

ASTROCATASTRO
ROCATASTROCAT
CATASTROCATAS
TROCATASTROCA

Elaboración y Coordinación
Dirección General del Catastro

Edita
Secretaría General Técnica
Centro de Publicaciones
del Ministerio de Economía y Hacienda

Imprime
Editorial Trillo, S.L.

Pedidos y suscripciones:
Librería del Ministerio de Economía y Hacienda
Alcalá, 9
28014 Madrid
Telfs.: 91 595 58 08 / 59 62
91 506 37 68 / 69

Fax: 91 527 39 51

Correo electrónico: ventas.publicaciones@meh.es

Suscripciones:
Teléf.: 91 595 87 78
Fax: 91 595 87 53

Precio de Venta
12,00 € (IVA incluido). Ejemplar suelto
31,00 € (IVA incluido). Suscripción anual



73
CT/CATASTRO

CATASTROCATAS
ASTROCATASTRO
TROCATASTROCA
TASTROCATASTRO

NÚMERO
73
PRIMERA
ÉPOCA
DICIEMBRE
2011



Revista de la Dirección General del Catastro

Director de la revista
Ignacio Durán Boo

Coordinación
Francisco Barrios González

Equipo de Redacción
Susana Gómez Aspe
Concepción Camarero Bullón

Colaboraciones de este número
Ángel M. Álvarez Capón
Fernando de Aragón Amunárriz
Luis Arjón Álvarez
Luis González-Carpio Fernández
Júlio Gallego Mora-Esperanza
Pilar de Miguel Ruiz



Monográfico
Usuarios de la Información Catastral

Nipo.
601-11-034-0
ISSN
1138-3488
Depósito Legal
M-20752-1989

Las opiniones de los autores no expresan necesariamente el punto de vista de la Dirección General del Catastro



C A T A S T R O

SUMARIO

COLABORACIONES

- 7 «Valoración catastral: análisis y líneas estratégicas para un nuevo modelo»
ÁNGEL M. ÁLVAREZ CAPÓN
Director General del Catastro
- 33 «Descripción del nuevo modelo de valoración»
FERNANDO DE ARAGÓN AMUNÁRRIZ
Subdirector General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro
- 55 «La zonificación en el modelo de valoración»
LUIS ARIJÓN ÁLVAREZ
Subdirector General Adjunto de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro
- 85 «Observatorio catastral del mercado inmobiliario»
LUIS GONZÁLEZ-CARPIO FERNÁNDEZ
Gerente del OCMI
Dirección General del Catastro
- 107 «Ejemplo de aplicación del nuevo modelo de valoración al municipio de Madrid»
JULIO GALLEGO MORA-ESPERANZA
Jefe de Área Regional de Inspección
PILAR DE MIGUEL RUIZ
Inspector Técnico-Facultativo
Gerencia Regional del Catastro de Madrid
Dirección General del Catastro
- 123 **NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA**

COLABORACIONES

Valoración catastral: análisis y líneas estratégicas para un nuevo modelo

Ángel Manuel Álvarez Capón
Director General del Catastro

El Catastro español es una institución con un importante arraigo como consecuencia de su trayectoria histórica y que ha pasado por distintos ciclos de análisis, crítica y búsqueda de alternativas de mejora, tanto desde la perspectiva estrictamente tributaria, como en relación con el papel que debe desempeñar en el marco del sistema de seguridad jurídica preventiva, es decir en su vertebración con el Registro de la Propiedad y el uso de la información catastral por los Notarios.

Teniendo en cuenta que en las sociedades modernas y democráticas no está en cuestión la necesidad de disponer de un Catastro, cabe entender que es un ejercicio sano y necesario llevar a cabo un análisis crítico acerca del modelo actual y efectuar propuestas para el debate, con el objetivo de lograr un consenso que permita definir e implantar las líneas estratégicas de mejora.

No cabe duda que mantienen plena vigencia los objetivos propuestos por el Marqués de la Ensenada a mediados del siglo XVIII en relación con la “magna averiguación fiscal para alivio de los Vasallos y mejor conocimiento de los Reinos”. En este sentido, el artículo 31 de la Constitución española señala en el apartado primero que “Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica ...”, mientras que en el apartado segundo determina que “El gasto público realizará una asignación equitativa de los recursos públicos ...”, mandatos que explican el origen de la configuración multifinanciaría del Catastro español y sintetizan los dos requerimientos básicos que debe cumplir: mantener un inventario de bienes inmuebles y cuantificar la capacidad económica que deriva de su titularidad.

Por consiguiente, el análisis y la búsqueda de oportunidades de mejora deben centrarse en los procedimientos y prácticas de actualización del inventario y en el modelo de valoración. En realidad se trata de dos aspectos que están necesariamente vinculados, puesto que no es viable una valoración masiva de inmuebles que refleje razonablemente la capacidad económica de sus propietarios si no se dispone de una base de datos que refleje la realidad inmobiliaria, tanto por su carácter universal como por recoger la verdadera descripción y características de los inmuebles.

Desarrollando este argumento, el Plan estratégico 2009-2013 de la Dirección General del Catastro plantea dos objetivos básicos: la actualización continua y el análisis de alternativas metodológicas de valoración.

La actualización permanente de la base de datos como condicionante previo

Con independencia de que este número monográfico de la revista CT-Catastro se centra en la reforma del modelo de valoración, no ha de ignorarse que la actualización continua se configura como un requerimiento de operatividad para aplicar los procedimientos de valoración, por lo que parece necesario efectuar algunas consideraciones acerca de los pasos dados con el objeto de disponer de un nivel mínimo de actualización de la base de datos catastral, el primero de los requisitos del “nuevo modelo” de valoración.

La orientación estratégica es clara: se deben reducir los tiempos de incorporación al Catastro de las alteraciones físicas o jurídicas que se producen en los inmuebles con el objetivo de reflejar la realidad inmobiliaria en todo momento. A estos efectos, el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Catastro (TRLRHL) prevé diversos procedimientos de incorporación de estos cambios:

- Declaraciones, comunicaciones y solicitudes;

- subsanación de discrepancias y rectificación;
- inspección catastral;
- y valoración.

La normativa es suficientemente amplia y no requiere modificación alguna. El cambio es fundamentalmente cultural, puesto que se pretende que la actualización se concrete mediante alguna de las tres primeras opciones recogidas en el citado artículo, de tal forma que la incorporación de datos al Catastro mediante la aplicación del procedimiento de valoración colectiva vaya perdiendo importancia relativa. Se superaría con ello la práctica tradicional de lo que, de forma descriptiva, se podría denominar “auditoría urbana”, es decir, la actualización de la base de datos como condicionante previo a la fase de valoración propiamente dicha.

Se han desarrollado diversas líneas de actuación que pretenden mejorar la eficacia de cada uno de los procedimientos individuales de actualización, siempre partiendo de la base de que la colaboración de las entidades locales en la gestión catastral constituye un punto crítico para la eficiencia del sistema.

Colaboración municipal en el mantenimiento de la base de datos

Actualmente, el 80% de los inmuebles urbanos del territorio común se encuentra en régimen de convenio de colaboración entre entidades locales y la Dirección General del Catastro, lo que permite una mayor proximidad al ciudadano, agilizar la gestión y garantiza el flujo de información en doble dirección, dentro de un esquema de trabajo de interoperabilidad.

Desde el punto de vista de mejora de la eficacia de estos convenios, cabe reseñar las siguientes actuaciones:

- Elaboración de instrucciones de general aplicación en cuanto a los requisitos que debe cumplir la información que se incorpora al Catastro;

- puesta a disposición de las entidades locales de nuevas aplicaciones corporativas, mejora de las comunicaciones y facilidad de accesos web;
- nuevos mecanismos de colaboración en el ejercicio de la función inspectora, con la finalidad de documentar las alteraciones detectadas por la DG Catastro y no declaradas por los obligados;
- ampliación de la colaboración al ámbito de bienes inmuebles rústicos;
- regulación de los requisitos para encomendar trabajos catastrales a través de la Dirección General del Catastro en los casos de colaboración mediante convenio.

Colaboración de notarios y registradores en la actualización

Las reformas introducidas en la normativa catastral por la Ley de Economía Sostenible (LES), introdujeron novedades importantes en el régimen de colaboración de los notarios y registradores de la propiedad.

Por un lado, se incorporan mejoras en el procedimiento de comunicaciones regulado en el artículo 14 del TRLCI, con el objetivo de facilitar la incorporación al Catastro de las operaciones inmobiliarias de segregación, división, agregación y agrupación, un ámbito para el que se había detectado cierta debilidad y retrasos en la captura de información. Con este planteamiento, y gracias a las obligaciones asumidas por los fedatarios públicos, se facilita la actualización catastral al mismo tiempo que se libera de obligaciones a los titulares catastrales.

Por otro lado, y en relación con la subsanación de discrepancias, la LES modificó el artículo 18 del TRLCI introduciendo un nuevo apartado por el que se regula la posibilidad de que el notario instruya un procedimiento de subsanación de la información catastral con ocasión de la autorización de

un hecho, acto o negocio en documento público. Su aplicación tiene carácter voluntario para el titular catastral, limita su aplicación a la configuración o superficie de la parcela y su eficacia está condicionada por la validación técnica de la Dirección General del Catastro (DGC).

En ambos casos, la reforma recogida en la LES aboga por la agilidad en la actualización catastral, en la medida en que estipula plazos máximos de cinco días para la remisión de la información por medios telemáticos, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos.

Actualización mediante procedimiento inspector

La concurrencia de un escenario de ajuste presupuestario, que ha introducido importantes límites en determinadas partidas, como es el caso de las dietas por desplazamiento, y el desarrollo paralelo de nuevas y mejores tecnologías, ha permitido evolucionar los tradicionales trabajos de campo hacia tareas de detección de incidencias por comparación de imágenes, cuya realización se puede llevar a cabo en las propias oficinas. Además de generar ahorro, esta metodología se ha revelado como mucho más eficiente: así ha sido posible fijar objetivos de revisión de los inmuebles del 25% anual del territorio, para los años 2010 y 2011, un objetivo que debe consolidarse por su coherencia con la disponibilidad de nuevas imágenes en el marco del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) y por el plazo de prescripción aplicable a los tributos que utilizan la información catastral para su gestión.

Colaboración con el FEGA en el mantenimiento del Catastro

Finalmente, desde la perspectiva de la actualización de los bienes inmuebles rústicos, se considera importante profundizar en la línea de colaboración que se

viene manteniendo con el Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA) a efectos de la convergencia cartográfica de Catastro y SIGPAC, la herramienta sobre la que se gestiona y controla el régimen de ayudas europeas a los agricultores españoles.

En este sentido, actualmente se está estudiando la posibilidad de simplificar las cargas de declaración de los titulares de explotaciones rústicas, sintetizando la información catastral en el marco de las obligaciones establecidas a efectos de la Política Agraria Común.

Nuevo modelo de valoración o evolución metodológica

El procedimiento de valoración colectiva de carácter general, conocido popularmente como “revisiones catastrales”, es la actuación catastral con mayor impacto mediático al percibirse como la causa inmediata de un incremento de la cuota a pagar en el IBI. Es también un procedimiento peculiar por su carácter masivo, con un significativo coste en términos de recursos humanos y monetarios y con un importante impacto social. ello, es necesario efectuar un análisis crítico tanto de la normativa como de las prácticas actuales, previamente a estudiar alternativas más eficientes.

Es obvio que introducir un debate de este tipo no es caprichoso, más bien es la consecuencia de la percepción que se obtiene leyendo la prensa y analizando los comentarios acerca de las actuaciones catastrales, por las cuestiones que se plantean con mayor o menor formalidad por las propias administraciones públicas e incluso desde la propia organización.

Tampoco debería ser un problema abordar un análisis del sistema vigente y transparentarlo para abrir un debate con los distintos agentes implicados sobre la oportunidad y adecuación de las medidas que se proponen. Incluso se puede entender como una obligación, si se tiene en cuenta la im-

portante implicación que han asumido las entidades locales en relación con la operatividad del modelo catastral español.

Es importante dejar constancia que se trata de una propuesta sobre la que no se ha adoptado decisión alguna por parte del Ministerio de Economía y Hacienda (MEH). La finalidad que se persigue es identificar oportunidades de mejora en el modelo actual e iniciar un periodo de reflexión y debate a cerca de la oportunidad de llevar a la práctica la línea de reforma que se plantea.

Mejoras introducidas en el procedimiento actual

La propuesta también es una obligación derivada de los debates internos, con amplia participación de los funcionarios del Catastro que, además de desempeñar las tareas habituales, han empleado una parte importante de su tiempo en estudiar alternativas metodológicas y que han aceptado cambios significativos en las prácticas tradicionales de valoración. Precisamente esta es una de las virtudes de la línea estratégica que se plantea, ya que es verosímil y viable de acuerdo con las novedades metodológicas que ya se han introducido tal, y como se pretende poner de manifiesto en este monográfico de la revista CT-Catastro.

