



CIRCULAR 05.04/2018/P, DE 14 DE MARZO, SOBRE INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO

INTRODUCCIÓN

De acuerdo con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y en el Real Decreto 769/2017, de 28 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Función Pública y se modifica el Real Decreto 424/2016, de 11 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, la Dirección General del Catastro tiene a su cargo la planificación, dirección, coordinación, control y ejecución de la gestión del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

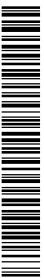
El conocimiento permanente del mercado inmobiliario es desde siempre objetivo estratégico de la Dirección General del Catastro, y la razón por la cual el centro directivo, en el marco de sus competencias más intrínsecas, ha potenciado todas aquellas actuaciones, relaciones e intercambios de información con otras Administraciones e Instituciones que permitieran incorporar a sus bases de datos toda la información económica generada por la actividad inmobiliaria, con la misma agilidad en la incorporación, y el mismo rigor técnico y jurídico, con que se captura y gestiona la información catastral.

Los procedimientos de captura y tratamiento de la información de mercado que se llevan a cabo en el marco de las actividades propias del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario se materializan en la realización de informes del mercado inmobiliario de los inmuebles urbanos y rústicos, con periodicidad anual.

La regulación básica del informe anual del mercado inmobiliario está contenida en el capítulo I del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

El artículo 11.a) señala como función correspondiente a las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, recibir el informe anual sobre el mercado inmobiliario y elevarlo a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, mientras que el artículo 12.e) dispone que una de las funciones del ponente de la Junta Técnica es la elaboración del mencionado informe, a cuyo efecto realizará el seguimiento y coordinación de los estudios del mercado inmobiliario y de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones. Por último, el artículo 6.d) del mismo Real Decreto, recoge entre las funciones de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, la de conocer el informe anual sobre el mercado inmobiliario a que se refieren los artículos 11.a) y 12.b) mencionados.

Por la necesaria vinculación del mercado inmobiliario con la geolocalización, y gracias a que el carácter territorial de la información catastral lo posibilita, las conclusiones y resultados del informe anual del mercado inmobiliario deben adoptar la forma de mapa de valores que contenga la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de comportamiento del mismo, de manera que





el valor de mercado de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, lo modelice.

La disposición a través del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario de la práctica totalidad de la información de las transacciones efectuadas en el mismo (y en particular de la suministrada por los fedatarios públicos), el empleo de multitud de fuentes de contraste y evaluación, la implantación territorial materializada en las Gerencias del Catastro y la experiencia de su personal en zonificación, análisis y tratamiento de datos económicos, así como la vasta información descriptiva que contiene el Catastro, hacen posible que a partir de los resultados del informe anual del mercado inmobiliario, sea posible determinar el valor de referencia de mercado de cada inmueble, entendido como estimación de su precio de venta en condiciones normales de mercado, con plena solvencia técnica y determinada con criterios homogéneos en todo el territorio común.

Como característica de tipo económico, el valor de referencia de mercado tiene vocación de ser propia de la descripción de la realidad del inmueble en cada momento, pero su determinación también está llamada a contribuir a la prevención del fraude, al configurar un posible mecanismo de referencia para el tráfico jurídico inmobiliario y para el desarrollo de las competencias públicas que demanden una evaluación económica real y actualizada de los inmuebles, desde las estrictamente tributarias, hasta otras de orden social y económico, como las de subvenciones.

Por lo tanto, los objetivos perseguidos con todas estas actuaciones son, esencialmente:

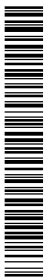
- Disponer de una referencia orientativa del valor de mercado para la gestión de todos los tributos en los que se requiera la valoración de inmuebles.
- Reducir los costes en la determinación de valores para el conjunto de Administraciones públicas que requieren la determinación de un valor para los inmuebles.
- Fortalecer la seguridad jurídica en la gestión de tributos inmobiliarios, tanto para la Administración como para el contribuyente.
- Disponer de un valor de contraste a los efectos de su consideración en las transacciones inmobiliarias que contribuya a evitar operaciones fraudulentas.

La presente circular se dicta con el objetivo de normalizar, homogeneizar y estandarizar los procesos necesarios para la elaboración del informe anual del mercado inmobiliario urbano, a realizar tanto en las Gerencias del Catastro como en sus Servicios Centrales. Este informe es la garantía de la bondad del valor de referencia, por lo que la circular establece las directrices necesarias para su elaboración, y uniforma su contenido y formato, regulando asimismo la metodología para la determinación del valor de referencia de mercado de los inmuebles urbanos.

Atendiendo a este objetivo, esta circular se estructura en las siguientes instrucciones y anexos:

Primera. Ámbito de aplicación y regulación normativa.

Segunda: Definición del valor de referencia de mercado.





Tercera. Datos descriptivos de los inmuebles.

Cuarta. Definición y determinación del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo de valoración de inmuebles urbanos.

Quinta. Información del mercado inmobiliario urbano.

Sexta. Análisis de la información del mercado inmobiliario urbano.

Séptima. Determinación de los módulos de valor de los productos inmobiliarios urbanos representativos de cada ámbito territorial homogéneo de valoración.

Octava. Objetivo, contenido y estructura del informe anual del mercado inmobiliario urbano.

Novena. Determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos.

Anexo I. Criterios de descalificación de testigos.

Anexo II. Criterios de validación final de testigos.

Anexo III. Criterios de valoración de referencia de mercado de los inmuebles urbanos.





INSTRUCCIÓN PRIMERA. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN NORMATIVA.

La presente circular es de aplicación en los trabajos a realizar en las Gerencias y los Servicios Centrales de la Dirección General del Catastro, relativos a la gestión del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario y a la realización del informe anual del mercado inmobiliario previsto en el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como a la determinación del valor de referencia de mercado de los inmuebles contenidos en la base de datos catastral.

