

**BLOQUE V. TEMA 11** <sup>(1)</sup>

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.

**1.2. JUSTIFICACIÓN**

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

**1.3. OBJETIVO**

- El objetivo de la coordinación es **garantizar la homogeneidad de las valoraciones catastrales en todo el territorio**, y el establecimiento de un mecanismo de valoración desarrollado bajo el **principio de equidad**.
- La aplicación de gran parte de los tributos que gravan la propiedad inmobiliaria depende del valor asignado a los 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.

<sup>1</sup> *Modificaciones de esta versión AGOSTO 2018:*

*- Sólomente se ha depurado el esquema. NO HAY MODIFICACIONES.*

## 1.4. CONCEPTO

- LA COORDINACIÓN NACIONAL DE VALORES consiste esencialmente en la **agrupación de los municipios en función de las características de su mercado inmobiliario o, en su defecto, de otras variables socioeconómicas**, estableciendo con ello grupos de municipios para asignarles los correspondientes módulos precisos para su valoración, tanto del suelo como de la construcción, así como otros parámetros necesarios para ello.
- Previamente a la aprobación de la Ley del Catastro Inmobiliario ya existían instrucciones y normas que pretendían regular los organismos y su coordinación. Así, el **RD 1020/93 sobre NNTT de Valoración, dedica su Capítulo IV a la Coordinación de valores, y en sus normas 21 y 22, recoge el procedimiento** que describiremos más adelante.
- Con la aprobación del TRLCI, se recoge la tradición de la normativa precedente respecto a la coordinación de los valores catastrales de manera que:
  - **Art 12 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.
  - **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.** <sup>(2)</sup>
- 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€/m<sup>2</sup>** representativo del **valor medio en venta del m<sup>2</sup> 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

<sup>2</sup> 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

### 2.3. MBR y MBC

- Partiendo de un único módulo 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 €/m<sup>2</sup>C se le aplica el coeficiente del cuadro que se menciona en la Norma 20** que corresponda, obteniendo un valor en €/m<sup>2</sup> que representa el coste unitario de construcción para la **tipología y categoría** de cada inmueble. Para garantizar la coordinación en la aplicación de estos coeficientes, se elaboran y coordinan por las JTTCI los catálogos de construcciones que forman parte de las ponencias de valores (como documento 3 de las mismas).

## 3. ÁREAS ECONÓMICAS HOMÓGENAS (AEH)

### 3.1. DEFINICIÓN

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

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

### 3.2. CRITERIOS MARCO DE COORDINACIÓN:

- La CSCI, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, **aprobó en sesión de 24 de febrero de 2011 los ACTUALES criterios 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 <sup>(3)</sup>

### 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.

<sup>3</sup> 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

## 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.