Con independencia de que se trata literalmente de una propuesta de futuro, es cierto que en ella hay un trasfondo de cambio cultural que, en gran parte, ya ha sido asumido por la organización y que se concreta en los siguientes aspectos:

- El procedimiento de valoración colectiva no se enfoca como un compartimento estanco del área de valoración. Se trata de un trabajo que se inicia con la manifestación del gobierno local acerca del interés en que se aplique y finaliza con la notificación y resolución de los correspondientes recursos, incluyendo la relación con los ciudadanos en todo el proceso, y por lo tanto coparti-

- cipan también los servicios de procedimientos y de sistemas de información, por lo que es un compromiso de toda la organización. Como consecuencia de ello el éxito o el fracaso del procedimiento viene dado por el resultado conjunto: a título ilustrativo, una buena valoración mal notificada, o una mala valoración bien notificada, conducen a un problema de impacto social negativo como consecuencia del carácter masivo del procedimiento.
- Al igual que se está incentivando la actualización continua de la base de datos en cuanto a la incorporación de información, también se aborda la valoración de inmuebles como una tarea continua, sin perjuicio de la necesidad que plantea esta línea de trabajo de discriminar entre valor con o sin eficacia jurídica. La pretensión del sistema sería ofrecer de forma sistemática, para cada bien inmueble, tres valores:
 - El valor estadístico de mercado,
 - el valor catastral potencial (sin eficacia jurídica),
 - y el valor catastral como valor administrativo con eficacia jurídica.
 - La ponencia de valores de un municipio no es un acto aislado e independiente, puesto que está directamente relacionada con todos los procedimientos de valoración colectiva que se formalizan en ese año en otros municipios. En otros términos, todos los años se disciplina la actividad de valoración en base a la coordinación territorial, lo que facilita la coherencia dentro de un mismo año y, a su vez, de los valores asignados con las valoraciones de los años sucesivos, de tal forma que se respeta la jerarquía de suelo en el espacio y en el tiempo.
 - Se ha avanzado notablemente en la sistematización del contenido de las ponencias, tanto en la elaboración de los estudios de mercado como en la redacción y documentación de las mismas.
 - Igualmente se ha generalizado el control de gestión, como garantía de calidad de la información catastral y del procedimiento de valoración colectiva. El hecho de que el mantenimiento de la base de datos se configure en torno a la colaboración de las entidades locales y la gran trascendencia de la información catastral, particularmente en los procedimientos de valoración colectiva, han puesto de manifiesto la necesidad de implantar prácticas sistemáticas de control de gestión como instrumento de seguimiento de las actuaciones e información orientada a la toma de decisiones.
 - Mayor relevancia del análisis de datos físicos y jurídicos como garantía del resultado. En el año 2011 se ha dictado por primera vez una instrucción para el conjunto del procedimiento de valoración colectiva que incluía la concreción de las actuaciones en “un calendario” aplicable a la totalidad de las ponencias de valores. En el mismo, se recogían espacios de tiempo para efectuar análisis técnico de los datos de valoración obtenidos lo que, unido a las pruebas diseñadas en el marco del control de gestión, han asegurado un proceso sin errores significativos. Dicho en otros términos, se pretende automatizar los trabajos repetitivos con el objeto de liberar tiempo para la realización de análisis técnico.
 - Finalmente, se han producido mejoras significativas para facilitar la definición de la política tributaria por los gobiernos locales. Una consecuencia directa de la programación mencionada anteriormente es la posibilidad de poner a disposición de las autoridades locales los datos de valoración con la suficiente antelación para que puedan definir la política tributaria, tipos de gravamen y bonificaciones, y cuantificar las previsiones de ingresos. Todo ello, con carácter previo a la emisión del informe preceptivo sobre la ponencia de valores.

Este cambio en la forma de actuar es una condición previa de viabilidad para implantar un modelo nuevo, con independencia de las ventajas inmediatas que ha proporcionado en cuanto a homogeneidad de criterios y eficacia de las actuaciones.

Escenario en el que se plantea la reforma

Con carácter previo a introducir cualquier innovación o adoptar una decisión sobre el cambio de modelo propiamente dicho, es necesario efectuar algunas reflexiones sobre el escenario en el que se efectúa la propuesta, y discriminar si el problema se encuentra en las decisiones de los agentes intervinientes en el proceso, en los mecanismos normativos para dar eficacia a los valores catastrales, en la metodología de valoración propiamente dicha, o es el resultado del conjunto de aspectos mencionados. A partir de las conclusiones obtenidas, es necesario identificar con la mayor precisión opciones de mejora y definir las características que debe cumplir el modelo. Cuestiones que se pretenden introducir con esta publicación.

El factor clave del escenario actual es, evidentemente, la situación de crisis económica y en particular toda la problemática asociada al mercado inmobiliario. El nivel de actividad del sector ha sido muy elevado hasta el año 2008 como consecuencia de la demanda de nuevos inmuebles, lo que se ha concretado desde el punto de vista catastral en un incremento de las altas y de la capacidad económica como consecuencia del mayor valor de los inmuebles.

En este contexto, el principal problema de la Dirección General se focalizaba en tramitar con diligencia las incorporaciones a la base de datos por su trascendencia en el crecimiento de las bases imponibles y por razones de eficacia en su condición de registro administrativo. En cuanto a la realización de procedimientos de valoración colectiva, el interés de las entidades locales era limitado y por consiguiente la carga de trabajo asumible.

En contraposición, desde el año 2008 se produce un descenso paulatino de altas y se pone de manifiesto una tendencia sistemática a la pérdida de valor de los inmuebles, lo que genera un escenario con intereses y argumentos claramente contrapuestos entre administraciones públicas, necesitadas de recursos financieros, y ciudadanos, que alegan la sobrevaloración de sus propiedades inmobiliarias o que no es oportuno que se procedan a la asignación de nuevos valores en el contexto de crisis económica, haciendo abstracción de la antigüedad de la potencia de valores.

Por una parte, desde la perspectiva de las administraciones públicas, las entidades locales han visto disminuir significativamente sus ingresos presupuestarios lo que está generando dificultades para garantizar la suficiencia financiera y con ello la prestación de servicios públicos. Estas dificultades están impulsando la colaboración en la actualización catastral en la medida que contribuye a generar ingresos y, al mismo tiempo, en los casos de ponencias con antigüedad superior a diez años se abre la duda permanente acerca de la oportunidad o no para llevar a cabo un procedimiento de valoración colectiva.

En la tabla 1 se recoge la evolución del valor catastral, o lo que es lo mismo, de la base imponible del IBI, discriminando los incrementos por altas de inmuebles en la base de datos de los derivados de los procedimientos de valoración colectiva, así como el efecto de la actualización por coeficiente fijado por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

También es importante ver la evolución del número de inmuebles a los que se ha asignado nuevo valor catastral o se prevé asignar al incluir la cartera de ponencias de valores que se aprobarán en el año 2012, con efectos jurídicos 2013 (gráfico 1).

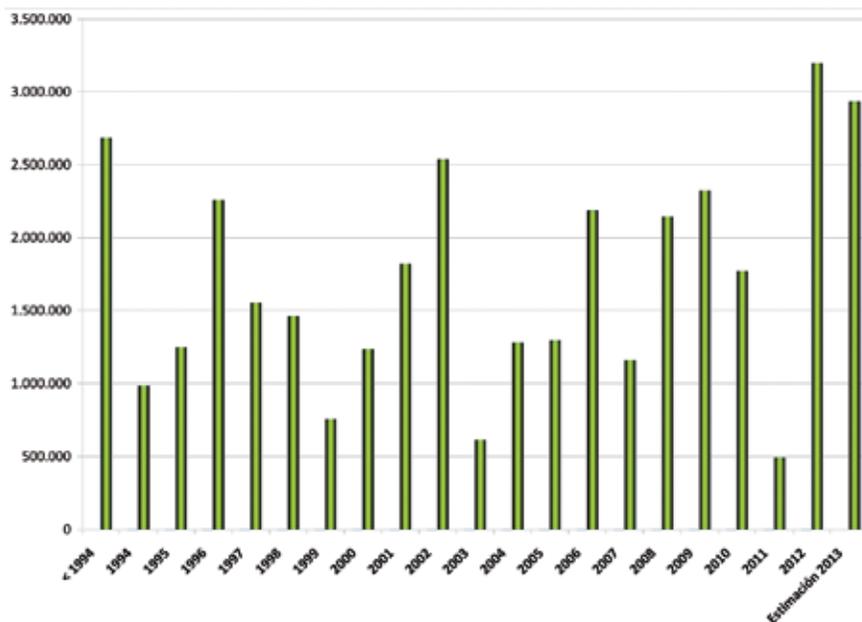
Por otro lado, desde el punto de vista de los ciudadanos, son frecuentes los siguientes tipos de quejas o peticiones:

- Incremento del valor catastral y en consecuencia de la base imponible del IBI a raíz de la realización de procedimientos

Tabla 1
Evolución de la base imponible del IBI

| Valor catastral (millones de €) | | | Factores de incremento valor catastral urbano (%) | | |
|---------------------------------|-----------|-------------|---|-------|-------|
| Años | Total | % variación | Ley PGE | Altas | PVCCG |
| 2000 | 749.793 | | | | |
| 2001 | 816.910 | 9 | 22 | 23 | 55,1 |
| 2002 | 1.002.659 | 22,7 | 8,6 | 1,4 | 90 |
| 2003 | 1.054.310 | 5,2 | 39,4 | 35,4 | 25,1 |
| 2004 | 1.127.121 | 6,9 | 28,5 | 4,8 | 66,7 |
| 2005 | 1.219.860 | 8,2 | 23,9 | 24,9 | 51,2 |
| 2006 | 1.360.436 | 11,5 | 17,1 | 25,5 | 57,5 |
| 2007 | 1.467.638 | 7,9 | 25,7 | 41,4 | 32,8 |
| 2008 | 1.682.823 | 14,7 | 13,7 | 20,9 | 65,5 |
| 2009 | 1.874.620 | 11,4 | 17,6 | 26,3 | 56,2 |
| 2010 | 2.016.387 | 7,6 | 13,2 | 44,2 | 42,5 |
| 2011 | 2.073.355 | 2,8 | 0 | 93 | 7 |

Gráfico 1
Evolución del número de inmuebles incluidos en PVCCG,
por el año en que producen efectos tributarios



tos de valoración colectiva de carácter general.

La metodología de valoración catastral cuantifica la capacidad económica derivada de la titularidad de un inmueble en el momento en que se lleva a cabo el procedimiento de valoración colectiva, si bien el Texto refundido de la Ley de Haciendas Locales (TRLHL) establece la periodificación del incremento en diez años mediante el mecanismo de base liquidable, con el fin de modular su impacto. El coeficiente que establece la relación entre valor catastral y valor de mercado se puede considerar estable en el tiempo, el valor actual (0,50) fue aprobado mediante Orden de 14 de octubre de 1998. Sin embargo, la evaluación habitual de un ciudadano sobre el resultado de un procedimiento de valoración colectiva se simplifica y se focaliza en la tasa de variación del valor catastral como consecuencia de la nueva valoración. Además establece una relación en idéntica cuantía a efectos de la cuota de IBI, de tal forma que si se duplica el valor catastral, prevé que se acabará duplicando la cuota de dicho impuesto.

- Demanda de procedimientos de valoración colectiva para reducir el valor catastral.

Como consecuencia del cambio de tendencia en el mercado inmobiliario, se ha producido cierta inquietud sobre la posible falta de adecuación de los valores catastrales a la realidad en el caso de ponencias de valores aprobadas en los años 2006, 2007, 2008 y 2009. En estos casos, es relativamente frecuente que el gobierno local haga suya la percepción de los ciudadanos sobre la existencia de valores excesivos y concrete la solicitud de realización de un procedimiento de valoración colectiva con la pretensión de reducir los valores catastrales. Esta percepción frecuentemente no se basa en elementos objetivos y, en todos los

casos, se cumple el mandato legal en relación con el límite de los valores catastrales: no superar a los de mercado. A estos efectos, debe tenerse en cuenta que, de acuerdo con la normativa vigente, no es posible iniciar este nuevo procedimiento hasta transcurridos cinco años desde el anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y que los efectos pueden defraudar las expectativas de los ciudadanos, con independencia del impacto en la suficiencia financiera de la entidad local y en los servicios públicos que presta.

En este sentido pueden presentarse dos situaciones distintas, dependiendo de si el nuevo valor catastral es o no superior a la base liquidable vigente. En el primer supuesto el contribuyente de IBI no verá reducida su cuota tributaria, sin perjuicio de que disminuye la expectativa de incremento futuro de cuota como consecuencia de la menor diferencia entre el valor catastral y la base liquidable. En este caso, no se produce una caída de la recaudación agregada partiendo de que no se modifican tipos de gravamen y se mantiene el número de inmuebles en el municipio. En el segundo supuesto, el ciudadano vería reducida su cuota tributaria de IBI de forma inmediata y el ayuntamiento la recaudación tributaria con las hipótesis mencionadas anteriormente.

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que, con carácter general, el impacto normalmente será reducido, por lo que antes de abordar un procedimiento de valoración colectiva parece recomendable evaluar el resultado final, dados los costes del procedimiento y que es probable que el ciudadano tenga una percepción negativa en base a las expectativas creadas. Tampoco debe olvidarse la posibilidad de modificar los tipos de gravamen,

una medida mas fácil de aplicar y de impacto inmediato.

Antes de adoptar cualquier decisión sobre la oportunidad de iniciar un procedimiento de este tipo es necesario plantearse la cuestión clave: si la desviación entre el RM teórico (0,50) y el efectivo es tan significativa como para iniciar el procedimiento. En el gráfico 2, se puede observar la situación actual en términos medios en función del año en que fue aprobada la ponencia de valores.

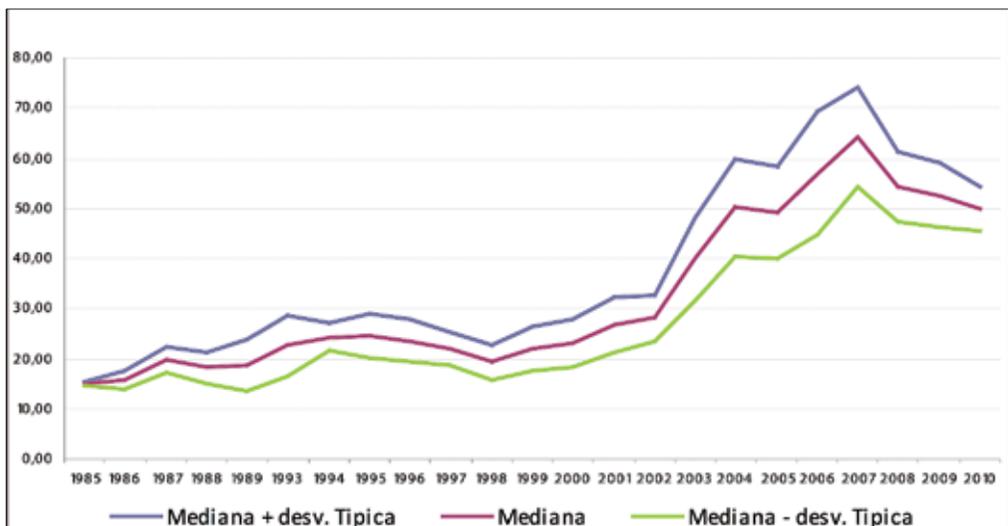
También es necesario tomar en consideración cuáles son los límites de estos RM, calculados en términos medios para el conjunto de ponencias de un mismo año, y si sintetizan adecuadamente la información para la toma de decisiones. La información representada en el gráfico anterior pone de manifiesto una importante horquilla de valores y que la desviación típica presenta un valor mas elevado en los últimos años, lo

que ilustra la distinta dinámica de mercado inmobiliario por municipios, incluso dentro de una misma tendencia. En el fondo del asunto, se constata la falta de homogeneidad del suelo objeto de valoración y por lo tanto la dificultad para reducir los valores catastrales mediante un coeficiente medio en aquellos municipios en los que el RM efectivo es superior al 0,50. Este mismo hecho se presenta dentro de un municipio en el que se identifiquen diversas zonas de valor, por lo que la posibilidad de aplicar un coeficiente medio también tendría limitaciones.

