

**BLOQUE V. TEMA 8**

FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (V):

PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.

PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA.

PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA DE CARÁCTER GENERAL Y PARCIAL.

PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA.

PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

RENOVACIÓN DEL CATASTRO RÚSTICO.

1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (V): PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN CATASTRAL.

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.12 TRLCI. Los actos resultantes de los procedimientos de incorporación serán **motivados con referencia a los hechos y fundamentos de derecho**. 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.

Los **procedimientos de valoración tienen naturaleza tributaria**, y se rigen por el TRLCI, y de manera supletoria por la **Ley 58/2003 General Tributaria y de la Ley 39/2015**, así como por las disposiciones que las desarrollen. Los **actos resultantes son susceptibles de ser revisados en vía administrativa**.

A los procedimientos de valoración el TRLCI dedica su **Capítulo V y más concretamente la Sección 3ª**.

2. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA Y PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA.

Art.28.1 TRLCI. El **valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada** en los términos establecidos en el artículo 24.2.

2.1. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA

Art.28.2 TRLCI. El **procedimiento de valoración colectiva** de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse **de oficio o a instancia del ayuntamiento** correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto **diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes**, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

Art.28.3 TRLCI. El procedimiento de valoración colectiva **podrá ser:**

- a) **De carácter general**, cuando requiera la aprobación de una **ponencia de valores total**. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la **coordinación nacional** de valores, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

- b) **De carácter parcial**, cuando requiera la aprobación de una **ponencia de valores parcial**. En este procedimiento se garantizará la **coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto** de los inmuebles del municipio.
- c) **De carácter simplificado**, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el **artículo 30**, que no requieren la elaboración de una nueva ponencia.

2.2. PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN INDIVIDUALIZADA

El **procedimiento de valoración individualizada** se realizará cuando la incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario **se practique en virtud de declaración, comunicación o solicitud, de un procedimiento de subsanación de discrepancias, de un procedimiento de inspección catastral, o en virtud del procedimiento de regularización catastral.**

Art.24.2 TRLCI. Toda **incorporación o modificación** en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en esta Ley, incluirá, cuando sea necesario, la **determinación individualizada** del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la **aplicación de la ponencia de valores vigente** en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, **en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento simplificado** de valoración colectiva.

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

3. PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN COLECTIVA DE CARÁCTER GENERAL Y PARCIAL.

Art.29.1 TRLCI. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial **se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores, excepto** cuando se trate de una **ponencia de valores parcial de ámbito nacional** que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con características constructivas que requieran su **valoración singularizada**.

A continuación conviene explicar muy brevemente el proceso de aprobación de una ponencia, pero de forma más resumida que en el tema 7 (podríamos omitir los números de artículos para ir más rápido).

3.1. Elaboración y aprobación de la Ponencia

Art.26 TRLCI. Las ponencias de valores serán de **ámbito municipal**, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.

ART. 27.1 TRLCI La elaboración de las ponencias de valores **se llevará a cabo por la DGC** (en concreto, las realizan las Gerencias), directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas.

Norma 22.4 RD 1020/1993. Previamente a su aprobación, **las Juntas Técnicas territoriales de Coordinación Inmobiliaria deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación** fijados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y emitir el correspondiente informe.

Art.27.2 TRLCI. Previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a **informe del ayuntamiento** o ayuntamientos interesados

Art.26.2 Rgto RD 417/2006. Se procederá a la apertura de **un trámite de audiencia colectivo** para la aprobación de las Ponencias de valores, que se anunciará en el Boletín Oficial que corresponda. Se extenderá por un periodo de **10 días**.



Art.27.2 TRLCI. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la SEC. Las Ponencias Totales serán aprobadas por el DGC y las parciales por el Gerente. La publicación de dichos acuerdos indicará el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias (15 días hábiles, en las Gerencias) y se realizará:

- Antes del 1 de julio del año en que se adopten en el caso de ponencias de valores totales.
- Antes del 1 de octubre en el caso de ponencias de valores parciales y especiales.

