

BLOQUE V. TEMA 7

FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (IV):
EL VALOR CATASTRAL. DETERMINACIÓN Y LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL.
LAS PONENCIAS DE VALORES: CONTENIDO, CLASES, ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN.
LOS ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIO Y LAS PONENCIAS DE VALORES.
ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR APLICACIÓN DE COEFICIENTES.

1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (IV): EL VALOR CATASTRAL Y DETERMINACIÓN Y LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL.

1.1. DEFINICIÓN DE VALOR CATASTRAL

Art.22 TRLCI. El valor catastral es el valor 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.

Entre sus **rasgos fundamentales** podemos destacar los siguientes:

1. El valor catastral es un **valor administrativo**. Se utiliza como valor de referencia en la Administración Pública, tanto con finalidad tributaria como para otras finalidades. **Por ello, el valor catastral tiene naturaleza tributaria:** es o forma parte de la Base Imponible de numerosos tributos de competencia estatal, autonómica y local.
2. Es un **valor reglado que se determina con una metodología objetiva**, para cada Bien Inmueble.
3. Es un valor universal y constante, en la medida en que afecta a todos los bienes inmuebles, que en todo momento tienen un valor catastral en función de su situación (este no es el caso de otras valoraciones administrativas o fiscales, en las cuales la asignación y finalidad de la valoración, por ejemplo, en la compraventa de una propiedad, están vinculadas a un momento determinado en el tiempo).
4. Señalar que **en las valoraciones catastrales no se aplica ningún medio de comprobación de valores**, ya que el valor catastral del bien inmueble se calcula mediante aplicación directa de las reglas y criterios determinados normativamente. Existe por eso una presunción legal de certeza que no admite prueba en contrario, determinando que su rectificación sólo procederá si existe una incorrecta aplicación de los criterios y reglas recogidos en dicha norma. Por ello, **los interesados no podrán promover la tasación pericial contradictoria del art.135 Ley 58/2003 General Tributaria** contra la valoración catastral, en corrección de los medios de comprobación fiscal de valores señalados en el **art.57 LGT**.

1.2. DETERMINACIÓN Y LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.2.3. Desarrollo Reglamentario

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

En este sentido, actualmente la valoración se regula en:

- RD1020/1993 para bienes inmuebles urbanos
- RD1464/2007 para BICE
- Para los bienes inmuebles rústicos, a la espera de desarrollo reglamentario se aplica la DT.2ª del TRLCI

1.2.4. Determinación

Art 24 TRLCI:

1. 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 (total, parcial o especial), sin perjuicio de lo indicado anteriormente para los bienes inmuebles rústicos.
2. 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.

Todo ello 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.

2. LAS PONENCIAS DE VALORES: CONTENIDO, CLASES, ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN.

2.1. DEFINICIÓN DE PONENCIA DE VALORES

Norma 22.1 RD 1020/1993. Las Ponencias de valores son documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial a que se refieran.

El TRLCI regula las ponencias de valores en **los arts. 25, 26 y 27.**

2.2. CONTENIDO

2.2.1 Contenido técnico

Art.25.1 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.

Art.25.2 TRLCI. Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los **elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación**, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

2.2.2. Contenido documental

Norma 22.3 RD 1020/1993. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

En este sentido, la **Circular 12.04.2004 sobre Ponencias de valores** establece que el contenido de las ponencias totales se recogerá en los siguientes documentos:

- **Doc1: Memoria, los criterios de valoración y el listado de Zonas de Valor.**
- **Doc2: Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario**
- **Doc3: Catálogo de Construcciones**
- **Doc4: Cartografía**

2.3. CLASES

Art. 26 TRLCI. Clases de ponencias de valores:

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

2.4. ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN DE PONENCIAS DE VALORES BI URBANOS

2.4.1 Elaboración

ART. 27 TRLCI La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera que Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.