Sobre la base de la argumentación anterior, cabe concluir que, en el caso de que se produzcan desviaciones respecto al RM teórico, la mejor opción es llevar a cabo un nuevo procedimiento de valoración colectiva ya que es la alternativa que permite evaluar la capacidad económica mediante la asignación de un valor objetivo calculado de acuerdo con los criterios fijados en el artículo 23 del TRLCI, si bien para su aplicación la normativa determina que deben transcurrir cinco

Gráfico 2

RM efectivo por año de aprobación de Ponencia Total. Estimación efectuada en Nov. 2011



años desde el procedimiento anterior, como antes se indicó.

¿Es aconsejable esperar seis años para aprobar una nueva ponencia de valores en un escenario de mercado inmobiliario como el actual?. Es evidente que la respuesta está en la importancia de la desviación efectiva respecto al RM teórico. Con independencia del análisis cuantitativo, debe tenerse en cuenta que las características del procedimiento y la metodología actual no están diseñadas para una aplicación en ciclo corto. Así se deduce si se tienen en cuenta los mecanismos que establece el TRLHL para atenuar el efecto de una nueva ponencia de valores, la periodificación del incremento en diez años a través de la base liquidable, la posibilidad de aplicar un tipo reducido de gravamen, hasta el 0,1% para los seis primeros años, e incluso la posibilidad de fijar una bonificación que limite el incremento de cuota los tres primeros años.

Tampoco se puede descartar la solución más ágil y sencilla: reducir el tipo de gravamen, una medida que puede producir el mismo efecto en términos de cuota que la reducción de valores catastrales y no rompe la equidad tributaria siempre y cuando la evolución de precios de mercado sea homogénea en el municipio.

Seguimiento del mercado inmobiliario

El seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario y la relación efectiva del valor catastral con el precio de mercado es una preocupación constante de la DGC. De acuerdo con la información recogida en el gráfico anterior y en el siguiente, en términos estadísticos, se cumple el mandato legal de que los valores catastrales no pueden superar el valor de mercado. También es ilustrativo el comportamiento estable y predecible de los valores catastrales y la base liquidable en relación con la evolución del mercado como garantía de la suficiencia financiera de las entidades locales, sin lugar a dudas un factor a preservar en cualquier modificación de modelo que se pueda abordar.

La operatividad del modelo que se propone está condicionada por la capacidad de seguimiento y análisis del mercado inmobiliario. Por ello, se considera como un aspecto crítico el desarrollo de herramientas y métodos de trabajo con la adecuada capacidad de cálculo en el marco del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI). Se ha avanzado notablemente en la implantación de mecanismos para capturar información de mercado en sus tres aspectos: oferta, tasación y valor formalizado en documento público, pero el sistema requiere agilidad para su tratamiento y evaluación de efectos sobre la base de datos catastral, cuestiones sobre las que se está trabajando activamente con buenos resultados (gráfico 3).

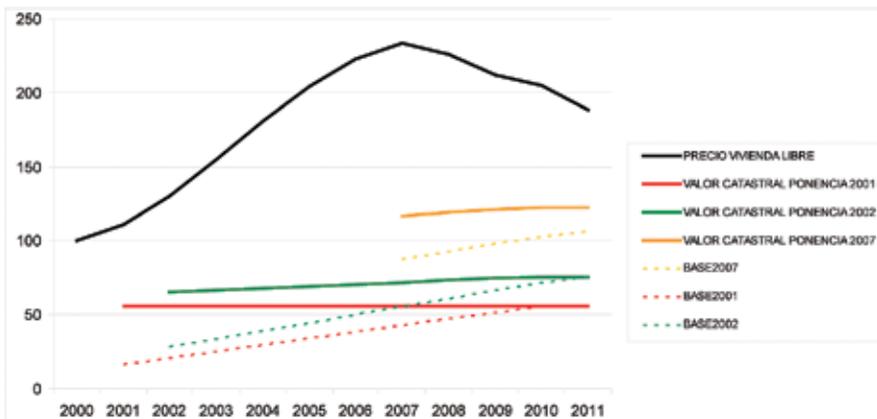
Agentes intervinientes en el proceso y toma de decisiones

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.2 del TRLCI, el procedimiento de valoración colectiva *“... podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias”*.

En el apartado tercero del mismo artículo 28 se regula el plazo temporal para iniciar dicho procedimiento cuando tiene carácter general: *“...sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha”*.

Esta redacción determina el marco en el que se adopta la decisión acerca del inicio del procedimiento. Señala de forma explícita quién puede promover el inicio, introduce como factor de decisión la existencia de diferencias sustanciales entre valores de mercado y los catastrales, cierra un periodo voluntario

Gráfico 3
Evolución de mercado inmobiliario, valor catastral y base liquidable en función del año de aprobación de la Ponencia de valores



| Rme | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Base 2001 | 0,15 | 0,16 | 0,17 | 0,16 | 0,17 | 0,17 | 0,18 | 0,21 | 0,24 | 0,27 | 0,30 |
| Base 2002 | | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0,22 | 0,24 | 0,27 | 0,31 | 0,35 | 0,40 |
| Base 2007 | | | | | | | 0,37 | 0,41 | 0,47 | 0,50 | 0,56 |

a partir del sexto año y, finalmente, parece optar por la obligatoriedad una vez transcurridos los diez años desde el anterior procedimiento. No se hace referencia alguna a la suficiencia financiera de las entidades locales, ni a posibles razones de equidad tributaria como elementos determinantes del inicio de la “revisión catastral”.

En cuanto al inicio del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, aunque cabe la posibilidad de que se lleve a cabo de oficio por la DGC, en la práctica únicamente se inicia previa petición expresa por el gobierno local que corresponda. Así lo manifestaba el anterior Secretario de Estado de Hacienda y Presupuestos, Carlos Ocaña, en comparecencia el pasado 2 de diciembre de 2010 ante la Comisión de Entidades Locales del Senado: “...en el Catastro no se inicia jamás ningún procedimiento de valoración colectiva, ninguna revisión de valores catastrales, sin que previamente conste de manera fehaciente, es

decir, por escrito, la voluntad del municipio afectado de llevar a cabo este proceso. Las revisiones se hacen por iniciativa de los ayuntamientos.”

Cabe preguntarse si es viable aplicar el procedimiento sin el interés de la entidad local y su reconocimiento expreso. La experiencia pone de manifiesto que es imprescindible que el gobierno local ejerza cierto liderazgo y concrete la política tributaria en relación con el IBI. A estos efectos, no se puede olvidar que, de conformidad con el apartado segundo del artículo 27 del TRLCI, previamente a la aprobación de la ponencia de valores, el ayuntamiento interesado debe emitir informe, cuyo carácter es preceptivo y no vinculante. Como consecuencia de todo ello, la práctica ha demostrado que no es una buena opción aprobar una ponencia de valores con la oposición, o simplemente el informe desfavorable, del gobierno local que corresponda. Precisamente, este momento, cercano a la aprobación de la ponencia, determina el límite

temporal para interrumpir la aplicación del procedimiento de valoración colectiva.

Es cierto que este planteamiento de condicionar el buen fin del procedimiento a la voluntad de las entidades locales ha generado cierta ineficiencia por los costes en que se incurre, mayor cuanto mas avanzado se encuentre, pero es obvio que evita conflictividad social y litigiosidad. Igualmente, cabe destacar que, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y del escenario macroeconómico, cada vez es mas frecuente el cambio de opinión del gobierno local acerca de la oportunidad de aprobar la ponencia de valores, tal y como se puede observar en el gráfico 4.

Con el objeto de acotar el impacto negativo de la interrupción de estos procedimientos, se han desarrollado las aplicaciones necesarias para el aprovechamiento de la información recopilada. Esta medida es consistente con la filosofía de actualización continua del Catastro, de tal forma que toda la información capturada es susceptible de incorporación a la base de datos mediante la aplicación de procedimientos individuales. Igualmente la definición de zonas de valor de suelo se mantiene con el ob-

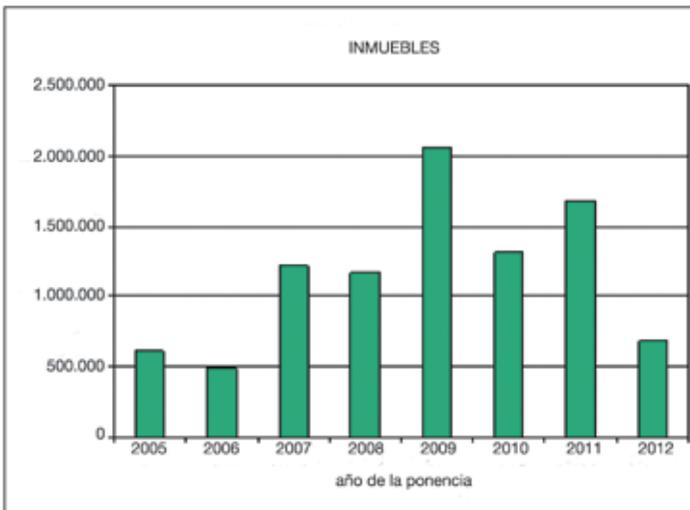
jeto de facilitar la “producción” de la futura ponencia de valores, ya que en la práctica se trata mas de un aplazamiento temporal que de una renuncia definitiva.

El peor de los escenarios posibles deriva del cambio de posición del gobierno local una vez que ha sido aprobada y publicada la ponencia de valores, con independencia de que haya sido informada favorablemente. Afortunadamente, y quizás como consecuencia de haberse fijado una posición clara por el MEH como se reseñaba anteriormente, no se han generado estas situaciones en los últimos años. No obstante, los antecedentes ponen de manifiesto que se trata de un número muy limitado de casos que corresponden a municipios de tamaño pequeño, sin perjuicio de que están teniendo notoriedad desde el punto de vista jurídico como se comentará mas adelante.

La consecuencia de estas situaciones ha sido la necesidad de flexibilizar los procedimientos de la DGC y evolucionar las prácticas de gestión de los procedimientos de valoración colectiva.

De acuerdo con la normativa, el factor determinante del inicio del procedimiento sería la di-

Gráfico 4
Procedimientos de valoración interrumpidos: número de inmuebles afectados



ferencia sustancial entre los valores de mercado y catastral, si bien no se proporciona ninguna línea interpretativa acerca de qué debe entenderse por “diferencia sustancial”, ni como debe combinarse con el marco temporal previsto en el artículo 28.3 del TRLCI.

También tiene relevancia analizar si por parte del ayuntamiento se persigue un objetivo de mejorar la recaudación en base a las figuras impositivas que emplean el valor catastral o bien cumplir estrictamente la normativa, ya sea por diferencias sustanciales en los valores o por cumplir estrictamente el plazo de diez años que parece plantear la norma. Si se atiende a las estadísticas, siempre hay una finalidad recaudatoria ya que todos los procedimientos de valoración colectiva se concretan en incrementos de recaudación municipal como consecuencia de que no se acompañan de medidas de reducción de tipos de gravamen suficientemente relevantes.

Marco para la toma de decisiones

A la vista de lo expuesto, el marco para la toma de decisiones es complejo y el resultado final que se detalla a continuación explica en gran parte la propuesta de reforma que se realiza:

- Las “revisiones catastrales” como instrumento para garantizar la suficiencia financiera de las entidades locales. El crecimiento del parque inmobiliario hasta el año 2008 desincentivó la realización de procedimientos de valoración

colectiva en la medida en que las necesidades de financiación de las entidades locales estaban cubiertas, ya fuese por el propio crecimiento de bases imponibles del IBI, el número de transmisiones inmobiliarias y el consiguiente devengo del Impuesto de Plusvalía por el Incremento de Valor del Suelo de Naturaleza Urbana, u otras fuentes de ingresos. Esta situación se quiebra en el año 2008.

- Alargamiento del periodo medio entre ponencias de valores. Como se puede observar en la tabla 2, el nivel de ingresos ha contribuido a alargar el plazo de diez años que como se comentó sería el ciclo estándar que deriva del análisis conjunto de la normativa catastral y el TRLHL.
- Fuerte impacto social de las actuaciones catastrales como consecuencia de la elevada tasa de incremento de valores debido a la evolución de precios en el mercado inmobiliario y al alargamiento del periodo medio de aprobación de ponencias respecto a los diez años que se establecen como referencia en la normativa. A estos efectos, en el gráfico 5, se representa la tasa del incremento medio de valor catastral para las ponencias aprobadas en 2011 en función del año de aprobación de la anterior ponencia, en todo caso antes de 2002.

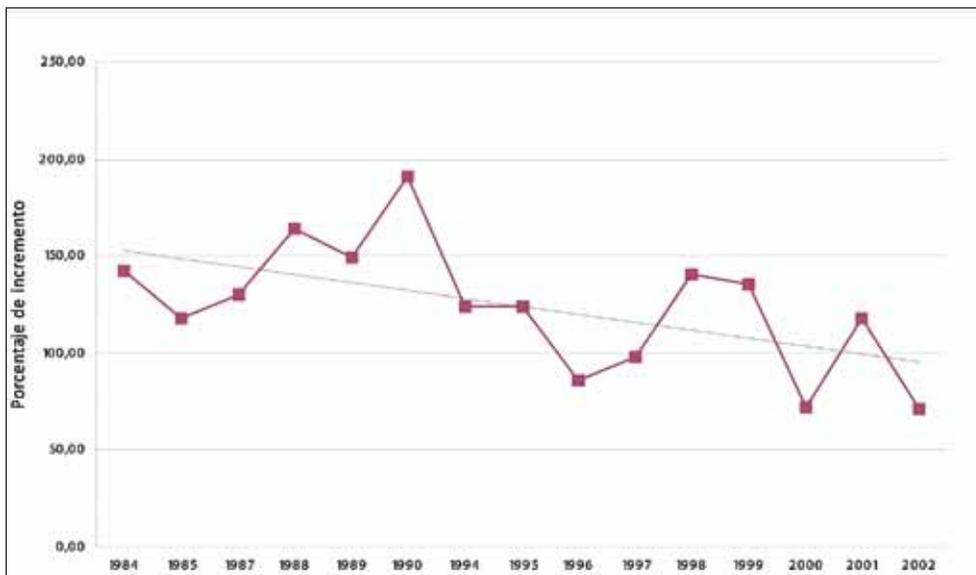
En el contexto expuesto, la DGC ha adoptado una posición de suministro de información a las entidades locales con el objeto de que pue-

Tabla 2

Fechas de antigüedad de las ponencias de valores por inmuebles

| Años de revisión | Municipios | % Total | Nº Bienes Inmuebles | %Total |
|------------------|--------------|---------|---------------------|--------|
| <1994 | 2.427 | 31,97% | 2.905.010 | 8,09% |
| 1994-2001 | 1.596 | 21,02% | 13.651.499 | 38,00% |
| >2001 | 3.569 | 47,01% | 19.371.533 | 53,92% |
| TOTAL | 7.592 | | 35.928.042 | |

Gráfico 5
Ponencias 2011, tasa de incremento de valor catastral



dan evaluar la oportunidad de iniciar el procedimiento en función de la realidad socioeconómica y presupuestaria del municipio. En el caso de que el gobierno local estime pertinente llevar a cabo “la revisión catastral”, la Dirección General asume la dirección y la responsabilidad técnica del procedimiento, sin perjuicio de que el impacto efectivo en términos de cuota a pagar por los contribuyentes en concepto de IBI depende de la política tributaria que apruebe el ayuntamiento mediante ordenanza fiscal en el ejercicio de la autonomía municipal.

