario y de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones.

De conformidad con el **artículo 11.a** del **Real Decreto 417/2006** corresponde a las **Junta Técnica Territorial De Coordinación Inmobiliaria** recibir el **informe anual sobre el mercado inmobiliario** regulado en el artículo 12.e y elevarlo a la **Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI)**.

5.2.3. Informe anual del mercado inmobiliario rústico (IAMIR):

El **IAMIR** es un **documento electrónico de ámbito regional coordinado por el ponente de cada Junta Técnica Territorial De Coordinación Inmobiliaria** y en cuya elaboración participará el personal técnico de las gerencias incluidas en el ámbito de cada Junta, así como la Subdirección General de Valoración e Inspección.

El **IAMIR** tiene por objeto **obtener unos módulos de valor para los productos inmobiliarios representativos de las compraventas que tienen lugar en el mercado de parcelas rústicas dedicadas a cultivos y aprovechamientos agrarios y sin construcciones**, para lo que se deben tener en cuenta **dos características**, su localización y su cultivo o aprovechamiento:

- La **localización** se tiene en cuenta mediante la introducción del concepto de **ámbito territorial homogéneo (ATH)**.
- El **cultivo o aprovechamiento** se refleja en el concepto de **Cultivo (AC)**.

5.2.3.1. Ámbitos territoriales homogéneos:

Los **ámbitos territoriales homogéneos de valoración (ATH)** delimitan **zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios de una misma Gerencia Regional del Catastro que presentan una similitud en los precios unitarios de las compraventas de parcelas rústicas que tienen lugar en su mercado.**

Dichos ámbitos **se delimitan a nivel regional**. Su delimitación debe ser **acordada en Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, que los elevará a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria a fin de asegurar la debida coordinación en la valoración.**

Los ATH permiten establecer una **jerarquía territorial y tratar los municipios con poca o ninguna dinámica inmobiliaria**, ya que posibilitan el empleo de información a nivel supramunicipal.

5.2.3.2. Cultivos:

A los solos efectos del IAMIR, para homogeneizar y estandarizar las múltiples **calificaciones catastrales (CC)** existentes en la base de datos, estas **se agrupan en 25 cultivos (AC)**.

A su vez, los **cultivos se clasifican en 3 tipos** (tipo AC), Agrícola, Forestal y Agroforestal.

Se crea el concepto de cultivo real (AC Real), que permite asignar a los testigos, únicamente a efectos del IAMIR, el cultivo real en previsión de su futura actualización en la base de datos.

5.2.3.3. Productos inmobiliarios representativos:

Los **productos inmobiliarios representativos** en un ATH son aquellos **cultivos presentes en él con un mayor número de testigos.**

5.2.3.4. Análisis de la información:

Se realiza un **primer filtrado masivo** de los testigos de la base de datos, conforme a los siguientes criterios:

- Carácter improductivo.
- Existencia de más de un cultivo.
- Falta de correspondencia entre la base de datos gráfica y la alfanumérica.
- Repetición o inconsistencia de datos.
- Existencia de construcciones.
- Integración en lotes.
- Superficie escasa o excesiva.
- Valor unitario escaso o excesivo.
- Suelo urbanizable.

Sobre los testigos resultantes del estudio anterior, **en las gerencias, se realiza un segundo filtrado individual**, según los siguientes criterios:

- Existencia de construcciones no dadas de alta en la base de datos de Catastro.
- Cultivos o aprovechamientos erróneos en la base de datos catastral, cuando no sea posible cumplimentar el campo "AC real".
- Falta de correspondencia entre la delimitación de la cartografía catastral y la ortofoto.
- Usos o actividades no agrarias, o titulares de los que se presumen actividades distintas de la agrícola, ganadera o forestal.
- Otros criterios que hagan que la compraventa no sea representativa del mercado de parcelas rústicas.