Así, la **Norma 22 RD 1020/1993** establece que son las **gerencias Territoriales** las que elaboran las ponencias de valores teniendo en cuenta:

- Normativa urbanística,
- Normativa de valoración catastral

- Así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario

Debemos hacer especial mención a las novedades para la elaboración de ponencias introducidas en las ponencias redactadas a partir del año 2004: Circular 12.04 de 2004 (y sus respectivas actualizaciones), con las que se introduce el modelo de ponencia gráfica que, en cumplimiento del RD1020, incorpora, para la simplificación de la representación y modelización del mercado de valores de suelo, dos importantes novedades:

- Definición de zonas de valor (frente a callejero vía-tramo)
- Utilización de jerarquía de valores compuesta por 60 tramos

2.4.2. Fase previa a la aprobación

2.4.2.1. Verificar coordinación por la Junta Técnica:

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.

2.4.2.2. Informe del Ayuntamiento:

Art.27.2 TRLCI. Previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a **informe del ayuntamiento** o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el art. 80 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Por ello, tras la verificación de la coordinación, la Gerencia solicita dicho informe al ayuntamiento o ayuntamientos afectados.

2.4.3. Aprobación:

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 según el ámbito territorial de las mismas. Se extenderá por un periodo de **10 días**, durante el cual los titulares catastrales podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

Art.27.2 TRLCI. Una vez coordinada e informada la aprobación de la Ponencia, **los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores se publicarán por edicto en la SEC.** 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.**

Cabe destacar además que en aras al principio de transparencia, desde el año 2004, parte de la documentación de las ponencias de valores totales (documentos 1 y 4) pueden ser consultadas en la Sede Electrónica del Catastro.

En lo que respecta, a la competencia para llevar a cabo su aprobación, debemos indicar que de acuerdo con el **Art.4 TRLCI, la superior función de coordinación de valores y la de aprobación de las ponencias de valores se ejercerán en todo caso por la DGC.** Las **Ponencias Totales serán aprobadas por el DGC y las parciales por el Gerente** correspondiente. Las parciales según el órgano que corresponda en función del ámbito territorial del BICE.

2.4.4. Impugnación

Art.27.4 TRLCI. Las Ponencias serán **recurribles en vía económico-administrativa, lo que implica, aunque la Ley no lo cite expresamente, la posibilidad de impugnación previa mediante el recurso de reposición** con carácter potestativo, regulado en la LGT, sin que puedan interponerse simultáneamente ambos recursos. El plazo de presentación es de **un mes contado a partir del día siguiente a aquél en que termine el plazo de exposición al público de la Ponencia**, sin que la interposición del recurso suspenda la ejecutoriedad del acto.

Una vez agotada la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo.

3. LOS ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIO Y LAS PONENCIAS DE VALORES.

3.1. CONCEPTO

Como se ha señalado anteriormente, el **Art. 23 TRLCI** recoge, entre los criterios que deben tenerse en cuenta para la determinación del valor catastral, las circunstancias y **valores del mercado inmobiliario**. Y asimismo, establece que el valor catastral no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por este el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

A estos efectos se ha fijado un **coeficiente de referencia al mercado** de 0,5 para los bienes inmuebles urbanos por Orden 14 de Octubre de 1998, y también de 0,5 para BICEs por Orden HAC/3521/2003.

Por todo ello, resulta imprescindible conocer la situación del mercado inmobiliario en el momento de realización de la Ponencia de valores.

Norma 23. RD 1020/1993. La DGC establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante, los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Estos estudios **tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado.**

3.2. CONTENIDO HABITUAL EN UN ESTUDIO DE MERCADO

En cumplimiento de las Normas 21 y 22 del Real Decreto 1020/1993 se redactan los estudios de mercado inmobiliario que sirven de base para la redacción de la ponencia de valores y recogen también los estudios previos que han servido a la coordinación tenida en cuenta en la redacción de la ponencia. El contenido de un estudio de mercado previo a elaboración de ponencia comprende, entre otros:

1. **EI INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO** (elaborado por el Ponente de la Junta Técnica) y los ESTUDIOS PREVIOS que han servido de base para que la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria realizara la propuesta coordinada de valores aprobada por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, asignando definitivamente los módulos MBR y MBC, que son los que se han tenido en cuenta para la elaboración de la Ponencia de valores. Mediante estos estudios previos se determinan las tipologías más características del municipio, y los precios de venta máximo y medio de las mismas.
2. **ESTUDIOS DEL MERCADO INMOBILIARIO**, incluyendo el ámbito territorial del estudio, análisis socioeconómico y territorial, el planeamiento urbanístico y análisis de los datos inmobiliarios.
3. **DISEÑO Y TRATAMIENTO DE LA MUESTRA**, que se concreta en la explicación del tratamiento de los testigos utilizados hasta la obtención de los valores de mercado finales, para la determinación de los valores de suelo establecidos en la ponencia de valores. En su caso, explicar los distintos criterios de tratamiento para cada uno de los usos. Indicar, los criterios de filtrado, coeficiente de actualización aplicado analizando la tendencia de evolución de los precios del mercado y un análisis estadístico de ratios, señalando la equidad horizontal o coeficiente de dispersión y la equidad vertical.
4. **FICHAS DE MERCADO.** Cuyo número deberá ser coincidente con el listado de testigos. Se incorporará el valor de oferta/transmisión/alquiler con carácter general, salvo que la ficha incluya un campo específico

con la relación entre el valor de ponencia y el de mercado, en cuyo caso se deberá consignar además el valor de mercado considerado.

5. **CARTOGRAFÍA:** Se localizarán cada uno de los testigos de la muestra a nivel de parcela.

3.2. DOCUMENTO DE CONCLUSIONES

Si bien el estudio de mercado en su conjunto no forma parte del documento de ponencia, sí que es preciso incorporar a la misma las conclusiones y análisis del estudio de mercado utilizado para la elaboración de la ponencia. Ello se materializa en el **Documento 2** de la Ponencia, tal como se recoge en la Norma 22.3 del Real Decreto 1020/93, en el que **se recogen estos análisis y conclusiones, así como los resultados obtenidos por aplicación de la ponencia elaborada a un número suficiente de elementos de la muestra de mercado** analizada, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado

3.3. FUENTES

Las fuentes del mercado inmobiliario utilizadas para la elaboración del estudio de mercado previo a la redacción de las ponencias de valores son:

- Valores de transmisión y tasaciones (datos conocidos a través de las comunicaciones de Notarios y Registradores.)
- Importes consignados en escrituras procedentes de las declaraciones 901N y recursos.
- Valores de oferta publicados en distintos medios.

3.4. OTROS USOS DE LOS ESTUDIOS DE MERCADO

Además de servir de base para la redacción de las ponencias de valores, los estudios de mercado pueden servir de apoyo y control para todos los trabajos catastrales de valoración, y sirven también de base para la elaboración de informes periódicos y en concreto del informe anual sobre el mercado inmobiliario recogido en el Art. 11 RD 417/2006.

4. ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR APLICACIÓN DE COEFICIENTES

El sistema de valoración descrito no admite, en su redacción normativa actual, la elaboración y aprobación anual de ponencias de valores, lo que implica que con el transcurso de los años, los valores catastrales de un municipio se puedan ir desactualizando con respecto a los valores de mercado.

Por ello, se hace preciso un mecanismo que permite ajustar la relación existente entre los valores catastrales y los de mercado mediante la actualización anual de los valores catastrales. Tradicionalmente, esta actualización se llevaba a cabo por los coeficientes del art.32.1 y, desde el año 2013, se introdujo un nuevo mecanismo de actualización, descrito en el art.32.2 del TRLCI.