¿Cabe otra posición por parte de la DGC?, la respuesta es no. Los roles actuales son el resultado de los mensajes de una parte significativa de los gobiernos locales que han estado orientados a diluir o negar su responsabilidad en el proceso, atribuyéndolo a la competencia de la DGC, al MEH en definitiva.

Un aspecto novedoso en relación con la demanda de trabajos catastrales viene dado por las peticiones de nuevas ponencias de va-

lores en los supuestos en los que el valor catastral pudiera exceder del 0,50 del valor de mercado, si bien se trata de ponencias recientes, aprobadas en el año 2006 y sucesivos. La Dirección General tiene previsto asumir estos trabajos siempre que se cumpla la previsión legal en cuanto a tiempo transcurrido desde la anterior ponencia. No obstante, se está recomendando efectuar una simulación previa del posible impacto de la nueva ponencia sobre la cuota que deben pagar los titulares de los inmuebles y en la suficiencia financiera de la entidad local, sin descartar que una bajada de tipos de gravamen puede producir un efecto similar dependiendo de la homogeneidad de la estructura de suelo y la evolución del mercado inmobiliario. En ningún caso ha sido necesario abordar de oficio este procedimiento por parte de la Dirección General dado que se cumple el límite legal en la medida en que el valor catastral no supera el valor de mercado.

Análisis de los mecanismos normativos para actualizar los valores catastrales.

El TRLCI prevé dos vías para la actualización de los valores catastrales: mediante coeficiente fijado por la LPGE o como resultado de un procedimiento de valoración colectiva.

En cuanto a la actualización anual por coeficiente en la LPGE, tradicionalmente se ha aplicado la previsión marco para la elaboración de los Presupuestos Generales del Estado (1,02 en el periodo 2000 - 2009), excepto en 2010 y 2011 que ha sido 1,01 y 1,00 respectivamente, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y la distinta posición relativa entre los valores catastral y de mercado en función del año de aprobación de la ponencia de valores. En este sentido, para las aprobadas antes de 2006, el coeficiente RM efectivo es inferior al 0,50, las comprendidas en el periodo 2006 - 2009 pueden tener un RM efectivo superior al 0,50, mientras que las de los años 2010 y 2011 no presentan, con carácter general, diferencias significativas respecto al valor teórico del RM citado.

El resultado final es una desactualización significativa de los valores catastrales para los valores asignados antes del año 2005, cuanto mas alejada menor valor y por lo tanto mayor desajuste respecto al RM 0,50. Quizás la mejor expresión de este desfase es que, con relativa frecuencia, una nueva ponencia de valores supone duplicar el valor catastral de los inmuebles tal y como se puede apreciar en la información recogida en el gráfico anterior.

Con independencia de las consecuencias de la evolución del mercado inmobiliario en los últimos años, cabe preguntarse si se debería haber fijado un coeficiente de actualización en la LPGE mas alto y acotar con ello la distancia entre valor catastral y de mercado. La respuesta es no, puesto que el coeficiente ha sido adecuado tomando en consideración que debe ser válido tanto para municipios con incrementos de precios elevados como para los que ha sido escaso. El conflicto se plantea al aplicar un coeficiente único sobre

una base que no es homogénea, sin lugar a dudas una de las cuestiones fundamentales a la hora de plantear un nuevo modelo.

La desactualización del valor catastral, por sí misma, no es buena ni mala, dado que el valor catastral es un parámetro a efectos de cuantificar la base imponible o bien una referencia tanto a efectos de control tributario como para evaluar la capacidad económica en relación con la concesión de ayudas públicas.

Desde el punto de vista del IBI, la tributación efectiva depende en última instancia de la política tributaria definida por el gobierno local mediante ordenanza fiscal, el instrumento que determina el tipo de gravamen y las bonificaciones en su caso. Hasta la fecha actual, la horquilla de tipos prevista en el TRLHL (con carácter general entre 0,4 y 1,1) ha permitido dar respuesta a las necesidades de las entidades locales. No obstante, en algún caso relativo a ponencias aprobadas en los últimos años y con el objetivo de atenuar los efectos de los incrementos de los valores catastrales, los gobiernos municipales han considerado oportuno aplicar tipos de gravamen inferiores al 0,4 de conformidad con lo previsto en el apartado cinco del artículo 72 del TRLHL. Teniendo en cuenta que esta posibilidad de aplicar tipo inferior al 0,4 está limitada a los seis primeros años de vigencia de la ponencia de valores, el séptimo año se puede producir un fuerte incremento de cuotas. Por ello, es necesario analizar la oportunidad de mantener la aplicación del tipo mínimo ya que no parece razonable que la única alternativa para poder mantenerlos en el tiempo sea la realización de un nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

En el caso de que el valor catastral sea considerado como una referencia a efectos de control tributario, dependerá del coeficiente que se fije por el órgano que sea competente a efectos de homogeneizar los valores en el entorno del valor de mercado y poder evaluar de forma objetiva las distintas situaciones. A estos efectos, en los

últimos años, la DGC ha agilizado la realización de estudios de mercado, así como el cálculo del RM efectivo en función del año de la ponencia de valores, todo ello con el objeto de poner a disposición de las distintas instituciones la información y facilitar la toma de decisiones en el marco de sus competencias.

A la vista de lo anterior, cabe preguntarse dónde se encuentra el problema de la desactualización de los valores catastrales teniendo en cuenta que se puede medir la “distancia” entre el dichos valores y los de mercado y adoptar medidas para facilitar la comparación. En realidad en dos cuestiones: en el impacto que generan las “revisiones catastrales” cuando la diferencia entre el valor vigente y el nuevo es sustantiva en la medida en que se asocia a subidas de impuestos y también, aunque muchas veces olvidada, en las situaciones de inequidad que puedan derivar de no efectuar mediciones cíclicas de la capacidad económica vinculada a los bienes inmuebles, como se verá mas adelante.

Otra cuestión a plantear es si se hubiera llegado a esta situación utilizando los mecanismos previstos en el artículo 32 del TRLCI, que establece la posibilidad de aplicar coeficientes de actualización distintos a efectos de actualización mediante la LPGE. En el apartado uno para cada clase de inmuebles, y en el apartado dos recoge la posibilidad de que se defina por grupos de municipios en función de su dinámica inmobiliaria de acuerdo con una clasificación que se debe establecer por vía reglamentaria. La opción de diferenciar por tipo de inmuebles no fue aplicada desde el año 1990 y la posibilidad de coeficientes por grupos de municipios nunca, por lo tanto su eficacia no ha sido contrastada en la práctica. No obstante, cabe deducir que no hubieran sido la solución a los problemas de impacto social derivados de la diferencia significativa de valores catastrales entre dos ponencias de valores, la diferencia seguiría siendo relevante.

La segmentación que se propone en dicho artículo no es adecuada, máxime si se define de forma rígida por grupos de municipios. La evolución del mercado inmobiliario no es uniforme entre municipios, sin perjuicio de que a priori puedan tener características similares en un momento determinado del tiempo, puede variar por distintas medidas urbanísticas, evolución específica del mercado, o incluso por iniciativas industriales. Cualquiera de estas circunstancias puede alterar su posición relativa y por lo tanto se generarían desajustes por exceso o por defecto, probablemente esto último tomando como referencia los comentarios efectuados en relación con el coeficiente general, cuya cuantía viene determinada por el menor incremento. Es más, dentro de cada municipio se presentan las mismas diferencias por distritos y por consiguiente el ajuste mediante coeficientes medios puede tener efectos negativos desde la perspectiva de la equidad tributaria o en la asignación de recursos públicos.

Tal y como se apuntaba anteriormente, la dinámica inmobiliaria no es homogénea dentro de una misma ciudad, cuanto mas grande, más visibles son las diferencias. Por ello, si el sistema de actualización de valores catastrales no permite reflejar de forma eficaz la realidad inmobiliaria se pueden producir problemas de equidad que únicamente se pueden subsanar mediante la aprobación de nuevas ponencias de valores.

También es imprescindible hacer referencia al papel de la bonificación fiscal potestativa prevista en el apartado dos del artículo 74 del TRLHL, cuyo objeto es fijar un tope de incremento de cuota en el IBI. En los supuestos en que el gobierno local decide su aplicación mediante ordenanza fiscal, es frecuente que se defina sin establecer tramos, de tal forma que genera un incremento de cuota proporcional respecto a la devengada con la ponencia extinta para todos los inmuebles. En la práctica, este

planteamiento supone dejar sin eficacia la medición de la capacidad económica que se concreta en la nueva ponencia, una medida que no parece la más adecuada teniendo en cuenta los comentarios sobre equidad efectuados anteriormente. La forma de evitarlo es definir la bonificación para obtener una estructura de incremento de cuota acorde con la nueva ponencia y no con la antigua.

De acuerdo con todo lo expuesto, a la hora de definir un nuevo modelo, es imprescindible identificar unidades de trabajo y seguimiento inferiores al municipio que realmente reflejen la realidad inmobiliaria y eviten las distorsiones de utilizar valores medios. Tomando como referencia la metodología de valoración catastral, estas unidades son las zonas de valor, sesenta en la actualidad, que permiten configurar una estructura de suelo jerarquizada.

El requerimiento de operatividad es disponer de una buena coordinación territorial con el objeto de garantizar la homogeneidad dentro de un mismo año y la consistencia entre ejercicios distintos, un desafío fundamentalmente técnico para el que se han desarrollado nuevos métodos de trabajo, así como las herramientas necesarias para hacer viable el mantenimiento de las zonas de valor con independencia de que se formalice la estructura de suelo en una ponencia de valores o no.

Reflexión sobre la actual metodología de valoración.

Es evidente que una de las cuestiones más relevantes a la hora de definir un nuevo modelo de valoración es evaluar si la normativa vigente es adecuada o no. En este sentido, se considera que la propuesta que se realiza a continuación es consistente con lo dispuesto en el Real Decreto 1020/1993 (RD1020), por el que se aprueban las normas técnicas de valoración en relación con los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se trata de una norma que permite dar respuesta a las necesidades del

sistema y consolidada desde el punto de vista de seguridad jurídica, a la que cabe atribuir las siguientes virtudes: reglas interpretativas consolidadas, el conocimiento generalizado por las administraciones públicas, el gran detalle acerca de las características de los inmuebles, la información sobre la evolución histórica, la posibilidad de valorar los inmuebles careciendo de muestras de transacciones inmobiliarias, la transparencia de la información y la facilidad para replicar el cálculo del valor

Entre las citadas características, merece especial mención la posibilidad de valorar los inmuebles careciendo de muestras de mercado en el municipio o zona objeto de valoración. Es relativamente habitual que se cuestione la validez de los valores catastrales asignados a los inmuebles en función de la existencia o no de información del mercado, se trata de un argumento interesado orientado a evitar la validez de la actuación administrativa y con ello la eficacia de los valores. Precisamente, esta cualidad permite desarrollar actuaciones uniformes y sin excepciones lo que permite cumplir una de las premisas básicas del modelo, la evaluación de la capacidad económica de todos los contribuyentes o posibles beneficiarios de ayudas públicas.

Por consiguiente, desde el punto de vista práctico, si se considerase oportuno llevar a la realidad la propuesta que se realiza no sería necesario modificar el RD mencionado, pero si es imprescindible adoptar diversas medidas para garantizar la homogeneidad de criterios y acotar la posibilidad de actuaciones ajenas al marco de coordinación. A estos efectos, ya se han adoptado las iniciativas oportunas con el objetivo de lograr, además de la aplicación de soluciones uniformes a problemas similares, mayor eficacia y eficiencia en la gestión de la base de datos.

Como conclusión de lo expuesto, y tomando en consideración el alcance de los aspectos que se deben modificar, se puede calificar la propuesta que se realiza como re-

forma del modelo de valoración y no de su modernización. El hecho de que no sea necesario modificar la norma técnica que sustenta la valoración no implica que no se trate de una reforma, en realidad es un acierto el planteamiento del RD1020 dado que permite la holgura suficiente para mantener su vigencia.

Sin embargo, el nuevo modelo conlleva una importante evolución en la cultura de gestión catastral, se fundamenta en la actualización continua de la descripción de los inmuebles y en el mantenimiento sistemático de las zonas de valor para disponer del valor de mercado, valor catastral potencial y valor catastral vigente, frente a la práctica tradicional de enfoque cíclico. Para ello ha sido necesario dar pleno contenido a la coordinación nacional de valores, tratando el territorio como un continuo con independencia de que se apruebe o no ponencia de valores y mejorando la homogeneidad de los métodos de trabajo de las distintas gerencias.

En cualquier caso, la verdadera dimensión de la propuesta viene dada por la preponderancia de la actualización mediante coeficientes establecidos en la LPGE, postergando a un segundo plano los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, las “revisiones catastrales”, que en la práctica se verían muy limitadas, sin perjuicio de que se trabajaría en base a ponencias parciales cuando lo requieran cambios estructurales en la jerarquía de suelo.

Principios directores del nuevo modelo de valoración

Crterios generales

A. Seguridad jurídica

Cualquier replanteamiento del modelo de valoración debe partir de la premisa de conservar como mínimo el nivel actual de seguridad jurídica, que se puede considerar como una de las mayores fortalezas del sistema, sin

perjuicio de los problemas puntuales que se pueden presentar en un ámbito con una importante carga de trabajo, como es la que se analiza. En este sentido, se considera que no introducir modificaciones en las normas técnicas constituye un factor de estabilidad y una garantía para asegurar la viabilidad del modelo, con independencia de las medidas internas orientadas a mejorar los métodos de trabajo, homogeneizar criterios y diseñar programas de control de gestión que pretendan evitar o acotar el nivel de incidencias.

Este planteamiento no debe condicionar la línea de reforma, al contrario, es necesario buscar un modelo más transparente y unos mecanismos de actualización con un resultado asumible para los ciudadanos, que conlleven menor tensión en el sistema y con ello menor conflictividad social y jurídica.