Una vez realizado el análisis de testigos descrito, en servicios centrales **se determinan los testigos cuyo valor unitario se encuentre dentro de los límites inferior y superior fijados, obteniéndose de esta forma los testigos calificados definitivos.**

5.2.3.5. Obtención de los módulos de valor:

- **El módulo de valor de cada producto inmobiliario representativo de una combinación ATH - AC se define como el valor representativo de las compraventas que tienen lugar en un mercado de parcelas rústicas dedicadas a cultivos y aprovechamientos agrarios y sin construcciones, correspondientes a un cultivo y a un ATH, y se obtiene como la medida de tendencia central de los valores unitarios de los testigos calificados definitivamente para dicha combinación.**

5.2.3.6. Procedimiento para recibir, elevar y conocer los informes anuales del mercado inmobiliario rústico:

- Una vez obtenidos todos los módulos de valor, en servicios centrales se elaborarán los borradores de los IAMIR de cada gerencia regional.
- Los ponentes revisarán y firmarán los IAMIR. Posteriormente los presentarán en su correspondiente Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, que los recibirá y los elevará a la Comisión Superior de coordinación Inmobiliaria para su conocimiento, según lo dispuesto en los artículos 11.a y 6.d del RD 417/2006.

BLOQUE V. TEMA 13

1. LA COORDINACIÓN DE VALORES.
2. MODULO DE VALOR M: MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.
3. ÁREAS ECONÓMICAS HOMOGÉNEAS.
4. LAS JUNTAS TÉCNICAS TERRITORIALES DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA. LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA.
5. PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN.
6. INFORME ANUAL SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO

1. LA COORDINACIÓN DE VALORES

1.1. INTRODUCCIÓN

- **Art.4 del TRLCI:** 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.

1.2. JUSTIFICACIÓN

- **Art.12.3 TRLCI:** los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho, y cuando el acto incluya la determinación de un nuevo valor catastral, éste se motivará mediante la expresión de la Ponencia de la que traiga causa y, en su caso, de los **módulos básicos de suelo y construcción**, el valor en polígono, calle, tramo, zona o paraje, el valor tipo de las construcciones y de las clases de cultivo, la identificación de los coeficientes correctores aplicados y la superficie de los inmuebles.
- Por tanto, legalmente ya se señala la necesidad de una sistemática que permita la referenciación modular de unas ponencias de valores respecto a otras, de manera que el conjunto ofrezca la garantía de un modelo que obtenga la necesaria correspondencia entre todos los valores.

1.3. OBJETIVO

- El objetivo de la coordinación es **garantizar la homogeneidad de las valoraciones catastrales en todo el territorio**, y el establecimiento de un mecanismo de valoración desarrollado bajo el **principio de equidad**.
- La aplicación de gran parte de los tributos que gravan la propiedad inmobiliaria depende del valor asignado a los inmuebles, y resulta por tanto necesario que esta asignación se realice conforme una normativa homogénea y que los resultados de su aplicación constituyan un conjunto de distintas partes coordinadas.
- En el caso del valor catastral, además, y siendo el catastro inmobiliario de aplicación en todo el territorio nacional de régimen común, esta homogeneidad se consigue a partir de la **coordinación de valores, llevada a cabo desde la DGC** a propuesta de cada una de las gerencias territoriales y con la intervención de órganos colegiados como describiremos en el último epígrafe.

1.4. CONCEPTO

- LA COORDINACIÓN NACIONAL DE VALORES consiste esencialmente en la **agrupación de los municipios en función de las características de su mercado inmobiliario o, en su defecto, de otras variables socioeconómicas**, estableciendo con ello grupos de municipios para asignarles los correspondientes módulos precisos para su valoración, tanto del suelo como de la construcción, así como otros parámetros necesarios para ello.