3.2. Valoración

Aprobada y publicada la ponencia, se inicia el procedimiento de valoración colectiva propiamente dicho para asignar valor a cada bien inmueble mediante la **aplicación de la ponencia**.

Dicha valoración se realiza mediante la aplicación informática **SIGECA** siguiendo un proceso que se puede dividir en tres grandes bloques:

1. **Creación del catastro provisional**, que es una base de datos temporal copia del Catastro actual, sobre la que se llevan a cabo los cambios y modificaciones en los elementos catastrales. Se crea para facilitar esa labor y para evitar los riesgos de pérdida de información.
2. **Mantenimiento y valoración del catastro provisional**. Que supone la adaptación de la información del catastro provisional a la nueva ponencia y sus criterios de valoración.
3. **Cierre: paso del catastro provisional a catastro definitivo**. En la Subdirección General de Valoración e Inspección se realizan una serie de controles para comprobar que se cumplen ciertas condiciones en las bases de datos gráfica y alfanumérica, exigiéndose continuidad de la cartografía catastral rústica y urbana, que no haya fincas sin valorar y que la información gráfica coincida con la alfanumérica.

3.3. Notificación de los valores catastrales

Art.29 TRLCI. Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante **notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos**. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de la notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en la SEC.

Art.29.2 TRLCI. En algunos casos las notificaciones se practicarán obligatoriamente mediante comparecencia electrónica o mediante dirección electrónica habilitada. Se trata de:

- Personas jurídicas, entidades sin personalidad, y colectividades que tengan garantizado el acceso y disponibilidad de los medios tecnológicos precisos.
- AGE, Administraciones de las CCAA, Administración Local, organismos públicos, universidades públicas, determinadas entidades de derecho público y consorcios administrativos.

Quando se hubiera establecido la comparecencia electrónica obligatoria, el acto objeto de notificación estará disponible en la SEC durante el mes de noviembre del año de aprobación de la ponencia.

Art.29.3 TRLCI. Cuando se trate de titulares catastrales no obligados a notificación electrónica, una vez publicado el anuncio en la SEC, se informará al interesado mediante **comunicación sin acuse de recibo** sobre el procedimiento que motiva la notificación, la forma de efectuar la comparecencia, ya sea electrónica o presencial, el lugar y plazo para realizarla y la clave concertada para comparecer electrónicamente:

- a) **A efectos de comparecencia en la SEC**, el interesado se **identificará mediante la clave concertada** proporcionada o firma electrónica. Podrá emplear **medios electrónicos propios o los proporcionados gratuitamente en las Gerencias, en los PIC y en el Ayuntamiento** del término municipal del inmueble.
- b) **En el supuesto de que el titular catastral no hubiera comparecido electrónicamente, podrá hacerlo de forma presencial** en la correspondiente **Gerencia**, así como en el **Ayuntamiento**.

Art.29.4 TRLCI. Cuando no se hubiera producido la comparecencia electrónica o presencial de los no obligados a notificación electrónica, se procederá a notificarles de manera personal y directa en los siguientes términos:

- a) **Se practicará la notificación, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, así como de la fecha, la identidad de quien la recibe y el contenido del acto notificado**, incorporándose al expediente la acreditación de la notificación efectuada.
- b) **Cuando no sea posible realizar la notificación** por causas no imputables a la Administración, **y una vez intentado por dos veces, o por una sola si constara como desconocido**, se hará así constar en el expediente. En estos casos **se publicará anuncio en el BOE**, en el que se indicará lugar y plazo de exposición pública de la relación de titulares con notificaciones pendientes.

Esta relación, en la que constará el procedimiento que motiva la notificación, el órgano responsable de su tramitación y el lugar y plazo en que el destinatario de aquélla deberá comparecer para ser notificado, **se expondrá en el Ayuntamiento y en la Gerencia del Catastro correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la SEC.** La comparecencia deberá producirse en el **plazo de diez días** (*¡ojo! recordad que el plazo del Art.17 para las notificaciones de declaraciones, comunicaciones y solicitudes en el BOE se regula en la LGT y su plazo es de 15 días*) contados desde el siguiente a la publicación del anuncio en el BOE.