En la actualidad hay un importante debate como consecuencia de la posición de algunos Tribunales de Justicia en relación con la aceptación de recursos indirectos contra la ponencia de valores, y en algún caso incluso con efectos generales o no limitados al recurrente. El instrumento habitual para plantear el litigio es el IBI liquidado por la entidad local correspondiente. La resolución de los recursos en relación con el IBI, y por añadidura el indirecto contra la ponencia de valores, es competencia de los Tribunales Superiores de Justicia, en contraposición con el recurso directo que compete a la Audiencia Nacional. De acuerdo con este marco, se puede dar la circunstancia de que una ponencia de valores sea considerada conforme a derecho por la Audiencia Nacional, y sin embargo declarada nula en base a un recurso indirecto.

No es objeto de este trabajo analizar el contenido de estas sentencias ni sus consecuencias desde una perspectiva jurídica, pero si es necesario tener conciencia de lo que representa desde el punto de vista del resultado final estos hechos y cómo podría afectar a la propuesta que se realiza.

Cabe señalar que en la práctica, en el fondo, no se está recurriendo el típico acto administrativo basado en la relación jurídica individual entre administración y ciudadano. Se está cuestionando un acto administrativo, calificado como cuasi normativo por el Tribunal Supremo debido a los efectos que produce desde el punto de vista de generalidad, precisamente por esta característica soporta una parte muy importante de la financiación de las entidades locales y, por consiguiente, tanto la estabilidad presupuestaria o suficiencia financiera como la prestación de servicios municipales. No se puede olvidar a estos efectos que el IBI representa un porcentaje muy significativo de los ingresos municipales.

Con independencia de que no parece que tenga mucha lógica que el sistema permita que se encuentre en cuestión una parte importante de la financiación local, que incluso puede afectar a varios ejercicios, la cuestión, en última instancia, es quién va a soportar los costes de este proceso. La respuesta es fácil teniendo en cuenta que es susceptible de afectar a todos los titulares de bienes inmuebles del municipio, los propios ciudadanos del municipio. La situación más normal sería el ciclo siguiente: devolución de ingresos indebidos en concepto de IBI, endeudamiento del ayuntamiento para financiar las devoluciones y pago de cuotas futuras de IBI más altas para afrontar la devolución de la deuda. Si se tiene en cuenta que en algunos casos el recurrente ha sido el propio ayuntamiento, pese a haber emitido informe favorable a la ponencia de valores con carácter previo a su aprobación, el conflicto es de difícil comprensión.

Es evidente que en cualquier caso es necesario fortalecer el contenido de las ponencias de valores, a cuyos efectos se han adoptado diversas medidas, pero parece también lógico diseñar un modelo que reduzca o acote el impacto de las actuaciones masivas, en particular variaciones sustantivas en los valores asignados, y por lo tanto los riesgos del procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

B. Equidad tributaria y en la asignación de recursos públicos

Tal y como se comentó anteriormente, en tanto en cuanto el valor catastral es un instrumento para cuantificar la capacidad económica asociada a la titularidad de bienes inmuebles, es necesario conocer de forma sistemática su relación con el valor de mercado con el objeto de facilitar tanto la gestión y control tributario, como la asignación de recursos públicos en el marco de prestación de servicios por las administraciones públicas. Desde esta perspectiva, parece lógico perfeccionar el modelo con el objeto de evitar las distorsiones derivadas de trabajar con valores medios para espacios amplios y lograr mecanismos de actualización acordes a las necesidades operativas.

C. Eficacia y eficiencia

El modelo debe tener la capacidad suficiente para llevar a cabo los procedimientos de valoración colectiva que sean necesarios de acuerdo con las necesidades manifestadas por las entidades locales. A estos efectos, el desafío que se plantea es disponer de un mapa de zonas de valor coordinado para todo el ámbito territorial cuya gestión compete a la DGC y disponer de los instrumentos necesarios para su mantenimiento, lo que permitirá reducir significativamente el tiempo medio de elaboración de una ponencia de valores, además de disponer de información suficiente para evaluar su impacto con carácter previo a su elaboración.

También es importante disminuir costes, lo que se conseguirá en la medida en que gane peso relativo el mantenimiento continuo. Igualmente, se han dado pasos importantes en el tratamiento de la información y elaboración de estudios de mercado con medios propios, o en la planificación de los trabajos de campo.

En esta línea, merece especial mención la implantación de un nuevo sistema de notificación, que ha requerido modificar el TRLCI. Ha sido aplicado a los procedimien-

tos de valoración colectiva 2011, se caracteriza por acumular los actos administrativos de asignación de valor a inmuebles con idéntica estructura de propiedad y por la posibilidad de acceder a la notificación por medios electrónicos. El resultado ha sido muy positivo, se ha practicado por medios no postales, principalmente electrónicos, la notificación de 575.000 inmuebles sobre un universo de 3.300.000 y el ahorro conjunto, para las entidades locales y la DGC, supera los tres millones de euros, todo ello sin olvidar las ventajas para el ciudadano en cuanto a la facilidad de acceso en cualquier momento y desde el lugar que le interese.

A estos efectos, también es relevante la apuesta por las nuevas tecnologías como mecanismo para generar mayor eficacia en el modelo de colaboración con las entidades locales para el mantenimiento catastral, la centralización de la base de datos y el diseño de herramientas específicas para lograr una mayor flexibilidad y operatividad del sistema.

D. Transparencia

Normalmente se atribuye a las actuaciones catastrales cierta complejidad de los contenidos, lo que dificulta su fácil comprensión por el ciudadano, por ello es importante mejorar los mecanismos de comunicación de información a los ciudadanos y potenciar el acceso por medios electrónicos a la Sede Electrónica del Catastro (SEC), sin lugar a dudas un instrumento fundamental para “conocer su inmueble”.

En este sentido, la nueva notificación ha supuesto un cambio sustantivo en cuanto a la estructura e integridad de la información, estructura que será visible desde la citada oficina electrónica. Con ello, se pone a disposición del ciudadano la práctica totalidad de la información catastral sobre un bien inmueble, tanto la descripción gráfica como los datos estructurales del inmueble y los parámetros monetarios.

En lo que respecta al ámbito tributario, la transparencia en la definición de la política tributaria por los gobiernos locales en

relación con el IBI es sinónimo de menor riesgo de conflicto asociado a una “revisión catastral”. Por ello, es otro elemento importante a tomar en consideración para mejorar el sistema.

E. Contribuir a la suficiencia financiera de las entidades locales

Dada la repercusión del modelo catastral en los ingresos de naturaleza tributaria de las entidades locales, es imprescindible que el modelo mejore la situación actual en cuanto a la adecuación de la relación entre valor catastral y valor de mercado, siendo uno de los objetivos que pueda mantenerse cercano al valor 0,50 del momento de la aprobación de la ponencia de valores.

Es cierto que el sistema actual permite cuantificar con precisión el volumen de ingresos que genera el sistema, pero también que a medida que transcurre el tiempo se ha venido produciendo una importante desactualización, que es el origen de los ajustes de valor que se producen con las nuevas ponencias de valores.

F. Mayor compromiso institucional

Si se tiene en cuenta que la percepción del ciudadano en relación con las actuaciones catastrales deriva en gran parte de la condición del valor catastral como base imponible del IBI, es obvio que el esquema de competencias conlleva la necesidad de lealtad institucional en la relaciones entre la DG Catastro y las entidades locales.

Con el objeto de evitar conflictos derivados de la percepción negativa por los ciudadanos, se considera importante que no se produzcan mensajes contradictorios en relación con el origen de las actuaciones catastrales, sean formales o no, y que haya colaboración institucional efectiva.

En este sentido, si se analizan los procedimientos de valoración colectiva aprobados en el año 2011, se está constatando un grado de aceptación social razonable para el tipo de procedimiento y los antecedentes en esta materia. A estos efectos, cabe suponer que han tenido un efecto positivo los aspectos siguientes:

- La capacidad de análisis conjunto entre entidades locales y DGC a partir de la planificación de actuaciones. En este contexto, la agilidad en el tratamiento de la información y las prácticas de control de gestión han contribuido a obtener un buen resultado desde el punto de vista técnico.
- Disponer de un criterio transparente en cuanto al compromiso de las entidades locales para el desarrollo del procedimiento en línea con lo manifestado en el Senado por el Secretario de Estado de Hacienda y Presupuestos de que no se efectúan “revisiones catastrales” sin la petición formal de los ayuntamientos.
- El nuevo planteamiento de la notificación electrónica, que ha permitido mejorar el servicio al ciudadano con el compromiso y colaboración de las entidades locales en la ejecución material del procedimiento.

Líneas directrices para la reforma del modelo de valoración

Como objetivo primario, el nuevo modelo pretende un procedimiento más flexible, en el que adquiera mayor importancia la actualización monetaria a través de la LPGE y la aprobación de ponencias parciales para cambios estructurales, con el ánimo de que los valores catastrales se mantengan en la proximidad de la relación 0,50 con el valor de mercado y, con ello, evitar el impacto social asociado a los procedimientos de valoración colectiva de carácter general en la medida en que deriva de variaciones de valor catastral muy significativas.

El planteamiento básico de la reforma es discriminar el tratamiento de los aspectos estructurales de los inmuebles de los monetarios. Para los primeros, la línea normal de mantenimiento es la actualización continua en base a procedimientos individuales (declaración de alteraciones, subsanación de discrepancias o inspección) o masivos

como consecuencia de comunicaciones de otras administraciones públicas y fedatarios públicos. Esto no es un obstáculo para que, cuando el desfase con la realidad inmobiliaria lo aconseje, se pueda aplicar un procedimiento de carácter general que incluya trabajo de campo y actualización masiva, es decir no se debe renunciar a esta opción regulada en el artículo 11 del TRLCI.

Un aspecto importante para articular el modelo es la consideración de la ubicación física del inmueble y la relación con su entorno como un dato estructural que se sintetiza en la zona de valor en que se sitúa y forma parte de los datos descriptivos del inmueble. Por consiguiente, la modificación de la posición relativa de la zona de valor en la jerarquía de suelo como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario podría generar una alteración catastral en los términos que mas adelante se detallan.

En cuanto a los aspectos monetarios, la actualización de los valores catastrales debería concretarse a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado. La metodología de valoración catastral limita los parámetros monetarios a dos, ambos expresados en euros por metro cuadrado, el valor del suelo y el módulo básico de la construcción. Respecto al primero, se identifican sesenta zonas de valor para las que todos los años se prevé un valor monetario que debe reflejar la realidad del mercado inmobiliario. En cuanto al módulo básico de la construcción, existen cinco categorías que se asignan a cada municipio mediante la ponencia correspondiente.

El objetivo del nuevo modelo es que se pueda actualizar el valor catastral anualmente mediante un conjunto de coeficientes fijados en la LPGE en función, por una parte, de la zona de valor, y por otra, del módulo básico de construcción. Con ello, se superaría la consecuencia del sistema actual de coeficiente único que, como se comentaba anteriormente, ha sido tradicionalmente bajo, generando la desactualización del valor catastral, al estar condicio-

nado por los inmuebles situados en zonas con escasa dinámica de mercado, aquellos en los que el valor del suelo tiene escaso peso relativo sobre el valor total del inmueble.

A continuación se comentan brevemente las modificaciones básicas necesarias para lograr la operatividad del nuevo modelo:

A. Normativa catastral

1. *Nueva redacción de los supuestos en que debe llevarse a cabo un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (art. 28.3.a TRLCI).*

En la medida en que funcionasen los mecanismos de actualización mediante LPGE que se plantean, la aplicación de este procedimiento debería ser residual. No obstante, es necesario mantenerlo como mecanismo para dar equilibrio al modelo, si bien su inicio estaría limitado a supuestos con desfases significativos entre los valores catastrales y de mercado y que afecten a un porcentaje muy elevado de inmuebles del municipio. En la práctica, únicamente se llevaría a cabo cuando una parte importante de las zonas de valor pierda la posición relativa en la jerarquía de suelo en el marco de la coordinación nacional de valores, lo que tendría consecuencias desde el punto de vista de equidad.

La cuestión por lo tanto es cómo interpretar que la alteración es suficientemente significativa para iniciar el procedimiento. A estos efectos, parece que podría ser conveniente concretar algunos supuestos extremos de obligatoriedad con el objeto de evitar las consecuencias del modelo vigente, derivadas de la falta de definición de la expresión “variaciones sustanciales” que se recoge en el apartado dos del artículo 28 del TRLCI. En este sentido, se sugiere que los límites en los que debería llevarse a cabo obligatoriamente el procedimiento de valoración colectiva de carácter general en un municipio sería cuando el RM efectivo fuese inferior al 0,30 o superase el valor 0,70 en el supuesto de caída de precios. Es decir, la relación entre valores ca-

tastrales y de mercado se mantendría en todo momento dentro del RM citado, de tal forma que el modelo admitiría, como máximo, una desviación del 40% respecto al valor teórico que se toma como referencia en el momento de aprobación de la ponencia de valores.

Tanto en el supuesto extremo mencionado como en los casos de ponencias con una antigüedad muy superior a la media, parece indispensable disponer de una alternativa cuyo objetivo sería llevar a cabo la ponencia de valores por la DGC con independencia de la voluntad del gobierno municipal. Dicha alternativa debe ser operativa y disponer de los instrumentos necesarios para evitar el conflicto social, lo que se podría lograr no generando efectos inmediatos en la tributación local. A estos efectos, se debería evaluar la oportunidad de modificar la regulación actual, tanto del TRLCI como del TRLHL, con la finalidad de que sea factible la aprobación de la ponencia y de los nuevos valores catastrales sin que surtan efectos jurídicos a efectos de IBI y del IIVTNU, lo que se podría conseguir con una bonificación automática que “congele” las cuotas a pagar para las dos figuras tributarias citadas. Con ello, se podría evitar largos e indefinidos periodos medios de antigüedad de las ponencias de valores y que el sistema pueda evolucionar hacia el nuevo modelo. Adicionalmente, este planteamiento constituiría un factor de equidad en relación con la evaluación de la capacidad económica de los titulares catastrales en otros ámbitos de gestión pública.

Por otra parte, en el contexto mencionado, debería suprimirse la expresión “en todo caso”, dado que a efectos de inicio del procedimiento primaria la desviación respecto al RM teórico frente al periodo de tiempo transcurrido desde la anterior ponencia ya que, como se ha expuesto, el mecanismo normal de actualización debe ser la LPGE.

Finalmente, debería modificarse el planteamiento actual en relación con la aplicación del coeficiente de antigüedad en la medida en que adquiere efectividad con la aprobación de

la ponencia de valores. En un escenario como el que se propone, diseñado para lograr la actualización continua, su aplicación debería ser automática.