- Previamente a la aprobación de la Ley del Catastro Inmobiliario ya existían instrucciones y normas que pretendían regular los organismos y su coordinación. Así, el **RD 1020/93 sobre NNTT de Valoración, dedica su Capítulo IV a la Coordinación de valores, y en sus normas 21 y 22, recoge el procedimiento** que describiremos más adelante.
- Con la aprobación del TRLCI, se recoge la tradición de la normativa precedente respecto a la coordinación de los valores catastrales de manera que:
 - **Art 12 TRCLCI**, antes citado, que **señala la necesidad de una sistemática que permita que las Ponencias de valores se referencien a módulos de suelo y construcción (MBR y MBC)**, de manera que el conjunto ofrezca la garantía de un modelo coordinado.
 - **Arts.24 y 25 TRLCI** señalan que **la determinación del valor catastral se efectúa mediante aplicación de ponencia, que recogerá criterios y módulos de valoración, y se ajustara a las directrices dictadas para la coordinación de valores.** ⁽¹⁾
- El **RD 417/2006 desarrolla el TR dedica sus capítulos III y V a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) y a las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI)**. Aborda en su título preliminar una nueva regulación de los órganos colegiados del Catastro y establece la composición y funciones de una única CSCI, que refunde las de Rústica y Urbana y de las JTTCI, que siguen radicando en las Delegaciones Especiales de Economía y Hacienda.

2. MÓDULO DE VALOR M: MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

2.1. INTRODUCCIÓN

- La coordinación nacional se apoya, no solo en el procedimiento establecido a tal fin, sino también en la existencia de los módulos básicos: el módulo de valor M y los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y de construcción (MBC) que de él se derivan

2.2. MÓDULO M

- El **Art.2 del RD1020/93** regula el establecimiento de un único modulo nacional M que refleje lo que se considera el valor medio de mercado.
 - **Dicho módulo M se aprueba por O.M.** (Orden Ministerial)
 - El establecimiento de dicho módulo **recogerá las variaciones experimentadas en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado** que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro.
- Actualmente la Orden vigente es la **Orden EHA 1213/2005** que estableció un módulo **M de 1000€/m²** representativo del **valor medio en venta del m² de edificación residencial colectiva en obra nueva, de tipología en manzana cerrada y categoría media (tipología 1.1.2.4)**.
- **El módulo M a su vez servirá de base a los valores del suelo y de la construcción** a partir de su diversificación en el MBR y el MBC

2.3. MBR y MBC

- Partiendo de un único modulo a nivel nacional, M, se han de establecer diferentes módulos para el suelo y la construcción. Para ello, hay que acudir a la **Norma 16**.
- La aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la construcción establecidos en la N16 del RD1020 (que ha sido modificada por la DA1^a del RD1464/2007), **da como resultado un conjunto de 7 valores de MBR y 7 valores de MBC**.
- **Los módulos MBR y MBC se recogen en las Ponencias de Valores Totales**, y son de aplicación en las Parciales que las complementen o modifiquen.

¹ Aquí YA se reconoce el procedimiento de coordinación integrado dentro del PVC. La coordinación de valores es parte importante de los trabajos previos para la obtención del valor catastral

- **EL MBR o Módulo Básico de Repercusión, no es de aplicación directa en la valoración del suelo.** La **Norma 18** del RD1020 señala que los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR, por un coeficiente porcentual fijado en la ponencia de valores. Esto se ha simplificado con la introducción, a partir de la **Circular 12.04.04** de las **jerarquías de valores, de 60 escalones de valor de repercusión**, en las que el MBR lo que determina es el rango de valores de R que pueden utilizarse, en todo caso en cumplimiento de la Norma 18.. En la **Circular 01.04/2020/P sobre Ponencias de Valores se reducen las jerarquías de valor, pasando a 34 escalones de valor de repercusión y de unitario.**
- Por su parte, **al MBC o Módulo Básico de Construcción, expresado en €/m²C se le aplica el coeficiente del cuadro que se menciona en la Norma 20** que corresponda, obteniendo un valor en €/m² que representa el coste unitario de construcción para la **tipología y categoría** de cada inmueble. Para garantizar la coordinación en la aplicación de estos coeficientes, se elaboran y coordinan por las JTTCI los catálogos de construcciones que forman parte de las ponencias de valores (como documento 3 de las mismas).

