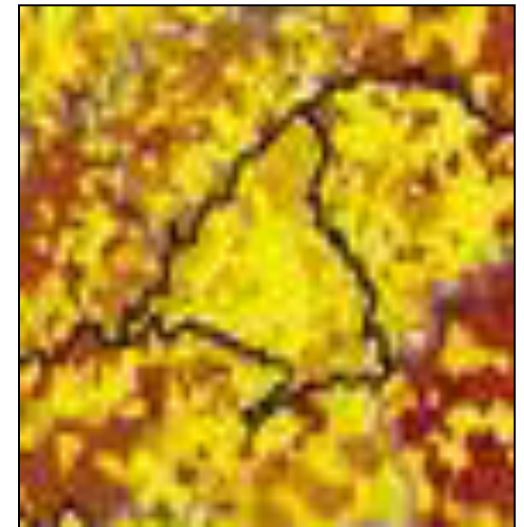


## **SUPUESTO 05A**

Producto inmobiliario similar en distintos municipios  
Coeficientes art.32 TRLCI



instituto ARQUITECTURA





## SUPUESTO 05A

### ACTUALIZACIÓN DE VALOR CATASTRAL POR COEFICIENTES

Se pide el valor catastral por el que han tributado en 2015 cuatro inmuebles distintos en cuatro municipios de Madrid.

MUNICIPIO	AÑO PONENCIA	Vcat primer año efectos de ponencia	Vcat 2015
PERALES DE TAJUÑA	1994	74.000	
CADALSO DE LOS VIDRIOS	2000	100.000	
MEJORADA DEL CAMPO	2003	109.000	
ARANJUEZ	2007	161.000	



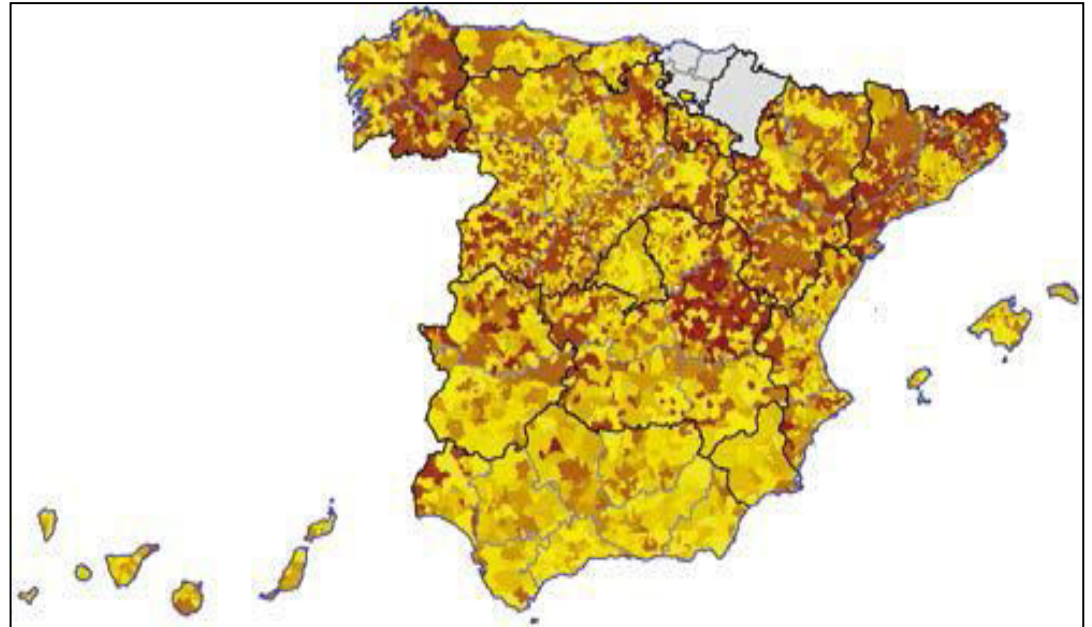
instituto ARQUITECTURA

**NOTA:** Todos los municipios solicitaron, en caso de poder hacerlo, acogerse a coeficientes el art. 32. 2, salvo en el caso de Aranjuez para el ejercicio 2015, que optó por no solicitarlo, ya que con haberse acogido en el ejercicio anterior fue suficiente para ajustar a mercado la valoración del municipio.