4.1. ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR EL ART.32.1

Art.32.1 TRLCI. Las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada uno de los grupos de municipios que se establezcan reglamentariamente o **para cada clase de inmuebles.**

Teniendo en cuenta que este coeficiente de actualización por el 32.1:

- a) No se aplica el año que surten efecto los valores catastrales resultantes de uno de los procedimientos de valoración colectiva, sino que se aplica a partir del año siguiente.
- b) No se aplica durante los 10 primeros años de vigencia de ponencias de valores totales aprobadas durante los años 1997 y 2002, en cumplimiento de la ley53/1997 que introdujo el régimen de reducción de bases liquidables vigente y que, hasta la aprobación de la LRHL en 2002, se acompañó de la supresión de la actualización de valores del 32.1

La últimas **Leyes de Presupuestos Generales del Estado** que fijaron este coeficiente fueron:

Para el año 2010, 1,01.

Para el año 2011, 1,00.

Desde entonces, no se han aprobado nuevos coeficientes de actualización en virtud del 32.1.

4.2. ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR EL ART.32.2

La evolución del mercado inmobiliario en la última década así como los diferentes años de entrada en vigor de las correspondientes ponencias de valores, hicieron necesaria la implantación, en 2013, de un mecanismo alternativo de actualización de valores, que es el que se contempla en el art.32.2, y que permite, a petición del Ayuntamiento afectado:

- La actualización de valores al alza en municipios cuyas ponencias son muy antiguas (coeficiente de incremento).
- La actualización de valores a la baja en municipios con ponencias que se elaboraron en los años en los que los valores de mercado estaban más altos (coeficiente de decremento).

Así, se añadió el siguiente artículo:

Art.32.2 TRLCI. Asimismo, las leyes de presupuestos generales **podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos** de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

Los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) **Que hayan transcurrido al menos cinco años** desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
- b) **Que 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**, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- c) **Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio anterior** a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.

Corresponde al Ministro de Hacienda apreciar la concurrencia de los requisitos enumerados en el párrafo anterior, mediante **orden ministerial que se publicará en el BOE antes del 30 de septiembre de cada ejercicio, en la que se establecerá la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación los coeficientes** que, en su caso, establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio siguiente.

La aplicación de los coeficientes previstos en este apartado, excluirá la de los coeficientes de actualización a que se refiere el apartado uno de este artículo.

Finalmente, señalar que la implantación de este nuevo mecanismo de actualización está concebido como medida transitoria hacia futuras líneas de actuación encaminadas a la obtención de una valoración catastral de todos los bienes inmuebles del territorio nacional, homogénea y anualmente actualizada, que permita un mayor ajuste al mercado inmobiliario en aras de los principios de generalidad y justicia tributaria y asignación equitativa de los recursos públicos.

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.

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**, que consiste en volcar la ponencia sobre la base de datos de manera que se asigna un valor individualizado a cada bien inmueble.

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.

Cuando 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.

1.4. 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.

instituto ARQUITECTURA

1.5. 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.

4.1. Naturaleza

El procedimiento de valoración colectiva simplificada PVS se regula en el **Art. 30 del TRLCI RDL 1/2004**. Se trata de un procedimiento que origina la **valoración masiva** en alteraciones del estatuto del suelo por aprobación o modificación del planeamiento vigente que determinan cambios en la descripción catastral e incluso cambios en la naturaleza catastral del suelo.

Su característica fundamental es que **no requiere la elaboración de una ponencia de valores** (ni la tramitación que ello conlleva) ya que la ponencia vigente en el municipio de que se trate ya recoge los módulos por usos y criterios para valorar.

Hasta el año 2015, el citado art.30 contemplaba únicamente tres supuestos de PVS por modificación del planeamiento:

- **Variaciones de aprovechamiento** (edificabilidades) (art.30.2a).
- **Modificación del uso del inmueble** (art.30.2b)
- **Cambio de naturaleza catastral del suelo de rústica a urbana, en el momento que era un suelo sectorizado o delimitado y mientras no tuviera ordenación detallada.** (art.30.2b) En este caso el PVS es un procedimiento de valoración y de incorporación al mismo tiempo.