El informe anual del mercado inmobiliario concreta el análisis realizado por la Dirección General del Catastro sobre los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información, con arreglo a las presentes instrucciones.

Se compone del mapa de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración, los módulos de valor correspondientes a los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos conforme a lo definido en la instrucción séptima, y el documento descriptivo de los anteriores.

Su regulación básica está contenida en los artículos 6.d), 11.a) y 12.e) del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Este informe se ajustará a los criterios marco de coordinación nacional establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, conforme a lo establecido en la presente circular y en los artículos 6, 11 y 12 del Real decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real decreto legislativo 1/2004, de 1 de marzo.

Los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria elaborarán los informes anuales sectoriales sobre el mercado inmobiliario en su ámbito de competencias, a cuyo efecto realizarán el seguimiento y coordinación de los estudios de mercado inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 12.e) del mencionado Real Decreto.

Con arreglo a las facultades que otorga el artículo 11.a) las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria recibirán dichos informes y los elevarán a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.d) del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, conocerá los informes sectoriales y con base en ellos informará el informe anual sobre el mercado inmobiliario, verificando el ajuste del estudio a los criterios de coordinación.





INSTRUCCIÓN SEGUNDA. DEFINICIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA DE MERCADO.

El valor de referencia de mercado es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro, y se corresponde con el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, y libre de cargas.

Anualmente, la Dirección General del Catastro estimará para cada bien inmueble su valor de referencia de mercado, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información de que disponga, concretado en el informe anual del mercado inmobiliario.

El valor de referencia de mercado de los bienes inmuebles urbanos se calculará, a partir de los módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos de cada ámbito territorial de valoración. En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario correspondiente, el valor de referencia se calculará con arreglo a las normas vigentes para el cálculo de los valores catastrales, fijándose anualmente para cada municipio los módulos de valoración que serán aplicación.

Tratándose de bienes inmuebles rústicos, así como de inmuebles urbanos ubicados en suelo de naturaleza rústica, el valor de referencia se calculará, a partir de los módulos de valor, con arreglo a los siguientes criterios:

- el suelo rústico no ocupado por construcciones, por aplicación de los módulos de valor de cada cultivo, fijados anualmente para cada municipio, corregidos por factores objetivos de localización, agronómicos y socioeconómicos, cuando así se justifique por el informe anual del mercado inmobiliario rústico.
- en el caso de construcciones y suelo ocupado por éstas, cuando estén ubicadas en suelo rústico, con arreglo a las normas vigentes para el cálculo de los valores catastrales, fijándose anualmente para cada municipio los módulos de aplicación.

Dado que los valores de referencia de mercado de los inmuebles se calculan a partir de los citados módulos, el informe anual sobre el mercado inmobiliario sirve a la vez de aval y garante de la determinación de ambos, y refleja el análisis realizado de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las transacciones inmobiliarias efectuadas, contrastados con las restantes fuentes de información, con arreglo a las presentes instrucciones.

INSTRUCCIÓN TERCERA: DATOS DESCRIPTIVOS DE LOS INMUEBLES.

A los efectos previstos en las presentes instrucciones, los datos descriptivos de cada inmueble urbano a considerar serán los obrantes en el Catastro Inmobiliario, con independencia de los que constaran y hubieran sido empleados en su momento para el cálculo de su valor catastral vigente.





Estos datos gozan de la presunción de certeza del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El cálculo del valor de referencia de mercado se realizará, por lo tanto, con arreglo a las características constructivas y de localización que sea preciso considerar por la metodología a emplear, y que formen parte de la descripción catastral del inmueble en el momento de consolidación de las operaciones informáticas de cierre de cada ejercicio.

1. Características constructivas.

La Dirección General del Catastro realizará actuaciones específicas de captura de información sobre las construcciones, con el doble fin de coordinar y homogeneizar criterios técnicos (tipificación, categorización, determinación de estados de vida...) y garantizar la máxima actualización de los datos descriptivos de los inmuebles para su empleo en el valor de referencia.

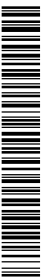
En todo lo posible, estas actuaciones tendrán carácter periódico frecuente, y podrán extenderse a cuantos datos sean necesarios para asegurar la concordancia de la descripción catastral de los inmuebles con la realidad inmobiliaria.

2. Localización.

El suelo de naturaleza urbana de cada municipio, delimitado a los efectos previstos en las presentes instrucciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, se dividirá en ámbitos territoriales homogéneos de valoración por cada uso residencial, comercial, industrial, turístico, de oficina o aparcamiento/almacenamiento, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) La jerarquía de dinámica inmobiliaria en que se clasifique cada municipio, a partir de los estudios previos realizados por las Gerencias, y aprobada por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria con arreglo a los criterios marco de coordinación de valores.

A estos efectos, cuando la dinámica sea muy alta, alta o media, podrán existir distintos ámbitos territoriales de valoración dentro del municipio. Cuando sea baja o muy baja, se podrá agrupar el suelo de naturaleza urbana de los municipios correspondientes, con la condición de área estadística de tratamiento de la información de mercado, posibilitando el empleo de datos a





nivel supramunicipal.

b) Coherencia, estructura y grado de desarrollo urbanístico. A estos efectos, se diferenciarán como recintos independientes, aquellos suelos que integren sectores a los que hace referencia el apartado b) del artículo 7.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

c) Circunstancias administrativas o de carácter económico-social.

d) Centralidad o cercanía a dotaciones, infraestructuras o focos de atracción.

e) Calidad ambiental del entorno, y tipicidad de los productos inmobiliarios presentes.