## SUPUESTO 05A – ACTUALIZACIÓN POR COEFICIENTES

### Producto inmobiliario similar en distintos municipios de la segunda corona metropolitana de Madrid

Ese ejercicio pretende ilustrar como la actualización por coeficientes (al alza o a la baja) es un mecanismo transitorio (a la espera del valor de referencia anual a partir de los mapas de valor) que persigue, fundamentalmente, corregir las desigualdades en los resultados de valorar con ponencias de antigüedades muy diferentes en cada municipio, como indica el mapa:





## SUPUESTO 05A - COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN ART.32.1 Y 32.2

Inicio > Valoraciones colectivas

### ► Valoraciones colectivas y actualización de valores catastrales

#### ► Valoraciones colectivas

Mediante los procedimientos de valoración colectiva de carácter general (PVCCG) se determina un nuevo valor catastral para la totalidad de los bienes inmuebles urbanos del municipio correspondiente. Simultáneamente a estos procedimientos se determina también un nuevo valor catastral para todos los bienes inmuebles rústicos del municipio, que cuenten con construcción.

Los PVCCG se inician previa manifestación del interés por el Ayuntamiento correspondiente, al detectarse diferencias sustanciales entre los valores de mercado actuales y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, bien por modificaciones del planeamiento urbanístico o por otras circunstancias y tras haber transcurrido el plazo legal establecido al efecto.

Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general requiere la aprobación de una ponencia de valores total. **Las Ponencias de Valores totales** recogen los criterios, módulos de valoración y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de cada bien inmueble. Son aprobadas por el Director General del Catastro, previo informe del Ayuntamiento correspondiente, publicándose el acuerdo de aprobación en la [Sede Electrónica del Catastro](#). Los valores catastrales resultantes de estos procedimientos se notifican individualmente a los titulares catastrales y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente.

#### [Preguntas frecuentes](#)

[Acceda a la información de ponencias de valores.](#)

[Acceda a los trámites de procedimientos de valoración colectiva 2016](#)

[Acceda a los trámites de procedimientos de valoración colectiva 2017](#)

#### ► Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuestos

La actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes consigue aproximar los valores catastrales al valor actual de mercado de los bienes inmuebles.

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, así mismo, 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. En este último caso, será necesaria solicitud municipal previa, debiendo al menos haber transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y haberse puesto de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, afectando dichas diferencias de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

[Acceda a los coeficientes aplicados por municipio.](#)

[http://www.catastro.meh.es/esp/procedimientos\\_valoracion\\_colectiva.asp](http://www.catastro.meh.es/esp/procedimientos_valoracion_colectiva.asp)



## SUPUESTO 05A

Traducción automática: [Seleccionar idioma](#) ▼ ?

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# Portal de la Dirección General del Catastro

Inicio Mapa web Accesibilidad buscar:  🔍

## ¿Qué es el Catastro?

[Catastro Inmobiliario: usos y utilidades](#)

[Conozca la Dirección General del Catastro.](#)

## Preguntas frecuentes

## Normativa

## Difusión de la información catastral

[Acceso a la información](#)

[Productos](#)

[Informes de mercado](#)

[Inicio](#) > [Valoraciones colectivas](#) > Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuestos

## ▶ Actualización de valores catastrales por coeficientes aprobados por Ley de Presupuestos

La actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes aprobados en las leyes de presupuestos generales del Estado consigue aproximar los valores catastrales al valor actual de mercado de los bienes inmuebles.

