



BLOQUE V. TEMA 9

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

1.- VALORACIÓN CATASTRAL (I): NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

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**.

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

1.1. EL VALOR CATASTRAL *(esta parte hay que decirla de forma más ligera y resumida que en el tema 7)*

1.1.1. 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.

1.1.2. Criterios a considerar

Art.23.1 TRLCI. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

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

1.1.3. 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.

1.1.4. Determinación

Art 24 TRLCI: La **determinación del valor catastral**, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del apartado 2 del art. 30, se efectuará **mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores**.

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 o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos 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 leyes de presupuestos generales del Estado.

1.1.5. Contenido de las ponencias de valores

Art.25 TRLCI. La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente los **criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral**, y se ajustará a las directrices dictadas para la **coordinación** de valores.

1.2. NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

1.2.1. Qué se entiende por bienes inmuebles urbanos

Art.6 TRLCI. Los bienes inmuebles se clasifican catastralmente en urbanos, rústicos y de características especiales. **Art.7 TRLCI.** El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

1.2.2. Normas técnicas de valoración catastral de bienes inmuebles urbanos

1. **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.
2. **Orden EHA/3188/2006 u orden de módulos**, que se utiliza con varias finalidades:
 - En suelo rústico se emplea para determinar el valor del suelo ocupado por construcciones, así como en la valoración por localización de aquellos urbanizables sectorizados que no cuenten con ordenación detallada.
 - Pero en el caso de bienes inmuebles urbanos, que es el que nos ocupa, se emplea para la **determinación de valores iniciales o de suelo bruto** para la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al **ser clasificado por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados y cuente con ordenación detallada, hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle**. Se usa tanto para fijar valores iniciales a través de procedimientos simplificados de valoración colectiva como para fijar los valores iniciales de ponencia.
3. **Diversas instrucciones y circulares de la Dirección General del Catastro**, donde destacan:
 - a) **Circular 12.04/2004 sobre ponencias de valores**. Contiene:
 - Los criterios de valoración del suelo, estableciendo la valoración del suelo por repercusión como norma general
 - Los casos de valoración del suelo por unitario
 - Normas para la valoración de equipamientos, dotaciones, zonas verdes; suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable



- Los campos de aplicación de los coeficientes correctores del RD 1020/1993.

Una de las modificaciones más importantes que introdujo esta Circular se refiere a que los datos urbanísticos necesarios para la valoración catastral pasan a constituir un dato propio de cada uno de los inmuebles, por lo que en lo sucesivo no se encontrarán contenidos en las ponencias.

Esta Circular se actualiza anualmente para mantener la estabilidad y correspondencia con el mercado de la jerarquía de valores unitarios y de repercusión.

- b) **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.**
- c) **Instrucciones y Circulares sobre criterios de valoración singularizada.**

1.3. 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.

A pesar de estas normas de valoración generales que da el RD 1020/1993, en la valoración del suelo de bienes inmuebles urbanos debemos diferenciar entre:

- Valor del suelo por aplicación de una ponencia de valores
- Valor del suelo por aplicación de Orden de Módulos – Orden EHA 3188/2006 (art.30 TRLCI).

1.3.1. VALORACIÓN POR APLICACIÓN DE UNA PONENCIA DE VALORES.

Norma 9 RD 1020/1993: el suelo de los bienes inmuebles urbanos se valorará por repercusión, excepto en los siguientes casos en que también se podrá valorar por unitario:

1. Residencial unifamiliar aislada,
2. Núcleos rurales e industria,
3. Dotaciones, equipamientos o solares
4. Si la ponencia no invita a valorar por repercusión.

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.

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

Es habitual que en las **ponencias de valores aprobadas en el ejercicio 2007 y posteriores**, así como para las ponencias de valores parciales que se aprueben como complemento de las mismas, se establezcan coeficientes distintos, como los **coeficientes UA (unidad de actuación) y NU (sin urbanizar)** para la valoración del suelo pendiente de desarrollo ya sean suelos urbanizables o suelos urbanos incluidos en ámbitos de ejecución o gestión.