Las Gerencias del Catastro realizarán esta división en los sistemas de información geográfica catastrales, a partir del conocimiento del territorio con el que cuentan por razón de sus competencias. Siempre que sea posible, se realizarán análisis geoestadísticos de interpolación y distribución espacial de la calidad y centralidad de los inmuebles catastrados.

La localización de cada inmueble en un ámbito territorial homogéneo de valoración, o área estadística en su caso, tendrá la condición de dato obrante en el Catastro Inmobiliario, a los efectos previstos en las presentes instrucciones.

Los datos descriptivos de los inmuebles que sean empleados en el cálculo del valor de referencia de mercado serán publicitados en la Sede Electrónica del Catastro para su general conocimiento, y garantía de la determinación del resultado conforme a la metodología establecida en las presentes instrucciones.

INSTRUCCIÓN CUARTA: DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DEL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO DE CADA ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO DE VALORACIÓN DE INMUEBLES URBANOS.

El producto inmobiliario representativo del ámbito territorial homogéneo de valoración por uso es el inmueble construido tipo, cuyas características de superficie y constructivas tienen condición de predominio respecto de las del total de los inmuebles construidos del mismo uso, situados en el citado ámbito.

A estos efectos, se podrán considerar los siguientes usos:

- Uso residencial en modalidad colectiva o piso, bien en su totalidad, bien en parte





predominante sobre trasteros y otros usos secundarios y accesorios, tanto sea su ocupación permanente, temporal o vacante.

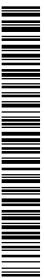
- Uso residencial en modalidad unifamiliar aislada, bien en su totalidad, bien en parte predominante sobre trasteros y otros usos secundarios y accesorios, y tanto sea su ocupación permanente, temporal o vacante.
- Uso residencial en modalidad unifamiliar pareada, en hilera, o en manzana cerrada, bien en su totalidad, bien en parte predominante sobre trasteros y otros usos secundarios y accesorios, y tanto sea su ocupación permanente, temporal o vacante.
- Industrial, bien en edificio exclusivo, bien en parte mayoritaria característica sobre otros usos secundarios y accesorios, residenciales, de oficina o comerciales.
- Comercial, en su modalidad de local, o de centro o nave, bien en edificio exclusivo, bien en parte mayoritaria característica sobre otros usos secundarios y accesorios.
- Oficina, en su modalidad de local, o de centro, bien en edificio exclusivo, bien en parte mayoritaria característica sobre otros usos secundarios y accesorios.
- Aparcamiento/Almacenamiento en su modalidad de plaza de garaje, o almacén en la que se guardan y almacenan vehículos u otros objetos, de forma habitual o circunstancial.
- Turístico, bien en edificio exclusivo, bien en parte mayoritaria característica sobre usos secundarios y accesorios.

Por lo tanto, el producto inmobiliario representativo, en adelante producto tipo, de cada ámbito territorial homogéneo de valoración, en adelante recinto, resume la información más típica de los inmuebles situados en el mismo.

Los sistemas de información catastrales determinarán el producto tipo de los recintos de forma automatizada y permanentemente actualizada, a partir de la descripción catastral de los inmuebles en ellos contenidos, por medio de técnicas estadísticas que garanticen la debida representatividad del mismo.

Esta representatividad podrá ser garantizada por medio de criterios de centralidad de las características del producto tipo, de manera que de cada recinto de valoración se calculará el producto tipo del mismo como la tipología representativa mayoritaria de los inmuebles considerados (los incluidos en él con uso igual al del recinto), que se define con los siguientes datos asociados a dicha tipología y definidos en el punto anterior:

- Tipología: la representativa mayoritaria (Moda)
- Superficie: Mediana





- Antigüedad: Mediana
- Categoría: Moda
- Estado de conservación y estado de vida: Moda
- Estado de vida: Moda
- Si la tipología representativa es vivienda unifamiliar o industrial, además se calcula:
 - Superficie de solar: Mediana.
 - Además, en caso de tipología representativa mayoritaria de vivienda unifamiliar, se calcularán datos de anejos si más del 50% de inmuebles de vivienda unifamiliar con que se calcula el producto tipo tiene anejos. En caso contrario el producto tipo no contendrá datos de anejos.
- En caso de que se calculen:
 - Superficie de anejos: Mediana
 - Categoría de anejos: Moda

INSTRUCCIÓN QUINTA: INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

La información del mercado inmobiliario urbano que debe ser analizada a los efectos previstos en estas instrucciones se clasifica en dos tipos:

Primer tipo: información disponible de forma fehaciente y georreferenciada, del valor de los inmuebles consignado en todas las escrituras públicas de compraventas realizadas efectivamente en el territorio nacional, a excepción de País Vasco y Navarra, facilitadas por los Notarios y Registradores de la Propiedad en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Segundo tipo: información genérica, o que no cumple con criterios de certeza y concreción:

- Tasaciones hipotecarias.
- Valores facilitados por las Comunidades Autónomas relativos a las comprobaciones de valor realizadas en el ámbito de sus competencias tributarias, tanto de declaraciones aceptadas como de valoraciones de perito o tasaciones hipotecarias.
- Precios de oferta, directos o indirectos, tanto de compraventa como de alquiler, publicados en distintos medios y/o obtenidos a través de trabajos específicamente realizados al efecto.
- Conocimiento del mercado por parte de las Juntas Técnicas Territoriales del Catastro Inmobiliario.
- Conocimiento del mercado inmobiliario por parte del Ponente y de los Técnicos del Catastro.
- Otras fuentes.

La información del mercado inmobiliario se alojará en una base de datos específica, que permita, siempre que sea posible, la correspondencia con los datos catastrales descriptivos de los inmuebles a los que se refiera. En particular, tratándose de inmuebles urbanos, se corresponderá con el uso del inmueble, la tipificación de la construcción, la categoría constructiva, la antigüedad, el estado





de conservación, el estado de vida, y la superficie.