Transcurrido este plazo sin comparecer, la notificación se entenderá producida a todos los efectos legales al día siguiente.

3.4. Efectos

Art.29.5 TRLCI. Los acuerdos adoptados tendrán **efectividad el 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación.**

No obstante, para aquellos **bienes inmuebles que con posterioridad a la aprobación de la ponencia vean modificada la naturaleza de su suelo** y las ponencias **contengan los elementos y criterios para su valoración**, los acuerdos surtirán efectos el día 1 de enero del año siguiente a aquel en el que tuvieron lugar las circunstancias que originen dicha modificación.

3.5. Impugnación

Los actos objeto de notificación podrán ser **recurridos en vía económico-administrativa** sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecutoriedad. el plazo para la interposición del recurso de reposición o reclamación económico-administrativa será **1 mes**, contado a partir del día siguiente al de la notificación.

La **DGC comunicará a los Ayuntamientos la presentación de las reclamaciones económico-administrativas que interpongan los titulares catastrales** de bienes inmuebles de características especiales contra la notificación de valores.

4. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO DE VALORACIÓN COLECTIVA.

Se regula en el Art.30TRLCI.

4.1. Inicio del procedimiento y características



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

42. Reglas:

- a) **PSCA:** Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico, manteniendo los usos, se determinarán los nuevos valores catastrales por aplicación del valor recogido para esos usos en la ponencia vigente conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.
- b) **PSCU:** Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso, se valorarán tomando como valor del suelo el mínimo para ese nuevo uso de los previstos en el polígono de valoración o, en defecto del mismo, el mínimo para dicho uso de la ponencia vigente. Se deberán respetar los criterios de coordinación de valores del municipio.
- c) **PSCN:** Cuando, con motivo de la modificación o desarrollo del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana por ser clasificados como urbanizables sectorizados o equivalente y cuenten con ordenación detallada, podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas (Orden EHA 3188/2006).
- d) **PSRV:** Se podrá aplicar el procedimiento de valoración previsto en el párrafo anterior cuando en los suelos urbanizables sectorizados con ordenación detallada, los valores que sirvieron de base para la determinación de sus valores catastrales no se correspondan con los módulos específicos establecidos en la mencionada orden. Es decir, se podrán bajar sus valores iniciales calculándolos de nuevo con la Orden EHA 3188/2006.
- e) **PSSU:** Cuando, con motivo de la modificación o aprobación del planeamiento, los suelos adquieran la consideración de suelo de naturaleza urbana por ser clasificados como urbanos, urbanizados o equivalente, podrán ser valorados tomando como valor de suelo el mínimo de los previstos en la ponencia vigente para el uso de que se trate, sin perjuicio de la consideración, en su caso, de la urbanización pendiente de realizar. Dicha valoración deberá respetar en todo caso los criterios de coordinación de valores del municipio.
- f) **PSRP:** A partir del momento de aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación, las parcelas resultantes ubicadas en los suelos urbanizables sectorizados con ordenación detallada, se podrán valorar tomando como valor de suelo el que corresponda a su nuevo estado de desarrollo y de acuerdo con los criterios del párrafo anterior.
- g) **PSRD:** Cuando, con motivo de la anulación o modificación del planeamiento el suelo de los inmuebles pierda la consideración de suelo de naturaleza urbana, no estando incluidos en los supuestos recogidos en las letras c), d), e) y f) del apartado 2 del artículo 7, se podrán valorar como bienes inmuebles rústicos, considerando, en su caso, su localización.
- h) **PSRU:** Cuando, con motivo de la aprobación o modificación de instrumentos de ordenación territorial y urbanística se clasifiquen suelos como urbanizables sectorizados o equivalentes, y en tanto no cuenten con ordenación detallada, los inmuebles rústicos afectados se valorarán considerando, en todo caso, su localización.