3. ÁREAS ECONÓMICAS HOMÓGENAS (AEH)

3.1. DEFINICIÓN

- **Norma 15.3 del RD1020/93:** Un AEH delimita una **zona geográfica en la que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción tiene una similitud en sus características** que permite obtener una modulación en su comportamiento y, por tanto, utilizar la **misma combinación de MBR, MBC (y GB.)**

Por tanto, la delimitación de AEH se vincula al comportamiento del mercado. Habitualmente se tiende a identificar que el AEH tiene como dimensión mínima el **término municipal**, pero hay ocasiones en que se reducen sus dimensiones si la dinámica inmobiliaria así lo justifica (típico caso casco-costa). **Hasta el año 2011 podían darse por tanto tantas AEH como combinaciones de los 7 MBR + los 7 MBC + GB posibles.**

3.2. CRITERIOS MARCO DE COORDINACIÓN:

- La CSCI, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, **aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011** los ACTUALES **critérios marco de coordinación nacional de valores catastrales**, de manera que se contempla un número limitado de AEH, por aplicación de los citados criterios marco, según los cuales:
 - **Los municipios se clasifican en base a su dinámica inmobiliaria en siete grupos, siendo el MBR el indicador de dicha dinámica.** Se establece un criterio de coordinación para la asignación de módulos en función de los valores máximos observados para el uso residencial en ese municipio. Estos valores máximos corresponderán a las mejores zonas del municipio y en ningún caso se referirán a tipologías atípicas o a situaciones de mercado excepcionales. Si existe escasa entidad del mercado a nivel local se redactará un estudio de mercado de ámbito territorial supramunicipal.
 - Se establece la **asignación del MBC en base a la dinámica inmobiliaria de cada municipio, definida por su adscripción a un grupo** representado por su MBR. Dicha asignación se concreta en un régimen general para todas las Gerencias, salvo Barcelona, Gerona y Baleares que tendrán un régimen diferenciado por presentar costes de construcción superiores. Así mismo se limita la aplicación de los módulos de construcción MBC a los módulos MBC1 a MBC5 cuyos importes actuales están comprendidos entre 700 y 500€/m².
 - **La componente GB queda asociada al tramo de la jerarquía de valores** que corresponda según el rango permitido por el MBR asignado.

4. LAS JUNTAS TÉCNICAS TERRITORIALES DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA. LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA ⁽²⁾

4.1. JUNTAS TÉCNICAS TERRITORIALES DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA (Art. 9-12 RD 417/2006)

- Son los **órganos encargados de la coordinación de valores a nivel territorial**.

ÁMBITO:

- **Existirá una Junta Técnica en cada Delegación Especial de Economía y Hacienda**, excepto en País Vasco y Navarra.
- En el caso de Ceuta y Melilla sus funciones corresponderán a los respectivos Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria.

COMPOSICIÓN:

- Integrada por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local del ámbito de la correspondiente Delegación Especial de Economía y Hacienda.
- **Presidente**, el **Delegado especial de Economía y Hacienda**, quien podrá delegar en el Gerente Regional del Catastro.

FUNCIONES:

1. **Coordinar la realización de estudios del mercado inmobiliario**. Anualmente se elaborará un **informe** que será elevado a la CSCI.
2. **Formular propuesta coordinada de valores**, relativa al ámbito de su competencia y elevarlas a la CSCI.
3. **Acordar la delimitación de AEH** y definir el **campo de aplicación de los coeficientes correctores en las Ponencias de Valores**.
4. **Verificar que las ponencias de valores se ajustan a los criterios de coordinación**.
5. **Coordinar e informar las ponencias de valores especiales**, cuyo ámbito comprende más de un Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria.
6. **Proponer acuerdos de resolución de discrepancias en materia de coordinación** a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
7. Cualesquiera otras actuaciones encomendadas por la Dirección General del Catastro o la CSCI.

4.2. LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA (Art. 5-6 RD 417/2006)

- Es el **órgano encargado de la coordinación de valores a nivel nacional**.

COMPOSICIÓN:

- Integrada por representantes de la Administración del Estado, de la Administración autonómica y local.
- **Presidente**, el Director General del Catastro, quien podrá delegar en el Subdirector general de Valoración e Inspección.