INSTRUCCIÓN SEXTA: ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO.

El tratamiento de los testigos y los criterios empleados para su selección, calificación como válidos o descalificación serán objetivos, homogéneos y transparentes, concretándose los mismos en el informe del mercado inmobiliario urbano de cada año.

Muestra a analizar:

Los testigos a analizar son los del primer tipo de los especificados en la instrucción quinta, correspondientes al periodo de referencia de cada informe anual del mercado inmobiliario. Este periodo abarcará el ámbito temporal de los 24 meses inmediatamente anteriores a la fecha del 30 de septiembre del año de referencia.

A efectos de contraste, se emplearán los testigos correspondientes al segundo tipo de los especificados en la instrucción quinta.

Una vez seleccionados los testigos del período temporal mencionado, se procederá a su calificación como testigos válidos para utilizarlos en el análisis y definición de las áreas homogéneas, o descalificación como no válidos de acuerdo a los siguientes criterios.

Descalificación de testigos:

Se podrán descalificar del conjunto de testigos de la muestra anterior:

- aquellos correspondientes a situaciones atípicas o no representativas del mercado de inmuebles urbanos.
- los correspondientes a inmuebles urbanos situados en suelo de naturaleza rústica a efectos catastrales.

Asimismo, el informe anual del mercado inmobiliario señalará los criterios de descalificación de testigos, que eviten la incorporación al análisis de testigos que distorsionen los resultados por consignación errónea del precio en origen o en transcripción, declaración inexacta e intencionada del precio real de transmisión, precio excesivo en la oferta, falta de identidad entre el bien catastrado y el declarado que se transmite, falta de identidad entre los datos físicos catastrados y transmitidos, consignación de precios no libres en el mercado, o bienes inmuebles no libres de cargas.

Los criterios de descalificación que figurarán en los citados sistemas de información catastral, y que serán considerados en la elaboración del informe anual del mercado





inmobiliario, serán los previstos en el anexo I de la presente circular.

Los sistemas de información catastrales incorporarán un automatismo de precalificación, que permita la calificación como válidos o la descalificación de los testigos, que podrá ser calibrado en cada Gerencia, sobre la base de su conocimiento del mercado inmobiliario local.

Homogeneización y tratamiento de la muestra:

Cuando la evolución de la tendencia del mercado en el periodo temporal indicado de la muestra a analizar lo exija, los valores de los testigos se homogeneizarán temporalmente de acuerdo con la tendencia interanual provincial, ponderando su aplicación en cada municipio en función de su dinámica inmobiliaria.

Cuando así sea necesario, se realizará una homogeneización cualitativa, de manera que los valores resultantes se correspondan con productos tipo representativos en cada ámbito territorial de valoración. En particular, en el caso de viviendas colectivas que cuenten entre sus construcciones con plazas de aparcamiento o trasteros, la homogeneización se realizará detrayendo el valor de referencia de mercado correspondiente a este subproducto.

Validación y calificación final de testigos:

Por su cercanía al territorio, el conocimiento del mercado que le permiten los múltiples procedimientos de actualización catastral, y la especialización técnica de su personal, en las Gerencias del Catastro se realizarán operaciones específicas de validación final de los testigos, de forma individual o de forma masiva, partiendo de la precalificación anteriormente mencionado, propuesta por los sistemas de información catastral y a través de las aplicaciones informáticas específicas de los sistemas de información catastrales, con el objetivo presente de lograr el mayor número posible de compraventas válidas.

En todo caso, se utilizará como información de contraste la del segundo tipo de las previstas en la instrucción quinta, analizada principalmente a las escalas de área estadística, municipio y recinto.

Los sistemas de información catastrales incluirán un módulo específico de tratamiento de la información de mercado, el cual a partir de diversas técnicas de modelización inferencial, permita aplicar los criterios anteriores de la forma más automatizada posible, garantizando asimismo la correlación estadística entre los valores de los testigos y las características constructivas de los inmuebles a los que se refieren.

Con el objetivo de que el informe anual del mercado inmobiliario de urbana pueda ser completado en el mismo ejercicio al que haga referencia, la calificación final de los testigos





deberá finalizarse con anterioridad a la fecha del 1 de noviembre.

INSTRUCCIÓN SÉPTIMA: DETERMINACIÓN DE LOS MÓDULOS DE VALOR DE LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS URBANOS REPRESENTATIVOS DE CADA ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO DE VALORACIÓN.

El módulo de valor a asignar al producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo de valoración será su valor de referencia de mercado, calculado como aquel cuyo valor equivalente se aproxime, idealmente por defecto, a la mediana de los valores unitarios de los testigos calificados. En todo lo posible, estos módulos se corresponderán con valores tabulados por medio de circular de la Dirección General del Catastro aprobada al efecto.

Dado que el informe anual del mercado inmobiliario urbano debe servir a la determinación de los módulos de valor del producto tipo de cada recinto, a estos efectos se seleccionarán los testigos válidos cuyas características pueden considerarse similares al producto tipo, por encontrarse comprendidas en un rango de valores en torno a los de sus características.

Para ello, los sistemas de información catastral permitirán la aplicación de sistemas de calificación supervisada, y preverán la posibilidad de descalificación de testigos por los motivos adicionales previstos en el Anexo II, que serán considerados en la elaboración del informe anual del mercado inmobiliario.

Por medio de análisis estadístico, y para cada ámbito, se determinarán las medidas de centralización que permitan distinguir los valores más representativos, a partir de los cuales se puedan concluir los módulos de valoración catastral.