2. Diseñar un procedimiento de modificación de ponencias de valores de carácter general.

El planteamiento expuesto supondría alargar la vida media de las ponencias de valores de carácter general y por ello se hace indispensable evitar que pierdan su operatividad. En este sentido, en contraposición con el marco normativo vigente en el que no es posible modificar una ponencia, es necesario plantear los supuestos en los que sería conveniente actualizar su contenido para evitar la pérdida de funcionalidad del acto administrativo que determina la asignación de valores individuales teniendo en cuenta que podría condicionar la eficacia del sistema. A estos efectos, deberían regularse los contenidos susceptibles de actualización y el procedimiento para llevar a cabo las modificaciones, posiblemente la alternativa más eficiente sería una ponencia parcial específica si bien la solución debe estar basada en los principios de eficiencia y seguridad jurídica.

3. Ampliar el contenido del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial (art. 28.3.b TRLCI).

Teniendo en cuenta que la actualización monetaria gira principalmente sobre la vinculación de los inmuebles con las zonas de valor, es crítico que las mismas estén actualizadas.

Partiendo de la base de que las zonas de valor se configuran como aspectos estructurales y que forman parte de la descripción del inmueble, es necesario respetar todas las garantías con el objetivo de que el modelo mantenga un alto nivel de seguridad jurídica. En este sentido, la alternativa más lógica y eficiente sería la tramitación de las modificaciones estructurales en las zonas de valor mediante ponencias parcia-

les. El procedimiento se iniciaría cuando se cumpliesen las dos condiciones siguientes:

- que se haya puesto de manifiesto una variación de dos tramos de "R" (por ejemplo de R20 a R22 o R18), lo que equivale aproximadamente a un 15% de variación en términos de valor de suelo euro por metro cuadrado;
- que se trate de una alteración que se pueda entender como consolidada, a cuyo efectos, se entendería en esta situación cuando se mantenga el cambio de zona durante tres años consecutivos.

En el diseño definitivo del modelo se debería contemplar otras situaciones como la variación de un único nivel de R, para lo que se podría establecer un periodo de consolidación de cinco años por ejemplo, o como se debe proceder a la actualización cuando la tendencia es progresiva y en el mismo sentido. No obstante, en este momento únicamente se pretende poner de manifiesto las líneas básicas del modelo sin ánimo de exponer de forma exhaustiva su configuración.

4. Nueva redacción del artículo 32 del TRLCI por el que se regula el coeficiente de actualización mediante LPGE.

La modificación que se propone estaría orientada a habilitar la actualización continua y sistemática de los parámetros monetarios mediante la incorporación de la estructura de zonas de valor (sesenta zonas) y de las categorías del Módulo Básico de Construcción (cinco categorías) a la Ley de Presupuestos de cada año, en lugar de un coeficiente como viene siendo habitual. La información se proporcionaría en términos porcentuales y en valor absoluto (euro por metro cuadrado).

En ambos casos, se debería calcular todos los años en base a la previsión para el año siguiente mas la variación real no incorporada en el año anterior. Por razones

de seguridad jurídica y transparencia, podría ser conveniente que la cuantificación de los coeficientes se llevase a cabo previo informe de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, que se incorporaría a la documentación presupuestaria que se remite a las Cortes Generales.

Con este planteamiento se dispondría de un sistema flexible en la medida en que sería válido tanto para un escenario de incremento de valores de mercado como de disminución. Por ello, en el modelo que se propone subyace la necesidad de incorporar cierta flexibilidad a las figuras impositivas locales en relación con los impactos que podrían derivar de las modificaciones de los valores catastrales como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario. Estos mecanismos se deberían regular en el TRLHL y otorgarían cierta capacidad de maniobra a los gobiernos municipales en el marco de la definición de la política tributaria.

5. En el caso de que se considerase oportuno que la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria informase el expediente o memoria justificativa de los coeficientes de actualización en la LPGE, debería modificarse el artículo 6 del RD 417/2006, por el que se desarrolla el TRLCI, con el objeto de incorporarlo como una función propia.

B. Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales

En el caso de que se implantase un modelo como el que se propone, carecería de sentido mantener el ajuste de base liquidable para la entrada en vigor de los valores catastrales en diez años. No obstante, podría ser conveniente algún mecanismo para atenuar el efecto de los cambios en la asignación de zonas de valor en la base imponible del IBI, bien con medias móviles o con un ajuste en tres años en términos similares a la base liquidable actual, sin perjuicio de evaluar alternativas de carácter discrecional en contraposición de las menciona-

das anteriormente que tendrían carácter automático. En todo caso, debe tenerse en cuenta la trascendencia inmediata en la recaudación tributaria de la entidad local que corresponda.

En el caso de que se considerase oportuno implantar el mecanismo para la actualización unilateral por la DGC de ponencias de valores con una antigüedad media desproporcionada, sin disponer de solicitud e informe favorable del gobierno local, se debería regular la bonificación automática para mantener la cuota del IBI e IIVTNU, en cuyo caso tendría carácter indefinido y se anularía mediante ordenanza fiscal.

Conclusión

Es evidente que una reforma en profundidad del modelo de valoración como la que se plantea supone una modificación cultural y normativa que podría abrir un nuevo escenario para el ámbito catastral y para la tributación local. Por ello, es imprescindible el consenso en la reforma, en la seguridad de que el debate y las aportaciones de entidades locales, comunidades autónomas y Administración General del Estado mejorará esta propuesta.

También es lógico plantearse si es el momento oportuno. Probablemente sí. En el momento actual, un número importante de gobiernos locales han planteado la necesidad de reducir los valores catastrales en el contexto actual del mercado inmobiliario, un ejemplo más de que es conveniente disponer de un sistema flexible. Obviamente esto puede influir en la financiación local, circunstancia que se debe tomar en consideración y evaluar la oportunidad de implantar mecanismos que amortigüen los ajustes tanto al alza como a la baja a efectos del IBI.

En el momento de presentar esta propuesta únicamente cumplen los requisitos necesarios para aplicar el nuevo modelo las ponencias de valores aprobadas en 2011, como consecuencia de los mecanis-

mos de coordinación territorial que se han implantado. En el caso de que se estimase oportuno aprobar las medidas propuestas o similares, se irían incorporando al nuevo sistema todos los municipios para los que se apruebe una nueva ponencia de valores.

Finalmente, la propuesta que se realiza, además de introducir flexibilidad en el sistema, es más eficiente al actualizar el valor catastral anualmente con carácter general e incurrir en menores costes, reduciría significativamente el número de notificaciones, y presumiblemente acotaría la tensión o estrés social que habitualmente conllevan los procedimientos de valora-

ción colectiva de carácter general. Desde la perspectiva del ciudadano, es conveniente tomar en consideración que tendría acceso en todo momento a la información que determina la valoración de su inmueble a través de la SEC de forma libre y gratuita, todos los parámetros que son susceptibles de influir en la determinación del valor catastral estarán disponibles sin restricciones, incluso se podrá complementar la estructura de información con una calculadora o simulador que facilite las operaciones matemáticas, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de consulta en las gerencias del Catastro. ■

Descripción del nuevo modelo de valoración

Fernando de Aragón Amunárriz

*Subdirector General de Valoración e Inspección
Dirección General del Catastro*

La larga experiencia en la valoración de inmuebles adquirida a través de la aplicación de las ponencias de valores elaboradas a nivel municipal ha servido para ratificar que el método de cálculo aplicado en la valoración catastral es eficaz para determinar el valor de los bienes inmuebles de forma objetiva y universal y también para demostrar que responde a la situación de mercado correspondiente a la fecha de elaboración de la propia ponencia. La validez de los resultados de valoración está directamente relacionada con la precisión de los datos estructurales obrantes en la base de datos catastral (superficie, localización, características constructivas) y esta precisión se basa a su vez en su grado de correspondencia con la realidad inmobiliaria. La pérdida progresiva de eficacia de los resultados de la valoración que se produce a partir de su determinación inicial no deriva tanto de

la técnica utilizada como de la escala espacial y temporal de aplicación, es decir de la disparidad en la evolución y desarrollo del territorio, y de los largos ciclos que transcurren entre revisiones de valores, ajenos a la velocidad de los cambios económicos y sociales: es aquí donde cobra sentido la formulación de un nuevo modelo.

Por lo tanto, la propuesta no presenta cambios significativos en lo que se refiere a la fórmula de cálculo a nivel individual del valor catastral de los bienes inmuebles. El modelo mantiene las directrices del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI) y se enmarca con carácter general en las normas de cálculo determinadas en el reglamento de valoración de bienes inmuebles urbanos actualmente vigente, aprobado por Real Decreto Legislativo 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valora-

ción y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (RD1020/1993).

Conviene por ello aclarar definitivamente que el modelo propuesto no hay que analizarlo desde el detalle final del cálculo individualizado de un inmueble, sino desde una perspectiva global tanto en su escala espacial como temporal. El objetivo final será el conocimiento permanente y completo del inventario de la riqueza inmobiliaria del territorio de régimen común, y por ello las modificaciones propuestas aspiran a la utilización de técnicas globales de análisis y de procedimientos.

El cambio principal se produce en el mantenimiento de los valores catastrales asignados con motivo de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (revisión de valores) que procure la equidad sostenida en el tiempo en la medida de la capacidad económica implícita en los mismos. En la actualidad, cada revisión significa una nueva medición del mercado que por regla general no guarda correspondencia con la anterior por el tiempo transcurrido, lo que ocasiona grandes esfuerzos cíclicos por parte de la organización catastral para restaurar el conocimiento del mercado. Como el comportamiento del mercado no es lineal, los ajustes en los valores catastrales pueden llegar a ser bruscos y heterogéneos, con los consiguientes problemas de impacto social en su implantación.

El nuevo modelo pretende el mantenimiento permanente de la eficacia de los valores inicialmente asignados mediante la aplicación un método de actualización permanente basado en las zonas de valor y en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI).

La necesidad de este modelo metodológico y procedimental viene determinada por el hecho de que la realización de una ponencia que abarque todo el ámbito territorial de competencia de la Dirección General del Catastro (DGC) a modo de interpretación

simplificada del análisis conjunto de todo el territorio, es inviable procedimentalmente como suma de ponencias individuales, y también lo es su seguimiento permanente con actualización anual, a todos los niveles.

Están por tanto implicados en esta propuesta aspectos como la coordinación nacional de valores y de los parámetros de valoración, la definición de las variables de suelo y construcción –en especial el mapa de valores de suelo– el conocimiento del mercado a través del OCMI, y el seguimiento de la evolución inmobiliaria y urbanística del territorio. Las bases del éxito de la misma hay que buscarlas en los avances realizados en los últimos años en estas direcciones, que sirven de apoyo al lanzamiento del proyecto y que se citan a continuación:

Las ponencias gráficas y el mapa de zonas de valor.

La elaboración de ponencias de valores catastrales “gráficas” iniciada en el año 2005 es el punto de partida de la propuesta, ya que posibilita el salto al nuevo modelo a partir de la elaboración y mantenimiento de los mapas de zonas de valor.

Las ponencias gráficas, frente a las anteriores, han adquirido dimensión territorial: en ellas se sustituye el concepto de “calles-tramos” por el de “zonas de valor”, esto es, ámbitos delimitados del territorio que contienen valores homogéneos de suelo según uso. Formalmente, los llamados “callejeros” han sido sustituidos por los listados de zonas de valor y los planos cartográficos o mapas, en beneficio de la transparencia y mejor comprensión de los documentos de ponencia.

Los mapas de valores del suelo son en el ámbito urbano la forma de asignar la variable de localización a todo el territorio, de forma gráfica, intuitiva, y técnicamente irrefutable. Esta variable, por su propia naturaleza, funciona de manera jerarquizada, y la normalización de los importes asociados a las jerarquías de zonas de valor ha permitido

que la deseable coordinación entre valores de suelo de ponencias de distintos ámbitos municipales sea un hecho, dentro de los márgenes que permite el actual modelo.

El mapa de zonas de valor de todo el territorio común asociado a importes normalizados y actualizados de forma centralizada con la frecuencia que exige el mercado inmobiliario a escala nacional trasciende los límites del modelo actual, y resume de forma esencial el contenido de la presente propuesta.

Asociada a esta racionalización de la jerarquía zonal se suma otra iniciativa de normalización relativa al componente correspondiente a los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción (gastos y beneficios) definido en el artículo 23 del TRLCI como criterio determinante para el cálculo del valor catastral

Esta actuación, necesaria tanto para la elaboración coordinada del mapa de zonas de valor como para la seguridad jurídica del modelo, consiste en vincular el coeficiente de gastos y beneficios con la zona de valor.

El concepto de mapa de zonas de valor trasciende las limitaciones espaciales y temporales de las ponencias de valores catastrales y por ello, la Dirección General del Catastro viene estableciendo en los últimos años un doble objetivo: para los municipios en los que se han realizado ponencias de valores gráficas se efectúa el mantenimiento de sus mapas anualmente, y para el resto de municipios se trabaja en la elaboración inicial de sus correspondientes mapas y en su posterior mantenimiento, con el fin de alcanzar la cobertura completa en el territorio común.

La modelización del mercado mediante técnicas matemáticas y estadísticas.

La investigación sobre técnicas de modelización del mercado inmobiliario realizada en el Catastro en estos últimos años ha sido determinante para poder analizar grandes volúmenes de información de mercado en territorios de gran extensión.

Los métodos de investigación empleados, desde los iniciales métodos de regresión múltiple utilizados de forma ocasional para la comprobación de ponencias de valores, han aumentado en potencia y número de aplicaciones. Especial referencia merece la investigación realizada en la aplicación de redes neuronales artificiales a la valoración inmobiliaria, que ha demostrado gran eficacia en el filtrado de muestras, en los resultados de modelización del mercado, y en el análisis de variables de interés, tanto en suelo urbano como rústico.

Otro método a destacar, por su ayuda para la comprobación y justificación de resultados, es la aplicación de algoritmos matemáticos de cálculo “K-vecinos” basados en reglas de comparación mediante la búsqueda de testigos semejantes.

Los nuevos métodos de investigación también han permitido que, en lo que respecta a la valoración de inmuebles rústicos, la variable de localización pueda ser asignada mediante el método de contadores de cercanía obtenidos por explotación de la propia base de datos catastral, lo que viene demostrando ser una eficaz forma de jerarquización de la estructura de valores del territorio rústico.

El Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

La obtención de información de mercado por la organización, como la que se hace de forma permanente gracias al suministro de los fedatarios públicos en las comunicaciones previstas normativamente, se ha consolidado en los últimos años en beneficio de la extensión y el nivel de precisión de los estudios de mercado que acompañan a las ponencias catastrales de valores.

Son de destacar en este sentido las mejoras habilitadas en la aplicación informática SIGCA, que junto con los manuales de trabajo permiten en la actualidad hacer explotaciones de muestras, elaborar fichas de mercado, mapas de comprobación de RM, etc.