4.3. Notificación, efectos y plazos

Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo **se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el Art.17** y tendrán **efectividad**, con independencia del momento en que se produzca la notificación de su resolución, **el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la aprobación, modificación o anulación del instrumento de ordenación o gestión urbanística del que traigan causa, excepto en el supuesto contemplado en la letra d) del apartado anterior (PSRV, para bajar valores iniciales), que tendrá eficacia el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.**

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

4.4. Disposición Transitoria 2ª

En cuanto a la valoración de suelos rústicos considerando la localización, la Disposición Transitoria 2ª contiene los criterios que se aplicarán a los inmuebles rústicos en suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada, en tanto no se apruebe la Orden concreta del MHAAPP.

4.5. Disposición Transitoria 7ª (PSDT)

El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos a rústicos a los que afecta la modificación del Art.7.2 por ser urbanizables sectorizados, pero no contar con ordenación detallada, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado que se realice. Estos se valorarán como rústicos teniendo en cuenta su localización, y tendrán efectividad el 1 de enero del año en que se inicie el procedimiento.

5. PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE LOS BICE.

5.1. Definición de BICE

Art.8 TRLCI: Un BICE es 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.

5.2. Procedimiento de determinación del valor catastral de los BICE

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.

El RD 1464/2007 por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración Catastral de los Bienes Inmuebles de Características Especiales es el reglamento de aplicación a la valoración de estos inmuebles.

5.3. Competencias

Su elaboración se rige por las normas vistas para las restantes clases de 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 **Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria**.
- A nivel de **supracomunidad**, corresponde a la **Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria**.

Por Resolución de 2007, la DGC ha delegado en los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria la facultad de aprobación de las mismas para los BICES que no excedan del ámbito territorial del respectivo Consejo.

6. RENOVACIÓN DEL CATASTRO RÚSTICO.



6.1. Qué es la renovación del Catastro Rústico

Es un **procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal**. Comprende la sustitución de la documentación gráfica existente por otra más avanzada que permita una perfecta identificación parcelaria para realizar una rectificación general de las características catastrales de los inmuebles, es decir, superficies, usos, cultivos, intensidades productivas, etc. El proceso supone la formación de un nuevo catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada y con una base de datos preparada para proceder a la fijación de valores catastrales adaptados a las disposiciones del TRLCI.

La **principal diferencia con el procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los inmuebles de naturaleza urbana** es que en el caso de las "renovaciones", **los parámetros de valoración no se modifican** y se aplican los vigentes anteriormente a los datos físicos actualizados.

6.2. Regulación

La **Disposición Adicional Primera del TRLCI, establece cómo debe realizarse este procedimiento**.

En lo relativo a la **Valoración Catastral de inmuebles rústicos**, su regulación se encuentra en la **Disposición Transitoria Segunda**.

6.3. Fases de una renovación.

1. Los trabajos comienzan con la confección de ortofotografías, que sirven de base cartográfica.
2. Cuando se dispone de la ortofotografía, se procede a anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia el inicio de los trabajos de campo, que suponen la investigación de titulares, cultivos, delimitaciones de parcelas y subparcelas, y construcciones existentes. Esta información se traspa al ortofotomapa, se realizan las correcciones oportunas y sobre las nuevas superficies y cultivos se aplican los tipos evaluatorios para calcular los valores catastrales.
3. Exposición de características: Toda esta información se expone al público durante un periodo mínimo de 15 días, anunciándose esta exposición en el Boletín Oficial de la Provincia. Una vez recogidas y estudiadas las alegaciones y recursos presentados por los interesados, se procede a la aprobación de las nuevas características catastrales.
4. Aprobación de características : La resolución aprobatoria se publica también en el Boletín Oficial de la Provincia y durante los 15 días siguientes a su publicación, los interesados podrán obtener copia de las características catastrales de sus inmuebles.
5. Las nuevas características se incorporarán al padrón del IBI del año siguiente a su aprobación.

Para llevar a cabo estas acciones, la DGC contrató los trabajos con empresas especializadas, mediante concursos específicos, elaborando los Pliegos de Cláusulas Administrativas y de Prescripciones Técnicas y coordinando todo el proceso. **Este procedimiento finalizó cumpliendo sus objetivos en el año 2006**, y hoy en día no existe la necesidad de llevar a cabo la renovación del catastro rústico en ningún municipio.



instituto ARQUITECTURA