Cuando la escasa o nula dinámica inmobiliaria o la escasez de testigos cualificados en un municipio impidan la determinación de los módulos mediante la aplicación de medidas estadísticas representativas del mercado, deberá realizarse dicho cálculo tomando como ámbito territorial las áreas estadísticas delimitadas con este fin.

INSTRUCCIÓN OCTAVA: OBJETIVO, CONTENIDO Y ESTRUCTURA DEL INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO.

La estructura del informe anual del mercado inmobiliario urbano será la siguiente:

- I. Mapa de ámbitos territoriales homogéneos de valoración con expresión de los módulos de valoración.
- II. Documento descriptivo:
 - 1) Marco normativo y ámbito del informe





- 2) Fuentes de información
 - 3) Delimitación de recintos de valoración y determinación del producto tipo
 - 4) Tratamiento de la información de mercado
- Anexo de testigos

La Subdirección General de Valoración e Inspección aprobará anualmente el calendario de actuaciones y sesiones de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, y de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, que posibilite la aprobación del informe anual del mercado inmobiliario con anterioridad a la finalización del año al que se refiera.

Con arreglo al principio de transparencia en la actuación de las Administraciones Públicas, la Dirección General del Catastro publicará el citado informe en la Sede Electrónica del Catastro.

En particular, publicará electrónicamente, en el visor de cartografía catastral de la Sede Electrónica del Catastro, el mapa de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, los módulos de valoración, y las características de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito.

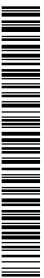
INSTRUCCIÓN NOVENA: DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA DE MERCADO DE LOS INMUEBLES URBANOS.

En tanto no se apruebe el desarrollo reglamentario correspondiente, la determinación del valor de referencia de mercado de los inmuebles urbanos se realizará con arreglo a la metodología de cálculo de los valores catastrales prevista en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, 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 y de acuerdo a los criterios recogidos en el Anexo III de la presente circular.

Para ello, a partir del mapa de valores de producto tipo se destilará el valor de suelo correspondiente por el método residual estático, con arreglo a las instrucciones para la elaboración de ponencias de valores catastrales establecidas mediante circular de la Dirección General del Catastro.

Serán criterios de coordinación, a los efectos de la determinación del valor de referencia de mercado de los inmuebles urbanos de cada año, los aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo a las funciones atribuidas en el artículo 6.b del RD 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en sesión celebrada al efecto en el primer trimestre del año.

En particular, serán de aplicación los módulos básicos de suelo y construcción que, entre los resultantes de aplicar al módulo M vigente, fijado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, las determinaciones contenidas en la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre,





haya asignado la Comisión Superior a cada municipio, a la vista de las propuestas coordinadas de valores formulada por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Asimismo, serán de aplicación los coeficientes de gastos y beneficios que para cada jerarquía de valor establezca la Dirección General del Catastro para la elaboración de las ponencias de valores del año de referencia, así como el importe correspondiente a cada una de ellas.

Los criterios aplicables serán los previstos en el Anexo III de la presente circular.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia de mercado es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, en la nueva redacción proporcionada por la Disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales:

$$V_{ref} = 1,40 [V_r + V_c] FL$$

En la que:

V_{ref} = Valor de referencia de mercado, en euros/m² construido.

V_r = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

V_c = Valor de la construcción en euros/m² construido.

FL = Factor de localización, que 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. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

$$1,2857 \geq FL \geq 0,7143$$

La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria queda representada por el producto del factor de localización FL por 1,40; los valores que adopta para cada una de las jerarquías de valor son los coordinados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria correspondiente, establecidos mediante circular de la Dirección General del Catastro para la elaboración de las ponencias de valores del año de referencia.

En parcelas sin edificar, es decir suelo vacante, suelos urbanizables incluidos en sectores o ámbitos delimitados, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo, antes de la aprobación de la reparcelación correspondiente, así como en fincas infraedificadas, el componente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria adoptará valor 1,00.

En las fincas valoradas por unitario se aplicará el componente de gastos y beneficios de la promoción a todas las construcciones y únicamente a la parte del suelo ocupada por las mismas. A estos efectos, en el caso de que la construcción esté distribuida en varias plantas, todas ellas tendrán la consideración de planta baja. Además, no se incluirán en el cómputo de superficie ocupada los locales bajo rasante, ni los locales con tipologías constructivas deportivas o





correspondientes a obras de urbanización interior y jardinería, ni tampoco aquellos con construcción en estado ruinoso. En cualquier caso, la superficie ocupada considerada no podrá exceder de la superficie total de la parcela.

En garantía de la bondad de los valores de referencia de los inmuebles, se realizarán análisis agrupados de valores por jerarquía de zona de valor de suelo y por dinámica inmobiliaria, con el fin de asegurar que el comportamiento de los mismos es coherente con lo observado en el mercado inmobiliario urbano, y recogido en el informe anual correspondiente.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:

Fernando de Aragón Amunárriz

Director General del Catastro





ANEXO I

CRITERIOS DE DESCALIFICACIÓN DE TESTIGOS

DESCALIFICACIÓN DE TESTIGOS A LOS EFECTOS DEL INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL, POR DATOS ATÍPICOS (Códigos 100):