También es destacable la normalización de ficheros de intercambio de muestras de oferta que permiten su tratamiento integrado en la aplicación, y en definitiva, una mejora de la coordinación y garantía de resultados.

No obstante, el almacenamiento informático y el tratamiento analítico de la citada información es fragmentado y heterogéneo, en parte debido a la propia condición territorial del uso catastral al que sirve. El nuevo modelo exige, por un lado, un importante esfuerzo en la creación de una base única y homogénea de información de mercado, y por otro, la normalización de los análisis a realizar sobre la misma: estos retos están directamente vinculados al desarrollo del OCMI.

El OCMI garantizará la correcta consolidación de la base de datos de mercado, incorporará las reglas de filtrado y calificación muestral, analizará las dependencias y grado de significación entre las posibles variables, e incorporará modelos matemáticos y ratios de comprobación que ayuden a definir el adecuado grado de precisión y relación entre los valores resultantes del modelo de valoración y el mercado inmobiliario.

Las conclusiones del proceso anterior formarán parte de la justificación documental de los estudios de mercado de las ponencias catastrales de valores y serán garantía jurídica y técnica de los productos catastrales relacionados con el mercado inmobiliario, especialmente en los casos de ámbitos territoriales de baja dinámica.

Coordinación de valores.

Otro de los grandes avances realizados en la consecución del nuevo modelo es la asignación simultánea de los respectivos módulos de suelo MBR y construcción MBC a todos los municipios del territorio común, que quedan clasificados en base a su dinámica inmobiliaria en siete grupos. Se refuerza así la garantía de la coordinación a nivel nacional, imprescindible por

la propia concepción global del proyecto y sus valores: objetividad, transparencia, universalidad.

El valor estadístico de mercado

La descripción del modelo parte, tanto en inmuebles urbanos como en rústicos, de la definición del llamado valor estadístico de mercado, parámetro paralelo al valor catastral y que aspira a dar conocimiento permanente y completo del inventario de la riqueza inmobiliaria del territorio de régimen común.

Enmarcado conceptualmente en el artículo 23 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, el valor estadístico de mercado de un inmueble será aquel que, inferido por aplicación de las reglas de valoración catastral, se ajuste al precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas.

De acuerdo con esta definición este valor estadístico armoniza dos circunstancias esenciales: la vinculación con el mercado inmobiliario y la aplicación de reglas objetivas de valoración. La aplicación combinada de estos dos factores (que pueden parecer inicialmente contradictorios) otorga al resultado la versatilidad y solidez necesaria para el cumplimiento de su función.

El mercado inmobiliario es intrínsecamente imperfecto ya que son muchas las causas que influyen en la determinación del precio final de una operación inmobiliaria, pudiendo llegar en ocasiones a ser subjetivas o de oportunidad. Su representación final no se puede establecer por medio de puntos matemáticos exactos, sino por entornos de probabilidad. El análisis del mercado debe realizarse con el apoyo de modelos de comportamiento y la utilización de la estadística, que se convierte en la herramienta de apoyo idónea para determinar el grado de precisión de los resultados.

La propia definición del valor de mercado establecida en el TRLCI ofrece las claves del

modelo, ya que se incide en su condición de “probable” y en la circunstancia ocasional de “por el cual podría venderse entre partes independientes.” Ello otorga al modelo catastral su característica fundamental: la valoración universal; y el valor estadístico de mercado será este valor probable que cualquier tipo de inmueble podría llegar a alcanzar en el mercado en caso de venta.

En relación con el segundo factor, se puede afirmar que la aplicación de las normas objetivas de valoración catastral aporta al valor estadístico la necesaria garantía, solidez y universalidad de resultados:

- La aplicación de las reglas de coordinación garantiza que los módulos de suelo y construcción estén interrelacionados territorialmente: esta forma de trabajo aporta transparencia a las variables aplicadas en la valoración evitando que se cometan errores individuales de asignación de jerarquías.
- El empleo del método de reposición en el marco valorativo proporcionado por las jerarquías de valor de suelo y módulos de construcción posibilita la existencia de un valor probable de mercado para todos y cada uno de los bienes inmuebles del territorio con independencia de su uso y características.
- Otro punto fuerte de la normativa de valoración es la cobertura de situaciones de mercado en las que no se detecta muestra suficiente. En estos casos se encuentran tanto los inmuebles ubicados en poblaciones con escaso o nulo mercado como los inmuebles que presentan características singulares en aspectos constructivos, funcionales o de uso (dotacionales, especiales, etc.). Es aquí donde la aplicación de reglas objetivas, basadas en los métodos de coste y reposición combinados con la muestra agrupada en situaciones comparables, permite optimizar resultados que difícilmente podrían alcanzarse con métodos de extracción directa de resultados

de mercado. El modelo heredará por tanto toda la fuerza que le otorgan las reglas catastrales y que por su propia condición son de alcance universal.

En definitiva, estas dos condiciones que definen el valor estadístico le aportan también su validez: su obtención a partir de normas objetivas de valoración, que otorguen al resultado la necesaria transparencia en su condición de valor fijado por la administración tributaria, y la adecuación a las pautas del mercado inmobiliario, ciertamente opacas, difusas y cambiantes.

La comprobación de su cumplimiento simultáneo es tarea del OCMI, mediante la comparación entre los resultados de la valoración normalizada y los resultados inferidos del análisis de las muestras. Los valores analizados serán válidos cuando cumpla determinados ratios de exactitud estadística definidos en el modelo y reconocidos en condiciones y metodologías de valoración masiva.

Descripción del modelo de valoración

Como se ha visto hasta ahora, las reglas de cálculo son en esencia las mismas para el valor estadístico y para el valor catastral, esto es, las necesarias para aplicar a los datos obrantes en el catastro los módulos de valoración de suelo y construcción correspondientes.

En estos se incluyen tanto los módulos básicos de repercusión del suelo MBR (comprendidos entre el 1 al 7) y de construcción MBC (entre el 1 y el 5) como los sesenta escalones de valores de repercusión del suelo (R) o sesenta escalones de valores unitarios (U).

En el modelo de cálculo actual del valor catastral, los módulos se determinan para cada municipio con motivo de la aprobación de la correspondiente ponencia de valores catastrales y permanecen inalterables durante todo el período de aplicación de la misma. Los valores catastrales así determi-

nados sólo se actualizan mediante la aplicación de los coeficientes determinados al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, que son de aplicación a todos los inmuebles con carácter general, y por lo tanto, no son lo suficientemente sensibles para evitar la pérdida progresiva y heterogénea de eficacia de dichos valores.

Por el contrario, en el modelo propuesto y en concreto para el cálculo del valor estadístico, se aplicarán en todo momento los módulos actualizados para cada jerarquía, correspondientes al año de efectos del cálculo y a su mapa de valores coordinado.

La eficacia de este modelo radica en lo que se refiere al método de cálculo en la frecuencia de actualización de los importes asignados a los módulos, la coordinación en su asignación, y en su extensión al territorio a través de los mapas de valores de suelo. Por lo tanto, la atención a nivel técnico se focaliza en el seguimiento del mercado y de los desarrollos del territorio (estructurales y urbanísticos), y no tanto en la valoración individualizada de inmuebles, relegada a casos especiales que requieran de un análisis específico.

Ahora bien, tanto en el modelo actual como en el propuesto, la eficacia del cálculo es también función de la calidad de los datos a los que aplicar las reglas valorativas, que se pueden clasificar por su carácter en estructurales y variables. Esta clasificación justifica la estructura de dos vertientes de actualización: la de los datos estructurales vinculados al territorio, y la de los datos variables.

Finalmente se señala que, para que estas actualizaciones, esencia misma y clave del éxito del valor estadístico de mercado, tengan efectividad catastral, es preciso que las ponencias totales de valores catastrales se adapten al nuevo modelo de valoración en las dos vertientes señaladas. Como se verá más adelante, la inevitable progresividad en la adaptación camina hacia la situación ideal de identificación entre valor estadístico de mercado y valor catastral.

Datos de carácter estructural

Como tales se incluyen los datos utilizados en el cálculo del valor de los inmuebles que se derivan de sus propias características, tanto por su propia configuración como por la del territorio donde se ubican. Pueden a su vez agruparse en dos apartados en función de esta vinculación.

Datos estructurales vinculados al inmueble

Se encuadran en este grupo la superficie, el uso, las características constructivas (tipología, categoría, antigüedad, estado de conservación), y las condiciones urbanísticas con trascendencia en el valor determinadas por el planeamiento.

La asignación de alguno de estos datos a los inmuebles requiere de cierta normalización que garantice la homogeneidad de los resultados de valoración, tanto catastral como estadística. Así, la categoría constructiva debe estar referida al catálogo elaborado para el ámbito completo del territorio común, o en su caso, al catálogo de ámbito regional elaborado al efecto para detallar tipologías específicas del su ámbito. La normalización necesaria para la homogeneización de los resultados hace también necesarias reglas restrictivas y de aplicación general, por lo que los campos de aplicación de los coeficientes correctores relacionados con los datos estructurales inmobiliarios siempre se deben referir a instrucciones de carácter general.

Este grupo de datos catastrales vinculados al inmueble debe ser mantenido permanentemente mediante los procedimientos de incorporación o modificación determinados en el TRLCI (declaración, comunicación, inspección, recursos y subsanaciones). Estos procedimientos, equilibradamente articulados entre sí, son los adecuados legal y técnicamente para llevar a cabo este mantenimiento catastral, que por su propia naturaleza y para la eficien-

cia del modelo propuesto, debe ser independiente de los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, parcial o simplificado.

Ahora bien, si por su esencia, el procedimiento natural de actualización de los datos estructurales inmobiliarios es la declaración o comunicación de sus alteraciones, se deberá garantizar el mantenimiento permanente de la base de datos catastral mediante la definición de planes de actualización complementarios para lo que será de gran utilidad el apoyo de técnicas de detección de discrepancias entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria desarrolladas en la Dirección General del Catastro.

Entre estas técnicas destacan, por su eficiencia, las basadas en el seguimiento permanente del territorio a partir de imágenes y en particular de ortofotografías, que han resultado ser una herramienta muy valiosa en la lucha contra el fraude fiscal y en la actualización permanente del Catastro.

Precisamente, la búsqueda de la eficiencia en las técnicas inspectoras es clave en el éxito del modelo como garantía de la correcta actualización de los datos vinculados al inmueble. En esta línea, la DGC ha potenciado el desarrollo y ejecución del Objetivo de Detección, enmarcado de forma especial en el Plan de Inspección Catastral. Este objetivo se establece anualmente con objeto de determinar, sobre el 25% de la superficie del territorio, las alteraciones de los inmuebles no declaradas por los ciudadanos, con el fin de promover mediante los procedimientos que correspondan la incorporación de los datos estructurales vinculados al inmueble, necesarios para su correcta descripción catastral.

Datos estructurales vinculados al territorio

En este grupose encuentran los datos relacionados con la localización del inmueble, como son la jerarquía asignada al municipio y

representada en los módulos del suelo y construcción (MBR y MBC), la jerarquía asignada por ubicación en una determinada zona de valor y por último, el factor de gastos y beneficios.

Los módulos básicos de suelo y construcción se asignan a cada municipio, tienen carácter informador de la dinámica inmobiliaria y su función básica es la de garantizar la coordinación territorial. Su asignación está vinculada entre ambos módulos con carácter general, de modo que a cada orden de MBR le corresponde el mismo orden de MBC, y se realiza a partir de los valores en venta máximos y medios localizados en el municipio.

El módulo MBR se asigna entre los rangos 1 al 7 y su función se limita a la coordinación, si bien en ocasiones puede ser utilizado con carácter supletorio. Ello significa que no tiene repercusión directa en el cálculo del valor de suelo ya que los importes de aplicación son asignados directamente por la zona de valor. El módulo MBC se asigna entre los rangos 1 al 5 y además de su función coordinadora interviene directamente en el cálculo del valor de los inmuebles, ya que repercute en el importe asignado al valor de la construcción según su tipología y categoría.

Las jerarquías de valor de suelo están asociadas a los recintos homogéneos de valoración que forman el mapa de valores de suelo, y le otorgan la variable de localización a los inmuebles incluidos espacialmente en los mismos. Esta variable jerárquica se distribuye en una escala comprendida entre el 1 y el 60 que cubre todos los importes posibles de valor de suelo para el uso residencial y representa la diferencia de valor entre inmuebles de las mismas características por causa de su situación en el territorio.

La escala de 60 tramos se duplica en dos, para dar cobertura a los dos posibles tipos de valoración del suelo: por repercusión, esto es, en función de la superficie construida o edificable del inmueble, y por unitario, es decir en función de su superficie de suelo.

Finalmente, por lo que respecta a los gastos de producción y a los beneficios empre-

sariales de la promoción inmobiliaria, se ha realizado un estudio que analiza y justifica la variabilidad de este factor y su vinculación con la zona homogénea de valoración, a través del análisis agrupado de costes de tipologías empresariales en siete categorías, incluidas la de autopromoción o inexistencia de promoción. En definitiva, se demuestra que el comportamiento de las estructuras empresariales se adapta al mercado, más concretamente a los productos comparables y análogos por ubicación, y por tanto, a las zonas de valoración definidas en el mapa de valores de suelo.

El criterio de vincular los importes de gastos y beneficios a la zona de valor de suelo, aprobado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI), se incorpora a las ponencias aprobadas a partir de 2011.

Ahora bien, se hace imprescindible un seguimiento permanente del comportamiento de los márgenes inicialmente establecidos, para comprobar su validez o efectuar las propuestas de modificación que deberán ser elevadas con periodicidad anual a la CSCI, con arreglo al procedimiento previsto para la modificación de los datos variables.