No recogía la anterior redacción del art.30 ningún procedimiento específico para el cambio de naturaleza inverso (de urbana a rústica)

En los últimos años concurren dos **circunstancias que aconsejan una ampliación de los supuestos de PVS:**

- **La recesión económica afecta principalmente a los suelos sin desarrollar.** Algunos municipios empiezan a plantearse la reclasificación a rústica de estos suelos y otros se encuentran con que los valores fijados hace años por ponencias resultan elevados con respecto a la coyuntura actual.
- Por otro, la **sentencia del Tribunal Supremo 30/05/2014** cuestiona la valoración catastral de los suelos urbanizables como bienes inmuebles de naturaleza urbana tuvieran o no visos de ser desarrollados.

Ello culmina con la **modificación por la Ley 13/2015, del Art. 7.2.b)** del TRLCI exigiendo ordenación detallada al suelo para ser de naturaleza urbana **y la ampliación del art. 30 del TRLCI** contemplando más supuestos de PVS, y la necesidad de regular procedimientos y metodologías de valoración para los suelos afectados.

4.2. 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.

4.3. Supuestos de PVS y reglas de valoración en cada caso:

Se llevará a cabo un procedimiento **Simplificado**

- **En bienes inmuebles urbanos, cuando se producen una modificación del planeamiento urbanístico** con las siguientes características:
 - Modificación que **varíe el aprovechamiento urbanístico** de los bienes inmuebles manteniendo los usos (art.30.2.a)
 - Modificación que **varíe el uso** de los bienes inmuebles. (art.30.2.b)
 - Modificación que **determine la consideración del suelo como de naturaleza urbana, por pasar a estar clasificado como urbanizable o equivalente**, según la legislación urbanística aplicable, siempre que se incluya **en sectores o ámbitos delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada**. Dichos bienes podrán ser valorados por la Orden de módulos correspondiente. (art.30.2.c)
 - Modificación que determine la **consideración del suelo como de naturaleza urbana por pasar a estar clasificado como urbano**, según la legislación urbanística aplicable. Se podrán valorar tomando como valor del suelo el mínimo de los previstos en la Ponencia vigente para el uso de que se trate. (art.30.2.e)
 - **Aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación u instrumento de gestión urbanística**. Las parcelas resultantes se podrán valorar de acuerdo a su nuevo estado de desarrollo, tomando como valor del suelo el mínimo de los previstos en la Ponencia vigente para el uso de que trate. (art.30.2.f)

- **Cuando se de la siguiente circunstancia, también en bienes inmuebles urbanos:**
 - Los valores de suelo que sirvieron de base para la determinación del valor catastral de los inmuebles urbanos con suelo clasificado como urbanizable o equivalente, según la legislación urbanística aplicable, incluido en sectores y con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, no se correspondan con la Orden de módulos que sea de aplicación (art.30.2.d)
- **Cuando se de la siguiente circunstancia, en bienes inmuebles rústicos,** que se valorarán por localización:
 - Modificación que determine la **pérdida de la consideración del suelo como de naturaleza urbana.** (art.30.2g)
 - Modificación que determina la valoración del suelo de los inmuebles rústicos considerando su localización por **pasar a estar clasificado como urbanizable o equivalente,** según la legislación urbanística aplicable, **siempre que se incluya en sectores o ámbitos delimitados y no tenga establecidas determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada.** (art.30.2h)

4.3. **Disposición Transitoria 2ª**

En cuanto a la valoración de suelos rústicos considerando la localización, la **Disposición Transitoria 2ª** contiene los **cráterios que se aplicarán a los inmuebles rústicos en suelo urbanizable sectorizado sin ordenación detallada.**

La valoración catastral se realizará mediante la aplicación de los **módulos** que, en función de su localización, se establezcan por **Orden Ministerial.**

En tanto se dicta dicha orden, **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,** de 11 de octubre, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el artículo 30 y en la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, **y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.**

4.4. **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

4.5. **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, 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.

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**.

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 BICES que no excedan del ámbito territorial del respectivo Consejo. No obstante, por resolución de 2008 la DGC avocó para sí la aprobación de las ponencias especiales de parques eólicos y de las centrales de energía solar.

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 ya ha sido finalizado**, y hoy en día no existe la necesidad de llevar a cabo la renovación del catastro rústico en ningún municipio.