- Transmisiones comunicadas por notarios y registradores de la propiedad cuya operación sea distinta de compraventa (Código 101).
- Inmuebles situados en suelo rústico (Código 102).
- Inmuebles no construidos (Código 103).
- Inmueble no existente o dado de baja (Código 104).
- Viviendas colectivas situadas en áticos y sobreáticos (Código 105).
- Viviendas colectivas situadas en planta baja, sótano o semisótano (Código 106).
- Viviendas colectivas con superficie inferior a la mínima establecida: Este criterio presenta un valor general de 30 m² personalizable para cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos (Código 107).
- Viviendas colectivas con superficie superior a la máxima establecida: Este criterio presenta un valor general de 300 m² personalizable para cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos (Código 108).
- Viviendas unifamiliares con superficie inferior a la mínima establecida: Este criterio presenta un valor general de 50 m² personalizable para cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos (Código 109).
- Viviendas unifamiliares con superficie superior a la máxima establecida: Este criterio presenta un valor general de 5.000 m² personalizable para cada recinto de valoración, según las superficies habituales en cada uno de ellos (Código 110).
- Viviendas interiores según normativa catastral, por presentar todas sus luces a patios de parcela (Código 113).
- Viviendas con estado de conservación inadecuado: se excluyen las viviendas con estado de conservación Regular, Deficiente o Ruinoso, según normativa catastral. (Código 114).
- Viviendas con categoría de la construcción inferior a la mínima establecida: se excluyen las viviendas con categoría 8 y 9, según normativa catastral. (Código 115).

DESCALIFICACIÓN DE TESTIGOS A LOS EFECTOS DEL INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL, POR VALORES ATÍPICOS (Códigos 200):

- Inmuebles con valores de transmisión menores de 1.000 € (Código 201).
- Inmuebles con valores de transmisión mayores de 10.000.000 € (Código 202).
- Inmuebles con valores de transmisión menores de 10 €/m² (Código 203).
- Inmuebles con valores de transmisión mayores de 100.000 €/m² (Código 204).





DESCALIFICACIÓN DE TESTIGOS A LOS EFECTOS DEL INFORME ANUAL DEL MERCADO INMOBILIARIO URBANO DE USO RESIDENCIAL, POR VALORES DE MERCADO NO CORRESPONDIENTES A LA MODELIZACIÓN DEL MERCADO EFECTUADA (Códigos 300):

- Inmuebles sin valor modelizado (Código 301).
- Inmuebles con valor de transmisión muy reducido respecto del valor modelizado (Código 302).
- Inmuebles con valor de transmisión muy superior al valor modelizado (Código 303).
- Inmuebles con valor de transmisión ajustado al mínimo publicado por las Comunidades Autónomas (Código 304).
- Inmuebles con valor de suelo fuera de los criterios de Coordinación Nacional, según el Módulo Básico de Repercusión asignado a cada municipio (Código 305).





ANEXO II

CRITERIOS ADICIONALES DE VALIDACIÓN DE TESTIGOS

TESTIGOS VÁLIDOS NO CORRESPONDIENTES AL PRODUCTO INMOBILIARIO REPRESENTATIVO O TIPO, DE LOS ÁMBITOS DE VALORACIÓN (Códigos 400):

- Inmuebles con tipología representativa diferente del producto tipo: en este sentido se incluyen las viviendas colectivas en zonas de vivienda unifamiliar predominante y viceversa (Código 401).
- Inmuebles cuya superficie es inferior a la del producto tipo en más del 30% (Código 402).
- Inmuebles cuya superficie es superior a la del producto tipo en más del 30% (Código 403).
- Inmuebles cuya antigüedad es inferior a la del producto tipo en más de 30 años (Código 404).
- Inmuebles cuya antigüedad es superior a la del producto tipo en más de 30 años (Código 405).
- Inmuebles cuya categoría constructiva, según normativa catastral, es inferior a la del producto tipo en más de 2 categorías (Código 406).
- Inmuebles cuya categoría constructiva, según normativa catastral, es superior a la del producto tipo en más de 2 categorías (Código 407).





ANEXO III

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE REFERENCIA DE MERCADO DE LOS INMUEBLES URBANOS

1. Valoración del suelo.

1.1 Criterios generales de valoración.

El suelo ubicado en un recinto de valor de repercusión, se valorará por aplicación del valor de repercusión, en euros por metro cuadrado construido, de cada uso recogido en el recinto correspondiente, sobre:

- a) En el caso de suelo edificado, la superficie realmente construida, medida sobre la parcela catastrada en metros cuadrados.
- b) En el caso de suelo sin edificar y parcelas infraedificadas, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad que se considere en los criterios establecidos por las ponencias de valores totales vigentes en cada municipio.

El suelo ubicado en un recinto de valor unitario se valorará, con carácter general, por aplicación del valor unitario establecido en dicho recinto a los metros cuadrados de suelo. El suelo correspondiente a los inmuebles ubicados en edificios con tipología de vivienda colectiva en varias alturas, que se encuentren situados en un recinto de valor unitario, se podrá valorar con carácter supletorio por el valor de repercusión establecido a tal efecto en el recinto.

1.2 Determinación de edificabilidades.

En parcelas edificadas (exceptuando infraedificadas), la edificabilidad que se tomará en consideración será la materializada o existente, medida sobre la parcela catastrada.

A los efectos del cálculo de la superficie potencial construible, para suelos sin edificar y fincas infraedificadas, las edificabilidades a considerar serán aquellas determinadas en los criterios establecidos por las ponencias de valores vigentes en cada municipio.

1.3 Criterios de subparcelación.

Las parcelas se subparcelarán, de acuerdo a los criterios de subparcelación contenidos en la ponencia de valores total vigente del municipio.





1.4 Valoración bajo rasante.

Cuando se valore por repercusión, los usos bajo rasante se valorarán por el valor de repercusión establecido en el recinto para cada uso.

1.5 Parcelas sin edificar, construcción ruinosas e infraedificadas

El valor de las parcelas sin edificar será el valor del suelo considerado como vacante, determinado en función de la edificabilidad considerada y del valor de repercusión para el uso previsto en la parcela del recinto correspondiente. En el caso de recintos de valoración por unitario, el valor de suelo se obtendrá por aplicación del valor unitario a la superficie de la parcela.

