

ORDEN EHA/1213/2005, DE 26 DE ABRIL, POR LA QUE SE APRUEBA EL MÓDULO DE VALOR M PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA EN LAS VALORACIONES CATASTRALES.

(BOE de 5 de mayo de 2005)

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta las circunstancias y los valores de mercado, que no podrán superarse y a los que estará referenciado. Uno de los instrumentos que permiten hacer efectiva esa necesaria correlación se recoge 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, en cuyo artículo 2 se establece que el Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente un módulo de valor M, que recogerá las variaciones experimentadas en el período de tiempo indicado 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.

El módulo M hasta ahora vigente está fijado en 135.000 pesetas/metro cuadrado (811,37 euros/metro cuadrado) por Orden de 18 de diciembre de 2000, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

El estudio de la situación y evolución del mercado y el análisis de los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, según la expresión definida en la Norma 16.1 del anexo del Real Decreto 1020/1993, hacen ahora necesaria la modificación de los módulos de valores establecidos en la citada Orden de 18 de diciembre de 2000, a fin de ajustarlos a dicha evolución.

Para la obtención del nuevo valor del módulo M se han tenido en cuenta no sólo los estudios sobre costes de ejecución material realizados en un número representativo de promociones inmobiliarias, con especial atención a las promociones de tipo residencial colectivo, manzana cerrada, categoría 4, que son equiparables a las viviendas de protección oficial, sino también los valores de mercado y los costes de ejecución material resultantes de estudios realizados por el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y los Colegios Profesionales, así como los valores que para el tipo de viviendas antes citado ofrecen las publicaciones especializadas. Como resultado de los mencionados análisis se han obtenido unos valores en venta que oscilan de 1.638 euros/metro cuadrado a 810 euros/metro cuadrado, por lo que el citado módulo M debe quedar comprendido entre ambos valores.

Debe destacarse que la modificación del valor del módulo M no supone una modificación de los valores catastrales en vigor, ya que únicamente se aplicará en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general que se realicen a partir de su aprobación, así como en aquellos de carácter parcial posteriores a dicho procedimiento general. Asimismo, el nuevo módulo no altera la relación entre los valores catastrales que se revisen y los valores de mercado, relación que se mantiene en 0,50, conforme a lo dispuesto en la Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencias de valores.

En su virtud, y a propuesta de la Dirección General del Catastro, previo informe de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de Urbana y del Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, dispongo:

Único. Módulo de valor M.

1. El módulo de valor M al que se hace referencia en el artículo 2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se fija en 1.000 euros/metro cuadrado.

2. La aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la construcción definidos en la Norma 16 del anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, da como resultado los siguientes valores:

Valores de repercusión del suelo Euros/m ²	Valores de las construcciones Euros/m ²
MBR ₁ = 588,00	MBC ₁ = 650,00
MBR ₂ = 420,00	MBC ₂ = 600,00
MBR ₃ = 304,50	MBC ₃ = 550,00
MBR ₄ = 210,00	MBC ₄ = 500,00
MBR ₅ = 115,50	MBC ₅ = 475,00
MBR ₆ = 69,30	MBC ₆ = 450,00
MBR ₇ = 37,80	MBC ₇ = 400,00

3. Los módulos MBR y MBC anteriores se aplicarán en las Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que se aprueben a partir de la entrada en vigor de esta Orden, así como a las posteriores Ponencias de valores parciales que complementen o modifiquen dichas Ponencias totales.

Disposición final primera.

En tanto no se produzcan variaciones significativas en los valores de mercado de los bienes inmuebles urbanos que, de acuerdo con el artículo 2 del Real Decreto 1020/ 1993, de 25 de junio, justifiquen la aprobación de un nuevo módulo M, se aplicará el establecido en la disposición única de esta Orden.

Disposición final segunda.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.