FUNCIONES:

1. **Proponer los criterios y módulos de valoración** de los bienes inmuebles a efectos catastrales al MHAP
2. **Aprobar los criterios-marco de coordinación nacional** de valores Catastrales, garantizando su equidad.
3. **Aprobar el informe anual elaborado por las JTTCI** sobre el Mercado Inmobiliario.
4. **Verificar que las ponencias de valores de más de una CCAA, se ajustan a los criterios de c. nacional**.
5. **Informar las PV Especiales**, cuyo ámbito territorial comprenda más de una Comunidad Autónoma.
6. **Resolver las discrepancias** que les sean elevadas por las JTT.
7. Cualesquiera otras actuaciones que les pueda encomendar el Presidente de la Comisión.

² Las JTTCI y la CSCI son dos órganos colegiados que desempeñan un papel esencial en la coordinación nacional, como expondremos en el procedimiento de coordinación más adelante.

5. PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN.

5.1. PROCEDIMIENTO

- Sobre el procedimiento de coordinación nacional hay que hacer referencia a la ya citada sesión de la **Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de carácter extraordinario que tuvo lugar en febrero de 2011**, y que marca un antes y un después en el procedimiento de coordinación nacional, al llevarse a cabo una **coordinación simultánea para todos los municipios del régimen común** (hasta la fecha solo se coordinaban anualmente los municipios inmersos en un procedimiento de valoración masiva), **clasificándolos en AEH** según lo descrito anteriormente.
- Actualmente, el procedimiento de coordinación de valores que forma parte del proceso de aprobación de las ponencias de valores es el siguiente:
 1. **Anualmente, las gerencias territoriales revisan toda la clasificación en AEH del ejercicio anterior**, por si hubiera cambios significativos en la dinámica del mercado inmobiliario de algún municipio que aconsejasen la modificación de la combinación de MBR y MBC para él coordinada.
 2. A partir de esos estudios previos, **la JTTCI formula una propuesta coordinada para los municipios susceptibles de cambio, así como para los municipios incursos en un Procedimiento de Valoración Colectiva** en el ejercicio en curso. Dicha propuesta se eleva a la CSCI.
 3. **La CSCI, a la vista de las propuestas presentadas, aprueba los criterios de coordinación y se lo comunica a cada JTTCI para su difusión a las Gerencias**. Ello queda documentado en el Acta de la CSCI, así como en el **certificado** del secretario de la Comisión (documento que formará parte del expediente de cada ponencia de ese año).
 4. **Con los criterios de coordinación aprobados en la CSCI las gerencias elaboran las ponencias** de ese ejercicio, ateniéndose a los módulos coordinados.
 5. **Una vez elaboradas las Ponencias, se remiten a la JTTCI para que verifique la coordinación de las mismas** (el cumplimiento de los criterios aprobados). La Junta Técnica verificará que las ponencias remitidas han sido redactadas según los criterios y normas de coordinación por ella establecidos:
 - Si las encuentran conformes, lo harán constar en **Diligencias de Coordinación** que incorporarán a las ponencias de valores, tras lo cual las remitirán a las Gerencias para su elevación por éstas a la Dirección General del Catastro para su aprobación. La diligencia de coordinación forma parte, igualmente, del expediente de cada ponencia.
 - **En caso contrario, las devolverán a las Gerencias** para su modificación; efectuada la cual y encontradas conformes, les darán el trámite antes indicado.
 6. **En caso de que las correcciones no fuesen suficientes y continuasen sin cumplir** las normas de coordinación a juicio de la Junta Técnica, **ésta las remitirá a la CSCI, acompañándolas de un informe** en el que se concreten los puntos en que no cumplen. La CSCI adoptará el acuerdo que proceda y lo comunicará a la Junta Técnica Territorial y a la Gerencia para su cumplimiento.