A efectos de valoración del suelo, las construcciones ruinosas no se considerarán superficie edificada. Se considera ruinoso una construcción cuando tenga la totalidad de sus dependencias en estado ruinoso. Se considera que una construcción se encuentra en este estado cuando es manifiestamente inhabitable o declarada legalmente en ruina.

El valor de las parcelas infraedificadas será la suma del valor del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

Se considerará una parcela como infraedificada de acuerdo a los criterios contenidos en la ponencia de valores total vigente en el municipio.

1.6 Parcelas subedificadas

Si éstas se encuentran en recintos de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso.

No se valorará la diferencia entre el techo materializable y el efectivamente construido, salvo que se trate de una construcción por fases, o que dicha diferencia forme una entidad con cuota separada en la división horizontal, en cuyo caso se valorará ésta por aplicación del valor de repercusión que corresponda, no siendo de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios.

Si se encuentran en recintos de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando el valor unitario que corresponda a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción, señalado en la instrucción novena.





1.7 Parcelas sobreedificadas

Cuando se encuentren incluidas en recintos de valor de repercusión, se valorarán aplicando el valor de repercusión de recinto correspondiente a los metros cuadrados de construcción realmente edificados de cada uso, es decir, la edificabilidad materializada.

Si se encuentran incluidas en recintos de valor con valores unitarios, se valorarán aplicando dicho valor unitario a los metros cuadrados de suelo, sin perjuicio del criterio de aplicación del componente de gastos y beneficios de la promoción. En este último caso, se atenderá a lo descrito en el presente apartado relativo a la valoración por repercusión de este tipo de parcelas.

1.8 Suelo pendiente de desarrollo.

a) Suelo urbano incluido en un ámbito de ejecución o gestión:

Antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) del recinto correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente establecido en el recinto a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso).

Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la parcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) del recinto correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente establecido en el recinto a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) del recinto correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados realmente contruidos medidos sobre la parcela catastrada (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, cuando se valore por





repercusión, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación, el suelo se valorará conforme a lo descrito específicamente para este caso, sin perjuicio de la aplicación de los coeficientes anteriormente previstos.

- b) Suelos urbanizables incluidos en sectores, o ámbitos delimitados en los que pueda ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según la legislación autonómica, que cuenten con determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada para su desarrollo:

Antes de la aprobación de la reparcelación correspondiente: En tanto se mantenga esta circunstancia, se valorarán por el valor unitario inicial establecido en el recinto correspondiente.

Tras la aprobación de la reparcelación correspondiente, y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) del recinto correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente establecido en el recinto a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en el caso de zonas de valor de unitario).

Completada la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) del recinto correspondiente a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

En el caso de parcelas con construcción existente, se valorará aplicando los valores de repercusión (o unitarios, en su caso) indicados anteriormente, a los metros cuadrados realmente construidos medidos sobre la parcela catastrada (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso). No obstante, cuando se valore por repercusión, si la finca se encuentra en la situación de infraedificación, el suelo se valorará conforme a lo descrito específicamente para este caso, sin perjuicio de la aplicación del coeficiente anteriormente descrito.

1.9 Garajes, trasteros, anejos.

Cuando se valore por repercusión, se valorarán por aplicación del valor de repercusión de Garajes/Trasteros/Anejos, definidos en el recinto correspondiente, a la superficie construida de los garajes y aparcamientos, trasteros y anejos.





A efectos de la utilización de dicho valor de repercusión del suelo, se entenderán como “anejos” aquellos elementos de pequeña entidad complementarios al uso principal, tales como almacenes, cobertizos y construcciones similares.

1.10 Coeficientes correctores del suelo. Campo de aplicación.

- a) Suelo valorado por repercusión.- Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo valorado por unitario.- Como consecuencia de las particularidades del mercado de suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se podrán aplicar, cuando proceda, los siguientes coeficientes correctores:

Coeficiente A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.

Para la valoración de parcelas con más de una fachada y formando una o más esquinas, se tendrán en cuenta los siguientes coeficientes:

A-1: Dos fachadas, 1,10.

A-2: Tres o más fachadas, 1,15.

Coeficiente B) Longitud de fachada.

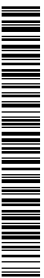
En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector igual a L/LM , siendo L la longitud de la fachada y LM la longitud mínima definida por la ponencia de valores.

En ningún caso se aplicará un coeficiente inferior a 0,60.

Coeficiente D) Fondo excesivo.

En parcelas ordenadas para edificación en manzana cerrada con exceso de fondo sobre aquél que permita agotar las condiciones de edificabilidad definidas por el planeamiento o, en su caso, sobre el fondo normal en la localidad, se aplicará a este exceso el coeficiente reductor $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en dicha calle.

En el caso de parcelas con más de una fachada, se trazará una paralela a la fachada de la calle situada en la zona de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el





coeficiente $1/n+1$, siendo n el número de plantas de edificación permitidas en la calle situada en la zona de mayor valor unitario.

Coeficiente E) Superficie distinta a la mínima.

En las parcelas ordenadas para edificación abierta, con superficie S distinta de la mínima (SM) establecida por el planeamiento o, en su defecto, por la costumbre, se podrán aplicar los siguientes coeficientes:

$S/SM < 1$	0,80 (aplicable a toda la superficie)
$1 \leq S/SM \leq 2$	1,00
$2 < S/SM$	0,70 (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

2. Valoración de las construcciones.

Las construcciones se tipifican de acuerdo con el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones definido en el punto 2.1. en función de su uso, clase, modalidad y categoría. Esta tipificación tiene su correspondencia con el Catálogo de tipologías constructivas nacional, elaborado por la Dirección General del Catastro a los efectos de la determinación del valor de referencia de mercado de los inmuebles urbanos.