Consulte los coeficientes de aplicación por municipio

Provincia:  ▼

Municipio:  x



## SUPUESTO 05A

Municipio de PERALES DE TAJUÑA

Año de efectos de la ponencia total: 1995 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989



Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2017	1,06	--
2016	1,1	--
2015	1,1	--
2014	1,1	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	1,01	1,01
2009	1,02	1,02
2008	1,02	1,02
2007	1,02	1,02
2006	1,02	1,02
2005	1,02	1,02
2004	1,02	1,02
2003	1,02	1,02
2002	1,02	1,02
2001	1,02	1,02
2000	1,02	1,02
1999	1,018	1,018
1998	1,021	1,021
1997	1,026	1,026
1996	1,035	1,035
1995		1,035
1994		1,035
1993		1,05
1992		1,05
1991		1,5
1990		1,05

(\*) Los coeficientes aplicables a las construcciones en suelo rústico y el suelo ocupado por ellas, lo son desde el ejercicio siguiente a los efectos de la última ponencia de valores total del municipio



# DATOS SUPUESTO 05A

Municipio de CADALSO DE LOS VIDRIOS

Año de efectos de la ponencia total: 2001 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2017	--	--
2016	--	--
2015	1,1	--
2014	1,1	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	--	1,01
2009	--	1,02
2008	--	1,02
2007	--	1,02
2006	--	1,02
2005	--	1,02
2004	--	1,02
2003	--	1,02
2002	--	1,02
2001		1,02
2000		1,02
1999		1,018
1998		1,021
1997		1,026
1996		1,035
1995		1,035
1994		1,035
1993		1,05
1992		1,05
1991		1,5
1990		1,05

MEJORADA DEL CAMPO

Año de efectos de la ponencia total: 2004 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2017	--	--
2016	--	--
2015	--	--
2014	--	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	1,01	1,01
2009	1,02	1,02
2008	1,02	1,02
2007	1,02	1,02
2006	1,02	1,02
2005	1,02	1,02
2004		1,02
2003		1,02
2002		1,02
2001		1,02
2000		1,02
1999		1,018
1998		1,021
1997		1,026
1996		1,035
1995		1,035
1994		1,035
1993		1,05
1992		1,05
1991		1,5
1990		1,05

ARANJUEZ

Año de efectos de la ponencia total: 2008 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2017	--	--
2016	--	--
2015	--	--
2014	0,73	--
2013	--	--
2012	--	--
2011	1	1
2010	1,01	1,01
2009	1,02	1,02
2008		1,02
2007		1,02
2006		1,02
2005		1,02
2004		1,02
2003		1,02
2002		1,02
2001		1,02
2000		1,02
1999		1,018
1998		1,021
1997		1,026
1996		1,035
1995		1,035
1994		1,035
1993		1,05
1992		1,05
1991		1,5
1990		1,05

(\*\*) Los coeficientes aplicables a las construcciones en suelo rústico y el suelo ocupado por ellas, lo son desde el ejercicio siguiente a los efectos de la última ponencia de valores total del municipio

## SOLUCIÓN SUPUESTO 05A

MUNICIPIO	AÑO PONENCIA	Vcat primer año efectos de ponencia	Vcat2015	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
PERALES DE TAJUÑA	1994	74.000	121.675	1,1	1,1	--	--	1	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02	1,018	1,021	1,026	1,035
CADALSO DE LOS VIDRIOS	2000	100.000	121.000	1,1	1,1	--	--	1	--	--	--	--	--	--	--	--	--						
MEJORADA DEL CAMPO	2003	109.000	121.548	--	--	--	--	1	1,01	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02									
ARANJUEZ	2007	161.000	121.079	--	0,73	--	--	1	1,01	1,02													

## Notas:

La ponencia tiene efectos el 1 de enero del año siguiente a su aprobación

En su primer año los valores son los de la ponencia - no se actualizan

En la información publicada figuran **todos** los coeficientes del art. 32.1, hay que tener cuidado en tomar sólo los que son de aplicación.