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 decirlo de forma más ligera y resumida que en el tema 7. Este ES EL TEMA DEL 1020)*

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:

- 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.

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. Desarrollo Reglamentario

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

En este sentido, actualmente la valoración se regula en:

- RD1020/1993 para bienes inmuebles urbanos, QUE SON OBJETO DE DESARROLLO EN EL PRESENTE TEMA
- RD1464/2007 para BICE
- Para los bienes inmuebles rústicos, a la espera de desarrollo reglamentario se aplica la DT.2ª del TRLCI

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.

La valoración de bienes inmuebles urbanos se completa además, con otra serie de disposiciones de las que podemos citar:

2. **Orden EHA/3188/2006 u orden de módulos**, en la que se recogen los módulos de valoración a los efectos de lo establecido en el art 30.2.c y en la Disposición Transitoria 1ª TRLCI 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** y sus sucesivas actualizaciones 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.

1.2.3. Estructura del RD1020

La estructura del RD 1020 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.

Se detallan a continuación los aspectos más relevantes para la valoración catastral contenidos en las normas del RD 1020/93.

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.

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.**

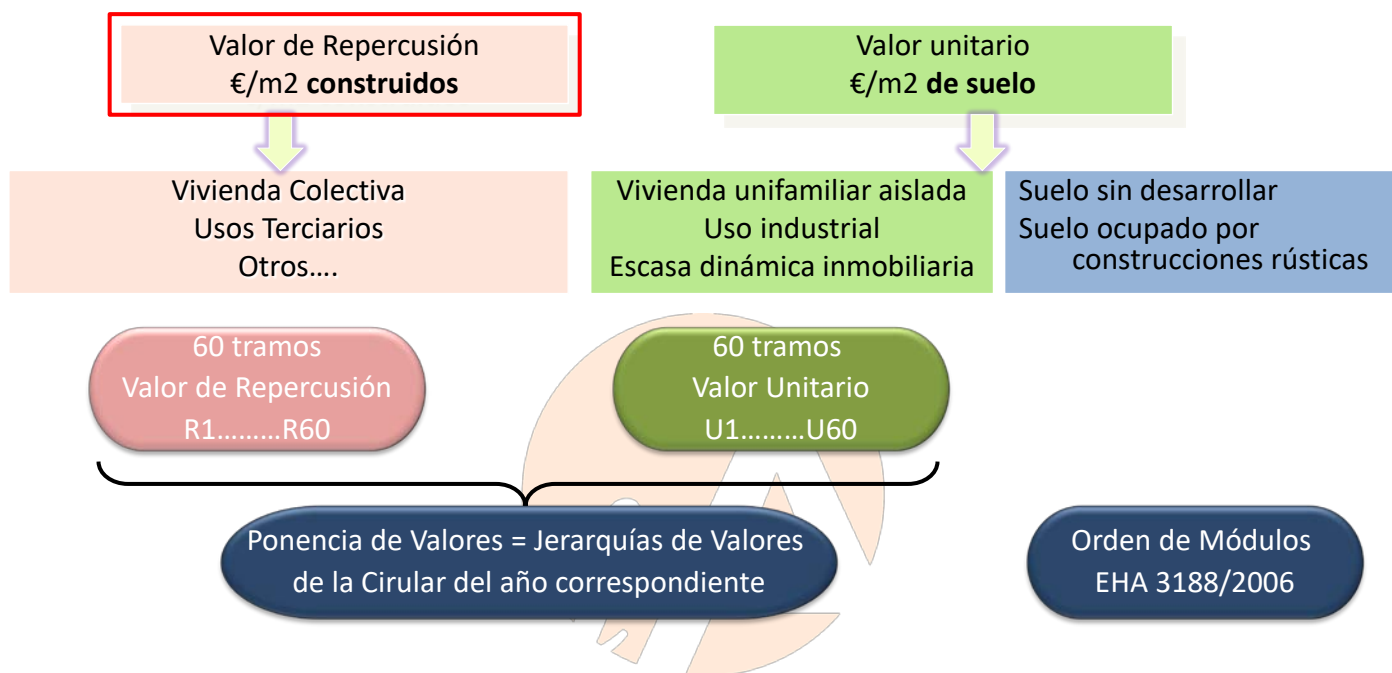
1.4. VALOR DEL SUELO

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: 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
(Nota: en los dos casos anteriores, generalmente en zonas de baja densidad)
- 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. *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 ó bien por valor inicial de ponencia).*