El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, será el producto del Módulo básico de construcción (MBC) por el coeficiente que le corresponda del Cuadro antes mencionado y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación.

El valor de una construcción, será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido. En los silos y depósitos será el resultado de multiplicar su volumen por el precio unitario obtenido.

2.1 Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones

El cuadro de coeficientes aplicables para el cálculo del valor de referencia de los inmuebles urbanos es el de la Norma 20 del Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo, de 25 de junio, sin perjuicio de la conversión de las tipologías correspondientes a cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores (Orden de 13 de junio de 1983 por la que se dictan normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana, Orden de 6 de abril de 1988 por la que se modifica parcialmente la de 13 de junio de 1983 que dictó normas sobre cuadro-marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de los valores catastrales de los bienes de naturaleza





urbana y Orden de 28 de diciembre de 1989 por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana).

2.3 Coeficientes correctores de la construcción. Campo de aplicación.

Los coeficientes correctores a aplicar, en su caso, son:

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. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura en la Norma 13 del Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo, de 25 de junio.

El período de antigüedad se expresará en años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de cálculo del valor de referencia.

En este sentido, se considera **reconstrucción o rehabilitación integral**, las obras realizadas en una construcción existente, que provocan la restitución total a su estado original y que suelen venir acompañadas de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando a dicha construcción mejores condiciones de uso y seguridad.

Las obras de reforma efectuadas en una construcción prolongan la vida útil de la misma, por lo que se hace preciso considerar tal circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad. En consecuencia:

Se define como reformas, las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no tengan la consideración de reconstrucción o rehabilitación integral (según lo definido anteriormente), ni de conservación o mantenimiento. Estas actuaciones engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de las construcciones de un bien inmueble ya existentes, u otras similares. En este sentido, se consideran obras de conservación o mantenimiento las realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas.





A los efectos catastrales, se considerará que existe reforma cuando afecte a uno o varios elementos constructivos (cubierta, fachada, instalaciones, etc.) y se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Atendiendo a las reformas realizadas, se definen los siguientes niveles de estado de vida en las construcciones:

El estado original es el que presentan las nuevas construcciones y lo mantienen hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad, en este caso, será el que figura en la Norma 13 del Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los inmuebles de naturaleza urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo, de 25 de junio.

Los estados de vida 1 y 2 se considerarán para el resto de casos, en los que se han producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil y, por lo tanto, de la aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías de los coeficientes a aplicar en función del estado de vida se muestran en la tabla siguiente:

t	H																	
	Uso 1º						Uso 2º						Uso 3º					
	Categorías						Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
Años Completos	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44	0,26





En estos casos, el coeficiente H se determinará atendiendo, además de al uso predominante del edificio y a la calidad constructiva, al estado de vida 1 ó 2 que presenta la construcción y al período de antigüedad determinado conforme a lo establecido anteriormente.

La asignación del estado de vida se efectuará para cada una de las construcciones existentes en un bien inmueble, cuando por contraste entre la realidad y la descripción catastral de las mismas, se evidencie una falta de concordancia provocada por la realización de reformas según lo anteriormente descrito.

Dicha asignación se realizará de acuerdo a lo siguiente:

Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto se considerará que se encuentran en su estado original.

Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, se asignará el estado de vida 1 a las construcciones en las que, se aprecie la realización de reformas. Se aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla anterior.

Construcciones para las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción: A los efectos de aplicación del coeficiente de antigüedad, a las construcciones reformadas de este grupo se les asignará uno de los dos niveles de estados de vida definidos en función de la entidad de las reformas efectuadas, a los efectos de la aplicación de los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes:

El estado de vida 1 se asignará a las construcciones en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas es igual o superior al 40% del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

El estado de vida 2 se asignará a las construcciones, en las que se ha estimado que el porcentaje de los costes actuales de las reformas realizadas está situado entre el 20% y el 40%, ambos excluidos, del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.

Coeficiente I) Estado de conservación.

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.

En las construcciones a las que se les asigne los estados de vida 1 o 2, el coeficiente de estado de conservación a aplicar será siempre el normal.

En caso de municipios con cuadros marco de valores contenidos en normas anteriores, se procederá a la conversión de los estados de conservación a los definidos anteriormente.

3. Valoración general.

Determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles afectan de igual forma al suelo y a las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas podrán ser aplicados a los valores de uno y otras.

Dichos coeficientes correctores son:

Coeficiente J) Depreciación funcional o inadecuación.

En caso de construcción, diseño, instalaciones o usos inadecuados, se aplicará el coeficiente 0,80.

Coeficiente K) Viviendas y locales interiores.

En aquellas viviendas y locales considerados como interiores, por abrir todos sus huecos de luces a patios de parcela (no de manzana), en edificación cerrada, se aplicará el coeficiente 0,75.

Coeficiente L) Fincas afectadas por cargas singulares.

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artístico o estar incluidas en Catálogos o Planes Especiales de Protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:





Protección integral (la naturaleza de la intervención posible es la de conservación; se permiten obras de reparación, restauración, mantenimiento o consolidación de sus elementos): 0,70.

Protección estructural (la naturaleza de la intervención posible es la de cambio de uso o redistribución): 0,80.

Protección ambiental (la naturaleza de la intervención posible es la de renovación por vaciado o sustitución interior, incluso la reproducción formal del cerramiento exterior): 0,90

Coefficiente M) Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.

Para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación o fuera de ordenación por uso, y mientras persista tal situación, que deberá ser justificada anualmente, se podrá aplicar el coeficiente 0,80, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la determinación del valor del recinto.

Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en los apartados anteriores, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso del coeficiente J) que es compatible con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia, se optará por el que represente mayor disminución del valor.