5.2. DOCUMENTACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN EN PONENCIA

- Actualmente, las ponencias de valores aprobadas recogen, en el **capítulo 2.1 de su documento 1**, todo lo relativo a este procedimiento de coordinación indicando que:
 - **La ponencia se ha elaborado siguiendo los criterios marco de coordinación** aprobados den la citada CSCI de 2011.
 - De conformidad con el artículo 11.b RLCI **la JTTCI ha formulado la propuesta coordinada de valores** en la sesión correspondiente (previa a la celebración de la CSCI de ese año).
 - Esa propuesta se ha hecho a la vista de los **estudios previos** descritos en el apartado 1 de la Norma 21 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, **y que sirven de base a los análisis y conclusiones del estudio de mercado** que acompañan la ponencia como Documento 2.
 - Con arreglo a las facultades otorgadas en el artículo 6 anteriormente citado, **la CSCI de ese año ha asignado para ese municipio el MBR y MBC** que correspondan.

- **La JTTCI** que corresponda, **ha verificado**, en sesión previa a la aprobación de la ponencia, **el ajuste de la misma a los criterios de coordinación** establecidos.
- Junto a la justificación de la coordinación de los módulos de valoración MBR y MBC, las ponencias de los últimos años, en dicho apartado aluden, también a:
 - La sesión de **28 de marzo de 2012 de la CSCI** en la que se coordinaron los criterios para la determinación de los valores iniciales de suelos urbanizables que tengan la consideración de suelo de naturaleza urbana
 - **La sesión de la CSCI que cada año informa favorablemente sobre la circular de actualización de la circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para ese año**, en la que se determinan los coeficientes de gastos y beneficios que son de aplicación a cada zona de valor, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.
- Se acompañan a la ponencia, al final del Documento 1, como **Anexos I y II**, el **certificado de la CSCI** al respecto, y **diligencia de coordinación de la JTTCI**, redactada al amparo de las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI.

6. INFORME ANUAL SOBRE EL MERCADO INMOBILIARIO

- Disposición final tercera TRLCI (introducida por ley 6/2018 de PGE). Valor de referencia de mercado: En la forma en la que reglamentariamente se determine, la Dirección General del Catastro estimará de forma objetiva, para cada bien inmueble y a partir de los datos obrantes en el Catastro, su valor de referencia de mercado, entendiendo por tal el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga.

A estos efectos, elaborará un mapa de valores que contendrá la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, y que se publicará con periodicidad mínima anual, previa resolución, en la sede electrónica de la DGC.

- Disposición transitoria novena (en su redacción dada por la ley 6/2018). Régimen transitorio para la determinación del valor de referencia de mercado: En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario previsto en la disposición final tercera de esta Ley, **para la determinación del valor de referencia se elaborará un informe anual del mercado inmobiliario, base de la determinación de los diferentes módulos de valor.**

Las directrices y criterios específicos de aplicación se determinarán del siguiente modo:

a) Para los bienes inmuebles urbanos, así como para las construcciones situadas en suelo rústico, con arreglo a las normas vigentes para el cálculo de los valores catastrales, fijándose anualmente para cada municipio los módulos de aplicación.

b) Para el suelo rústico no ocupado por construcciones, por aplicación de los módulos de valor de cada cultivo, fijados anualmente para cada municipio, corregidos por factores objetivos de localización, agronómicos y socioeconómicos, cuando así se justifique por el mencionado informe anual del mercado inmobiliario.

- La **regulación básica del Informe Anual del Mercado Inmobiliario está contenida** en los artículos 6.d), 11.a) y 12.e) del RD 417/2006. **Este informe se ajustará a los criterios marco de coordinación nacional establecidos por la CSCI**, y en los artículos 6, 11 y 12 del RD 417/2006.

Los ponentes de las JTTCI elaborarán los informes anuales sectoriales sobre el mercado inmobiliario en su ámbito de competencias, a cuyo efecto realizarán el seguimiento y coordinación de los estudios de mercado inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.e) del mencionado RD.

Con arreglo a las facultades que otorga el artículo 11.a) las JTTCI recibirán dichos informes y los elevarán a la CSCI.

La CSCI, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.d) del RD 417/2006, conocerá los informes sectoriales y con base en ellos informará el informe anual sobre el mercado inmobiliario, verificando el ajuste del estudio a los criterios de coordinación.