En cambio respecto a los coef. del 32.2 sólo figuran si son de aplicación al municipio.

Nos piden el valor catastral en 2015, luego no hay que considerar los coef. del art.32.2 posteriores si los hubiera (caso de Perales de Tajuña)



## SOLUCIÓN SUPUESTO 05A

MUNICIPIO	AÑO PONENCIA	Vcat primer año efectos de ponencia	<b>Vcat2015</b>
PERALES DE TAJUÑA	<b>1994</b>	74.000	<b>121.675</b>
CADALSO DE LOS VIDRIOS	<b>2000</b>	100.000	<b>121.000</b>
MEJORADA DEL CAMPO	<b>2003</b>	109.000	<b>121.548</b>
ARANJUEZ	<b>2007</b>	161.000	<b>121.079</b>

En los resultados se observa el efecto equilibrador que tienen los coeficientes del 32.1 y especialmente del 32.2.



## COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DEL ART.32.1

- Este mecanismo de actualización mediante índices o coeficientes se recoge expresamente por primera vez en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL). A partir de ese momento, las sucesivas LPGE han previsto la actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes para cada clase de bienes inmuebles, en virtud de la habilitación contenida para ello en la legislación catastral, **salvo** para los valores catastrales correspondientes a los bienes inmuebles urbanos situados en **municipios con ponencia de valores total aprobada entre 1997 y 2002, ambos inclusive, durante los 10 primeros años\***.
- Para los años 2011, 2012 y 2013 se mantienen los valores sin actualizar\*\*.
- Aunque la normativa permitía diferenciar los coeficientes, las sucesivas leyes han establecido con carácter general idénticos coeficientes para bienes inmuebles urbanos y rústicos, salvo en la LPGE para 1991. A partir de la aprobación de la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, se establece una nueva clase de inmuebles, la de bienes inmuebles de características especiales y la primera Ley que recoge coeficientes para estos inmuebles es la LPGE para el año 2005.

\* Esta excepción tiene su origen en la introducción en el impuesto de una reducción en la base imponible mediante la implantación de la base liquidable.

\*\* En la LPGE para el año 2011 y siguientes, se establece que “[... teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario, se mantienen los valores catastrales de los bienes inmuebles...]”.

## COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DEL ART.32.1

PONENCIAS ANTERIORES A 1997:

### CONCLUSIONES PRÁCTICAS

$V_{\text{catastral 2016}} = V_{\text{catastral conforme a su ponencia (efectos 1.01.año siguiente)}} * \text{ todos los coeficientes aprobados hasta 2016 (LGPE hasta 2011 + coef. art.32.2 si tuvieran)}$

PONENCIAS 1997:

$V_{\text{catastral 2016}} = V_{\text{catastral ponencia}} * 1,02 * 1,02 * 1,01 * \text{coef art. 32.2 si tuvieran}$

Nota: los 10 primeros años no tienen coeficiente, así que sólo se les aplica el de 2008, 2009 y 2010, desde 2011 fue 1,00

PONENCIAS 1998:

$V_{\text{catastral 2016}} = V_{\text{catastral ponencia}} * 1,02 * 1,01 * \text{coef art. 32.2 si tuvieran}$

Nota: los 10 primeros años no tienen coeficiente, así que sólo se les aplica el de 2009 y 2010, desde 2011 fue 1,00

PONENCIAS 1999:

$V_{\text{catastral 2016}} = V_{\text{catastral ponencia}} * 1,01 * \text{coef art. 32.2 si tuvieran}$

Nota: los 10 primeros años no tienen coeficiente, así que sólo se les aplica el de 2010, desde 2011 fue 1,00

PONENCIAS 2000-2002: no se les aplican coeficientes salvo los del art. 32.2 si tuvieran -

Nota: los 10 primeros años no tienen coeficiente y para 2011-13 fue 1,00

PONENCIAS desde 2003: se les aplican coeficientes LPGE y los del art. 32.2 si tuvieran