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

1.5. 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 (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:

1. **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.
2. **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)

1.6.1. 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: $V_v = (1,40)FI \times (V_r + V_c)$ 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.

1.6.2. Valor catastral total

El valor catastral resulta de la siguiente expresión: **V.Cat. = VV x RM x 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.

3. VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS.

Disposición Transitoria 2ª del TRLCI:

instituto ARQUITECTURA

- **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.

BLOQUE V TEMA 10.

VALORACIÓN CATASTRAL (II)

NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES.

NORMAS GENERALES: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES.

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.**

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 para sí la aprobación de las ponencias especiales de parques eólicos y de las centrales de energía solar.

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

1. El **RD 1464/2007 por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los BICES**, que permite:

- 1) homogeneizar y sistematizar sus criterios de valoración
- 2) 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).

2. Las **instrucciones y circulares de la DGC**, en concreto la **Circular 03.04/2008/P sobre criterios de identificación, delimitación y valoración de los BICES**.
3. 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 BICES.
4. 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 BICES

La clasificación de los BICES 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 BICES, 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 éstas 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

Tanto el TRLCI como el RD 417/2006 determinan las directrices que deben de cumplirse a la hora de valorar e incorporar los BICES en la base de datos catastral, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Se incluirá la **maquinaria** que forme parte físicamente de las instalaciones o que esté vinculada funcionalmente a ellas.
- Los BICES **se entenderán como un único bien inmueble** con independencia de su configuración territorial.

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.

2.0. COORDINACIÓN DE VALORES

El **art. 2** establece la que los MBR y MBC de cada ponencia especial se ajustarán a los criterios de coordinación nacional de BICE aprobados por la CSCI.

2.1. VALOR DEL SUELO

2.1.1. **Art.3 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)

2.1.1. Valoración por unitario como norma general

Art.3 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 BICES: 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)
- 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-

2.1.2. 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.

2.2. VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

2.2.1. Tipos de construcciones

Art.4 RD 1464/2007. Las construcciones en los BICES se clasifican, a efectos de su valoración catastral, en dos grupos, cuya valoración queda regulada en el **art. 5:**

1. **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.
2. **Construcciones singulares**, cuyas características permiten su identificación con alguna de las recogidas en el capítulo II para cada uno de los grupos de BICES. 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.
 - Para la valoración de las construcciones singulares el RD1464 distingue entre:
 - **MCUC (Módulo de Coste Unitario de Construcción)** , determinado a partir del MBC correspondiente, y expresado sobre unidades de longitud, superficie o volumen según el tipo de construcción.
 - **MCUP (Módulo de Coste Unitario por Potencia)**, determinado a partir de los MBP (módulos básicos de potencia) recogidos en el art. 5.4.

2.3. 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.

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 **ANEXO¹**.

¹ 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.

El Capítulo II se divide en **8 secciones**.

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

4.1. **Sección 1ª: normas para la valoración de los BICES 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.

4.2. **Sección 2ª y 3ª: normas para la valoración de los BICES destinados a la producción de gas y al refino de petróleo.**

El **valor de las construcciones singulares** se determinará por aplicación según corresponda de:

1. **MCU por volumen o elemento constructivo**, como en el caso de tanques de almacenamiento.
2. **MCU por potencia o capacidad de producción**, como en el caso de instalaciones de vaporización.

4.3. **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.

4.4. **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 1000ha**.

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.

4.5. Sección 6ª: normas para la valoración de autopistas, carreteras y túneles de peaje.

Es un caso particular ya que:

- a) **el valor del suelo se integra MCU de la construcción singular representando el 5% del mismo**
- b) **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.

