

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: VALOR DEL SUELO, VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

- 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**.

1.1. EL VALOR CATASTRAL ⁽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.

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.

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.

DETERMINACIÓN:

- **Art 24.1 TRLCI**: La determinación del valor catastral se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores, salvo en los supuestos a los que se refieren las letras c), d), g) y h) del art. 30.2 (en los que será de aplicación la Orden EHA 3188/2006)

¹ *Recuerda que esta parte hay que decirla de forma más ligera y resumida que en el tema 7. ¡Este ES EL TEMA DEL RD1020!*

1.2. NORMAS TÉCNICAS DE VALORACIÓN CATASTRAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS

NNTT COMO MARCO NORMATIVO

- El 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.
- Este desarrollo reglamentario, se materializa en el caso de **los bienes inmuebles urbanos** en el **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
 - **Orden EHA/3188/2006** u orden de módulos en la que se determinan los módulos de valoración a los efectos de lo establecido en el art 30 y en la Disposición Transitoria 1ª TRLCI
 - Diversas **instrucciones y circulares** de la Dirección General del Catastro, donde destacan:
 - Circular 12.04/2004 sobre ponencias de valores y sus sucesivas actualizaciones
 - 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.
 - Instrucciones y Circulares sobre criterios de valoración singularizada.

DEFINICIONES :

- **Norma 2. RD 1020/1993**, señala que:
 - El **valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana** es el incluido en el catastro inmobiliario urbano.
 - Se denominan **normas técnicas para determinar el valor catastral** de los bienes de naturaleza urbana al conjunto de conceptos, reglas y criterios que han de regir para la valoración de dichos bienes y que se establecen por el presente Real Decreto.
 - Se denomina **cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones** al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos.

ESTRUCTURA:

- La estructura del RD 1020/1993 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.

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.

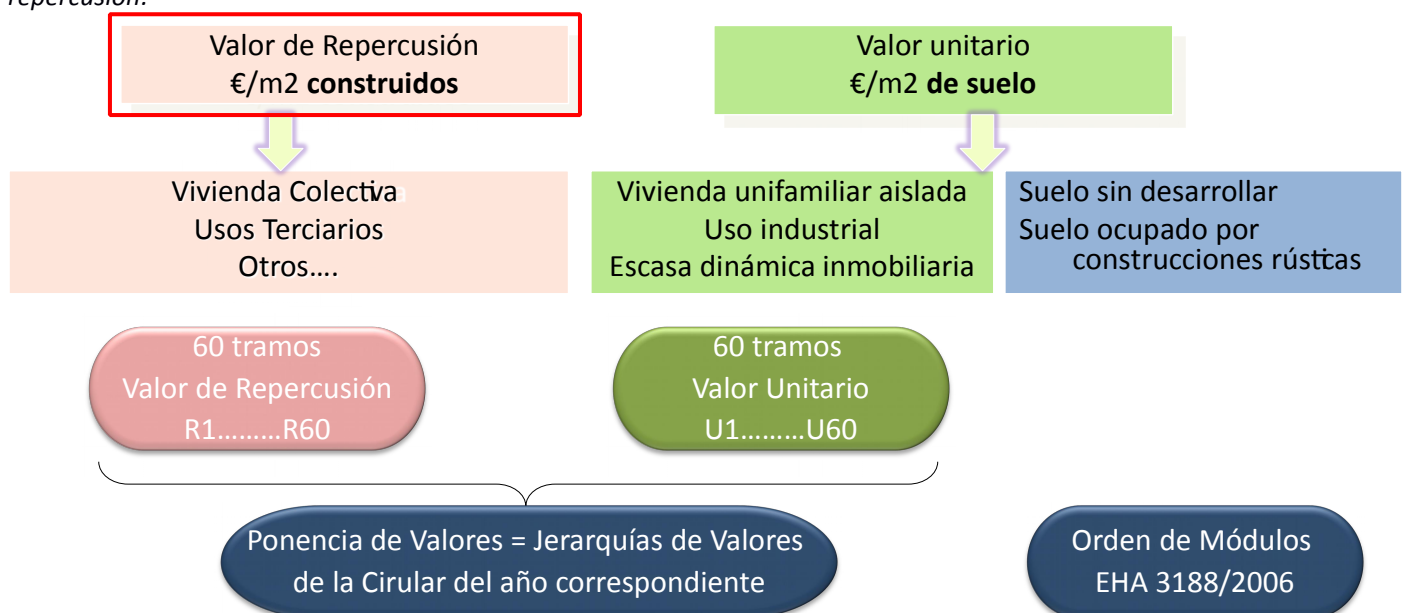
La aplicación de los factores de diversificación da como resultado un conjunto de 7 valores de MBR y 7 valores de MBC, si bien de estos últimos, como se ha señalado, en la actualidad se utilizan sólo del 1 al 5.

- 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 (2):** **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 (3)
 - 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. (4)
- 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:

² El siguiente gráfico refleja la aplicación de la Norma 9 en cuanto a valoración por unitario o repercusión:



³ (Nota: en los dos casos anteriores, generalmente en zonas de baja densidad)

⁴ 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).

- 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

- **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:

- **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. **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)

VALOR TOTAL

- **Norma 14 RD 1020/1993. Coeficientes correctores conjuntos** del valor del suelo y la construcción:
 - Coeficiente J: Depreciación funcional o inadecuación.
 - Coeficiente K: Viviendas y locales interiores.
 - Coeficiente L: Fincas afectadas por cargas singulares.
 - Coeficiente M: Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.
 - 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: $Vv = (1,40)FI \times (Vr + Vc)$ 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 **de cada planta deslizadas virtualmente sobre la parcela.**

VALOR CATASTRAL TOTAL

- El valor catastral resulta de la siguiente expresión: $V.Cat. = VV \times RM \times \text{coeficientes LPGE}$, 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.

2. VALORACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES RÚSTICOS.

2.1. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DEL TRLCI:

- **Apartado 1: Inmuebles rústicos “puros” valorados por capitalización** (con aprovechamiento agrario). 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.

- **Apartado 2: Inmuebles rústicos valorados 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.

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.

2.2 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.
- No obstante, las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten “indispensables”, mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización de un PVCCG o parcial que las incluya con posterioridad al 1/1/2006. En este caso 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**.

2.3. DISPOSICIÓN ADICIONAL 4ª DEL TRLCI:

- 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 **Procedimiento de Valoración de Construcciones Indispensables**) 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.