

ORDEN DE 18 DE DICIEMBRE DE 2000 POR LA QUE SE APRUEBA EL MODULO DE VALOR M PARA LA DETERMINACION DE LOS VALORES DE SUELO Y CONSTRUCCION DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA EN LAS VALORACIONES CATASTRALES.¹

(BOE de 27 de diciembre de 2000)

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, establece que el valor catastral de los bienes inmuebles deben fijarse tomando como referencia su valor de mercado. Uno de los instrumentos que permiten hacer efectiva esa necesaria correlación se contempla 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 seguimiento del mercado inmobiliario puso en evidencia la innecesariedad de proceder a una aprobación anual en aquellos casos en los que en ese período no se hubieran observado variaciones que aconsejaran la fijación de un nuevo módulo, razón por la que en la disposición final primera de la Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de ponencia de valores, se recogió expresamente la obligatoriedad de aplicar el módulo establecido en la citada norma en tanto no se produjeran variaciones significativas en los valores de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana que justificaran la aprobación de un nuevo módulo M.

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 14 de octubre de 1998, a fin de ajustarlos a dicha evolución.

Para la obtención del nuevo valor del módulo M se han tenido en cuenta no solo 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 los estudios realizados tanto por el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y los Colegios Profesionales, como por el Instituto Nacional de Estadística para la elaboración del Índice de Precios al Consumo en el sector de la vivienda en propiedad, 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 131.000 pesetas/metro cuadrado a 147.000 pesetas/metro cuadrado, extremos de la serie obtenida con las formulaciones utilizadas más frecuentemente para el análisis de promociones inmobiliarias, por lo que el citado módulo M debe quedar comprendido entre ambos valores.

Es importante señalar que la modificación del valor del módulo M no altera la relación entre los valores catastrales que se revisen y los valores de mercado, relación que se mantiene en 0,5, conforme a lo dispuesto en la citada Orden de 14 de octubre de 1998.

¹ Las referencias a la Ley reguladora de las Haciendas Locales deben entenderse realizadas a los arts. 22 y ss. del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Véase artículo 2 del Real Decreto 1020/1993 y notas al mismo.

Finalmente, se indica que tanto el nuevo módulo de valor M como los valores resultantes de la aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la construcción, se expresan en pesetas y en euros por metro cuadrado, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 46/1998, de 17 de diciembre, sobre Introducción del Euro.

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:

Primero. Módulo de valor M.²

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 135.000 pesetas/metro cuadrado (811,37 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		Valores de las construcciones	
Pesetas -- Metro cuadrado	Euros (*) -- Metro cuadrado	Pesetas -- Metro cuadrado	Euros (*) -- Metro cuadrado
MBR ₁ =79.300	MBR ₁ =476,60	MBC ₁ =87.700	MBC ₁ =527,09
MBR ₂ =56.700	MBR ₂ =340,77	MBC ₂ =81.000	MBC ₂ =486,82
MBR ₃ =41.100	MBR ₃ =247,02	MBC ₃ =74.200	MBC ₃ =445,95
MBR ₄ =28.300	MBR ₄ =170,09	MBC ₄ =67.500	MBC ₄ =405,68
MBR ₅ =15.600	MBR ₅ = 93,76	MBC ₅ =64.100	MBC ₅ =385,25
MBR ₆ = 9.300	MBR ₆ = 55,89	MBC ₆ =60.700	MBC ₆ =364,81
MBR ₇ = 5.100	MBR ₇ = 30,65	MBC ₇ =54.000	MBC ₇ =324,55

Conversión legal: 1 euro = 166,386 pesetas.

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 sus modificaciones.

Disposición final.

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

² Téngase en cuenta que, con posterioridad a esta Orden, el módulo de valor M ha sido determinado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.