4.6. Secciones 7ª y 8ª: normas para la valoración de los aeropuertos y puertos comerciales.

4.6.1. 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**:

1. Pistas de aterrizaje y despegue.
2. Arcenes de pista.
3. Pistas de rodadura.
4. Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
5. Terminales de pasajeros.
6. Hangares.
7. 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.

4.6.2. Puertos comerciales

Las **construcciones singulares** que deben ser consideradas en la valoración, serán las siguientes:

1. Rellenos, explanación y urbanización.
2. 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.

4.6.3. 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.

4.6.4. Coeficientes de depreciación

Finalmente, 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 BICES **coeficientes a aplicar al MCU para ponderar la depreciación física por antigüedad, la depreciación funcional y la obsolescencia tecnológica**.

4.6.5. 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		SUELO			NORMAS GENERALES			NORMAS ESPECÍFICAS	
		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	CONSTRUCIONES CONVENCIONALES	SI PROCEDE COEF. CORRECTOR POR CONCESIÓN (0,90)	RM	NORMAS ESPECÍFICAS	
A. Producción de energía eléctrica y gas, refino de petróleo y centrales nucleares.	Parques Eólicos y Huertos Solares	Ponencia Especial, valoración singularizada, RD 1020/1993		Ponencia Especial, valoración singularizada, RD 1020/1993					
	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 15/2007)	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. obsolescencia		
	Centrales térmicas	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	Según RD 1020/93. MBC de Ponencia No coefs. N14.						
	Centrales de producción de energía hidroeléctrica (cuando no pertenezcan al grupo B, y superen los 10 MW de	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			0,50	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...)									
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	Se sale de la norma general 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				MCUP x coef. antig. X coef. antigüedad		
B. Presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.							MCUC o MCUP (según proceda de lo indicado en el ANEXO) x coef. Antig		
		Se sale de la norma general MCUC					MCUC por longitud x coef. Corrector según puesta en servicio		
C. Autopistas, carreteras y túneles de peaje.									
	D.1. Aeropuertos	Valor de repercusión para suelos ocupados por usos terciarios o residenciales, que resulta de aplicar el MBR coordinado X coef. ART 3.5							
	D.2. Puertos comerciales.	Valor unitario de suelo bruto para usos no específicos de la Orden 3188/2006(art.2) X COEF. ART3.3	MCUC (MBC1 x coef. ANEXO) El valor se corregirá, cuando proceda coefs de depreciación y obsolescencia cuando proceda				MCUC x coef. Antig		

TRCUI + Vcuelo = Vconstrucción x (0,90) x 0,50

BLOQUE V. TEMA 11

LA COORDINACIÓN DE VALORES.

MODULO DE VALOR M: MÓDULOS BÁSICOS DE REPERCUSIÓN DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

ÁREAS ECONÓMICAS HOMOGÉNEAS.

LAS JUNTAS TÉCNICAS TERRITORIALES DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA.

LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA.

PROCEDIMIENTO DE COORDINACIÓN.

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.

En este tema describiremos el procedimiento de coordinación de valores, a través de:

- El establecimiento de módulos en que la coordinación ha de apoyarse*
- Los principales órganos colegiados en él implicados*
- El procedimiento de coordinación en sí*

1.2. JUSTIFICACIÓN

Art.12 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 inmueble, 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:

- a. **Art 12 TRLCI**, 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.
- b. **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.** *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 **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 DA1ª 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.

- **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.
- 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 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 los catálogos de construcciones que forman parte de las ponencias de valores (como documento 3 de las mismas).

3. ÁREAS ECONÓMICAS HOMÓGENEAS (AEH)

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 MBR + GB posibles.**

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.
- 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.
- **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 Y LA COMISIÓN SUPERIOR DE COORDINACIÓN INMOBILIARIA

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. Ambos órganos se regulan en el RD417/2006 por el que se desarrolla el TRLCI:

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.

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.