1.3.2. VALORACIÓN POR APLICACIÓN DE LA ORDEN DE MÓDULOS.

El Art.30 TRLCI recoge los tipos de Procedimientos Simplificados (PVS), que se inician mediante Acuerdo, se publican por edicto en la SEC y no requieren la elaboración de una nueva ponencia de valores.

Hay algunos casos de PVS en los que el valor no se obtiene por aplicación de la Ponencia (30.2 d, g y h). En lo que respecta a los bienes inmuebles urbanos la citada Orden será de aplicación en cumplimiento de:

- Art.30.2c. Suelos que adquieren consideración de suelo de naturaleza urbana por ser clasificados como urbanizable sectorizado con ordenación detallada. Se valoran con la Orden de Módulos EHA 3188/2006. Sólo sirve para dar valor inicial para suelos sin desarrollar (es decir, sin reparcelar y sin urbanizar).
- Art.30.2 d. Para adaptar suelos en desarrollo que ya se incluyeron pero cuyo valor no se correspondió con los módulos de la citada Orden, y ahora se acude a la misma para ajustar su valor a la realidad inmobiliaria.

La **Orden EHA/3188/2006** establece un Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo bruto.

- Este cuadro establece valores en euros / m² en función de la edificabilidad bruta que corresponda al suelo, su uso (residencial, industrial, otros) y el grupo al que se adscriba el municipio.
- El grupo de adscripción depende del Módulo de Valor M y del Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente.
- La Orden añade que la coordinación de los valores de suelo resultantes de la aplicación de los módulos específicos con los valores catastrales de los restantes bienes inmuebles del municipio se garantizará mediante la aplicación a dichos módulos:
 - del coeficiente de coordinación que corresponda, de entre los establecidos en la propia Orden,
 - de los coeficientes de actualización contenidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que resulten de aplicación
 - y del coeficiente RM, de referencia al mercado.

1.4. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Art.7.4 TRLCI. A efectos catastrales tendrán la consideración de construcciones:

1. Los **edificios**, sean cualesquiera los materiales y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo.
2. Las **instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas**.
3. Las **obras de urbanización y mejora**, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

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

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 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:

1. Coeficiente H: Antigüedad de la construcción.
2. Coeficiente I: Estado de conservación.

1.5. VALOR TOTAL (SUELO + CONSTRUCCIÓN)

1.5.1. Valor total

Norma 14 RD 1020/1993. Coeficientes correctores conjuntos del valor del suelo y la construcción:

1. Coeficiente J: Depreciación funcional o inadecuación.
2. Coeficiente K: Viviendas y locales interiores.
3. Coeficiente L: Fincas afectadas por cargas singulares.
4. Coeficiente M: Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
5. 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: $V_v = (G+B)FI \times (V_r + V_c)$ que significa:

Valor en venta = coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria por un factor de localización FI, todo ello multiplicado por la suma del valor de repercusión del suelo y el valor de la construcción.

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 el coeficiente de GB está vinculado en la actualidad a las distintas 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 elimina la aplicación del coeficiente GB a la parte de suelo no ocupada por las construcciones, modificando la fórmula anterior.

1.5.2. Valor catastral total

El valor catastral resulta de la siguiente expresión: $V.Cat. = VV \times RM \times$ 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.

3. VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS.

Disposición Transitoria 2ª del TRLCI:

- **Inmuebles rústicos “puros” (cultivos).** Lo establecido en el Título II del TR 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 se determina con la **capitalización al 3% del importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria 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.
- **Inmuebles rústicos por localización.** 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 y Administraciones Públicas.

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.

Disposición Transitoria 1ª del TRLCI.

A partir del momento en que se realice un **PVCCG, posterior al 1 de enero de 2006**, 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.

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

- a) El **valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones** se determinará por aplicación de los **módulos** específicos 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.

Disposición Adicional 4ª.

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 (procedimiento llamado PVCI)** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, sin necesidad de que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio.

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 primera del TR, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se notifiquen o se entiendan notificados.