Todos los datos nombrados hasta ahora son estructurales o estables, asociados al inmueble a través de su ubicación territorial. Del mismo modo que hay que actualizar los datos de las construcciones como consecuencia de las modificaciones producidas en las mismas, también habrá que actualizar estos datos como consecuencia de las alteraciones relacionadas con la transformación del territorio, sean debidas a actuaciones públicas o urbanísticas (mejoras en los servicios

Tabla 1
Descripción de los datos estructurales

| DATOS ESTRUCTURALES | | | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------|-------------------------|---------------------|--|
| DENOMINACIÓN | VÍNCULO | TIPO DE VARIABLE | VALOR ADOPTADO | EFFECTOS EN CÁLCULO | MANTENIMIENTO |
| MBR | municipio | jerarquizada | 1 - 7 | coordinación | coordinación valores |
| MBC | | | 1 - 5 | valor construcción | |
| R | zona de valor | | 1 - 60 | valor suelo | alteraciones mapa zonas de valor |
| U | local del inmueble | tabulada | 1 - 9 catálogo | valor construcción | alteraciones físicas o económicas del inmueble |
| categoría construcción | | | catálogo construcciones | valor construcción | |
| tipología constructiva | | | tabla usos | valor suelo | |
| uso | | | cuantitativa | numérico | |
| superficie | finca | cuantitativa | numérico | valor construcción | |
| fecha construcción | | | | | |
| coeficientes suelo | parcela | tabulada | normas técnicas | valor suelo | |
| coeficientes construcción | finca | | | valor construcción | |
| coeficientes conjuntos | inmueble | | | valor inmueble | |

públicos, actuaciones de rehabilitación, dotaciones, etc.) o consecuencia del cambio de expectativas reflejado en el mercado inmobiliario. Todas ellas pueden provocar desplazamientos en la asignación de las jerarquías zonales o incluso del cambio de la jerarquía del módulo asignado (MBR-MBC) y deben ser objeto de seguimiento permanente.

El mantenimiento continuo de estos datos estructurales está a su vez vinculado con el mantenimiento de las zonas de valor. Las propuestas anuales de actualización, que pueden referirse tanto a los recintos que delimitan las zonas como a las jerarquías asignadas, deben ser elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) a la CSCI para su aprobación, previo informe del OCMI (tabla 1, página anterior).

Datos variables

Los importes asociados a los módulos y jerarquías zonales (MBR, MBC, R y U) son variables y se rigen por los índices de evolución del mercado inmobiliario y por las reglas de actualización monetarias.

La actualización anual de estos importes, frente a la actualización de valores catastrales por medio de Leyes de Presupuestos Generales del Estado que sostiene el modelo actual, logra una mayor precisión de los resultados y evita los agravios y desajustes que, con el tiempo y entre territorios, se producen con sistemas tan generalistas.

Al contrario de lo comentado en del mantenimiento de los datos estructurales vinculados al inmueble, en la actualización de estos datos no intervienen las alteraciones individuales, sino movimientos económicos globales cuya repercusión alcanza generalmente a todos los inmuebles. Por ello es preciso acudir a las herramientas del OCMI, que vinculan la información del mercado a las zonas de valor, y que permiten la realización de los estudios de la evolución de los precios que servirán a la propuesta anual de actualización de los importes asociados a los módulos.

La propuesta definitiva, elevada para su aprobación por las JTTCI, deberá ser ratificada anualmente mediante acuerdo de la CSCI, previo informe del OCMI.

Método de trabajo: Asignación de Jerarquías Zonales

El método de trabajo de las jerarquías zonales se sustenta en la técnica de identificación de productos inmobiliarios tipo, que permiten definir un catálogo de tipologías comparables y de extensión a situaciones semejantes en todo el territorio. Esta técnica, que ya viene aplicándose en la valoración catastral de las construcciones, se desarrolla y complementa en el nuevo modelo, en el que el marco de las situaciones semejantes de extensión lo forman los 60 intervalos de la escala territorial de valores de suelo.

Se hace preciso para ello definir el concepto del producto inmobiliario tipo en sus distintos ámbitos territoriales así como su forma de cálculo. En general se pueden definir dos productos tipo para cada ámbito territorial de estudio:

- El producto más característico de la zona, que se calculará mediante técnicas estadísticas sobre el universo de estudio,
- y el homogeneizado a un mismo producto de características prefijadas: un producto homogeneizado de uso habitual es el correspondiente a un inmueble de cien metros cuadrados construidos, de uso residencial en manzana cerrada, con categoría constructiva media y de nueva construcción.

La utilización de productos homogeneizados tiene la ventaja de su vinculación directa con la jerarquía de localización, es decir, mediante su uso se garantizan valores de producto iguales para zonas de valor iguales. Por el contrario, estos valores presentan mayor desvinculación con los valores de mercado, ya que éstos son inherentes a los productos característicos de cada zona.

En el método de trabajo propuesto deben ser utilizados ambos productos tipo: el homogeneizado para normalizar el cálculo del valor de suelo mediante aplicación del método residual y por tanto para la asignación de jerarquías zonales, y el producto característico como contraste con los modelos de representación del mercado directamente inferidos del mismo.

Método de trabajo: Asignación de importes a las jerarquías zonales

Como se ha dicho respecto a la actualización de estos datos variables, la asignación de importes a las jerarquías zonales debe ser confirmada, o en su caso rectificada, con periodicidad anual y de acuerdo con la evolución experimentada por el mercado.

El informe anual de mercado que sirva documentalmente a la propuesta de actualización de importes debe contener, como mínimo, la siguiente información a nivel de jerarquía zonal (1 a 60): número de zonas, número de parcelas, número de inmuebles, número de muestras filtradas y valor del producto tipo homogeneizado para el cálculo del importe zonal y optimización de los resultados a nivel desagregado.

Asimismo debe contener información sobre aquellas zonas que presenten desviaciones sustanciales entre la jerarquía asignada y la resultante del análisis al efecto, que sirva a la toma de decisiones relativas a un posible cambio de jerarquía según el procedimiento de trabajo establecido para las zonas de valor.

Cálculo del valor estadístico

Una vez descritos los datos a los que aplicar las reglas de cálculo, resta describir éstas. Como se dijo inicialmente, el modelo propuesto no presenta cambios significativos en lo que se refiere a la fórmula de cálculo a nivel individual del valor de los bienes inmuebles urbanos: las reglas son

las definidas en la normativa catastral, esto es, la adición de componentes de valor de suelo y de construcción.

Las siguientes formulaciones, simplificadas para el caso de un solo local y/o subparcela y en ausencia de coeficientes correctores, expresan el cálculo del sumando de valor estadístico de suelo y valor estadístico de construcción en un año determinado, para los casos de:

Inmueble situado en zona de valor de suelo por repercusión R

$$\begin{aligned} \text{Valor estadístico}_{\text{año}} &= S_c * \text{importe } R_{\text{año}} \\ &+ GB_{\text{zona}} + S_c * MBC_{\text{año}} * \text{Coef}_{\text{tipo}} * \text{Coef}_{\text{ant}} \\ &* GB_{\text{zona}} \end{aligned}$$

Inmueble situado en zona de valor de suelo por unitario U

$$\begin{aligned} \text{Valor estadístico}_{\text{año}} &= S_c * U_{\text{año}} * GyB_{\text{zona}} \\ &+ Sr * U_{\text{año}} + S_c * MBC_{\text{año}} * \text{Coef}_{\text{tipo}} * \text{Coef}_{\text{ant}} \\ &* GB_{\text{zona}} \end{aligned}$$

La primera fórmula, ampliada para (i) locales por uso es la siguiente:

$$\begin{aligned} \text{Valor estadístico}_{\text{año}} &= \sum S_c * Ri_{\text{año}} * GBi_{\text{zona}} \\ &+ \sum S_c * MBC_{\text{año}} * \text{Coef}_{\text{tipo}} * \text{Coef}_{\text{ant}} * GBi_{\text{zona}} \end{aligned}$$

La leyenda correspondiente a las expresiones anteriores es:

S_c : Superficie construida obrante en la base de datos catastral, expresada en m^2

S_r : Superficie del resto de parcela, calculada como diferencia entre la superficie total de suelo de parcela y la superficie construida S_c expresada en m^2

$R_{\text{año}}$: Importe asociado a la zona de valor de repercusión en el año de cálculo, expresado en €/m²

$U_{\text{año}}$: Importe asociado a la zona de valor por unitario en el año de cálculo, expresado en €/m²

$MBC_{\text{año}}$: Importe asociado al Módulo básico de construcción en el año de cálculo, expresado en €/m²

$Coef_{\text{tipo}}$: Coeficiente correspondiente por tipología de la construcción

$Coef_{\text{ant}}$: Coeficiente correspondiente por antigüedad de la construcción

GB_{zona} : Importe de los gastos y beneficios asociados a la zona de valor

La extensión a otros usos se produce mediante diversificación de las R según se define en el mapa de zonas de valor.

Resultados. Valor estadístico individualizado y del producto tipo

Valores individualizados

La aplicación de estas formulaciones a cada bien inmueble da como resultado su valor estadístico individualizado para cada año, distinguiendo los siguientes productos de cálculo:

- Anualmente debe realizarse una valoración masiva coincidente con el cierre de los mapas de valor, con los importes anuales aprobados al efecto y con los datos obrantes en el catastro en esa misma fecha, que se incorporará como campo propio a la base de datos catastral con detalle del valor del suelo y de la construcción.
- En cualquier momento el OCMI podrá efectuar a nivel individual simulaciones de los valores estadísticos a partir de la información obrante en el catastro en la fecha de valoración, y contra los importes anuales seleccionados al efecto en virtud de la fecha de efectos de la misma.

Estos resultados son de gran utilidad tanto para su utilización directa (administraciones tributarias, comprobación de valores) como para la elaboración de ponencias y para la comprobación y depuración del modelo (asignación de jerarquías, detección de discrepancias).

Valores de productos tipo

El resultado de aplicar la fórmula de cálculo al producto inmobiliario característico del ámbito de estudio (zona, suprazona, municipio, etc.) da como resultado el valor estadístico zonal y el valor estadístico municipal, que tienen entre otras las siguientes utilidades:

- Referencia para la coordinación territorial y comprobación de la homogeneidad de los resultados territoriales.
- Comprobación de resultados, y de la idoneidad de la asignación de las jerarquías a nivel zonal R que se realizarán a partir de análisis de los valores de contraste.
- Análisis y toma de decisiones tributarias.

Valores de contraste

Se definen así a los valores resultantes de la aplicación de modelos directamente inferidos del análisis de las distintas fuentes del mercado, a partir de los procesos desarrollados en el OCMI.

Del mismo modo que para los valores estadísticos, debe ser posible obtener los valores de contraste de forma individual y de forma agrupada. De esta forma el valor de contraste del producto tipo característico será el resultante de la aplicación de estos modelos sobre los productos inmobiliarios tipo según el nivel de estudio (zonal, suprazonal, municipal,...) que servirán de contraste y finalmente de garantía del modelo.

En el caso de situaciones de inexistencia de dinámica inmobiliaria estos valores de contraste se complementarán con los valores de referencia determinados por los órganos de coordinación territorial. Estos valores se calculan por aplicación de las reglas catastrales de reposición para reproducir el valor probable que pudieran alcanzarse en estas situaciones.

Ratios de contraste

El ratio RM del producto característico se define como el cociente entre el valor catastral y el valor estadístico del producto característico, y puede determinarse en cada uno de los tres niveles territoriales (zonal, suprazonal, municipal) Este ratio, al medir la desviación entre el valor catastral vigente y el valor estadístico, es de utilidad para la toma de decisiones relativas a política tributaria, entre otras.

El ratio RM estadístico se define como el cociente entre el valor estadístico y el valor de contraste, puede igualmente determinarse en cada uno de los tres niveles territoriales (zonal, suprazonal, municipal). Mide la eficacia del modelo de valoración y es de utilidad para conocer la necesidad de realizar ajustes sobre el mismo.

El ratio RM medio se obtendrá como media de los RM calculados a nivel individual y en cada uno de los niveles territoriales estudiados.

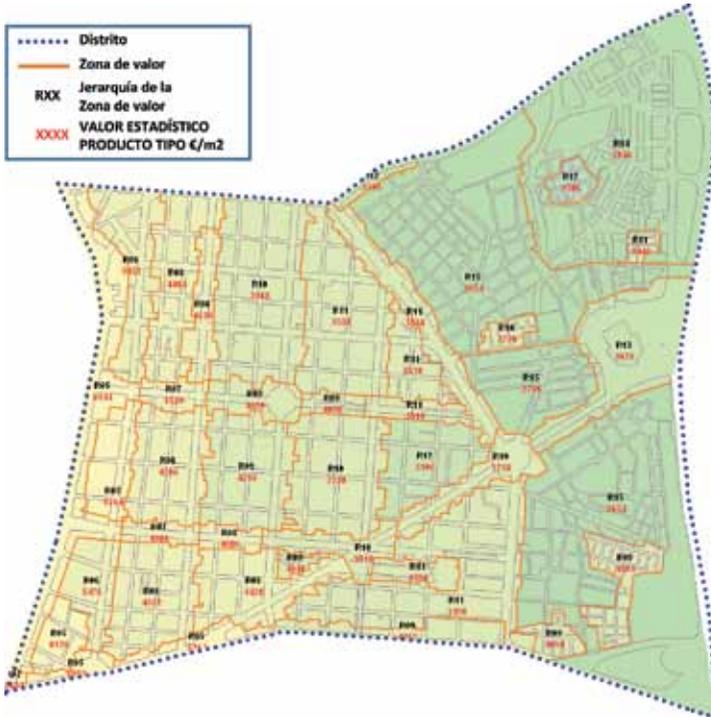
Criterios de valoración

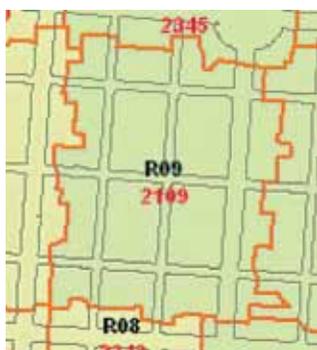
Criterios especiales para la valoración de productos diferenciados sobre el producto tipo

El modelo debe completarse con la normalización de la aplicación de coeficientes correctores de aplicación a los productos que difieren con el característico zonal y que sustituirán a los actuales campos de aplicación de coeficientes correctores del RD1020/1993. La propuesta es la siguiente:

Para la valoración de los casos de localizaciones especiales en relación con la zona

Ejemplo aplicado a un distrito





Zona de valor



Cartografía catastral



Croquis catastral CU 1

de valoración en el que se ubica el inmueble, como son la situación especial de fachada, la orientación, la altura o las situaciones de interioridad, se podrá aplicar el importe de una jerarquía R incrementada o disminuida en un tramo. Esta corrección sólo se podrá aplicar en zonas de repercusión R y para jerarquías comprendidas entre la 1 y la 30.

Para la valoración de los casos de otras situaciones atípicas o muy desviadas respecto al producto tipo de la zona de valoración, se podrá aplicar un coeficiente corrector de valores comprendidos entre 0,8 y 1,2.

Estas dos últimas correcciones sólo podrán ser aplicadas en el caso de que las circunstancias que las avalan sean apreciadas por el OCMI mediante técnicas de análisis de sensibilidad y una vez aprobadas por los correspondientes órganos de coordinación territorial.

Criterios de valoración de elementos comunes

Para el caso de locales de uso vivienda en fincas divididas en propiedad horizontal, y a los efectos exclusivos de valoración, se establece una superficie máxima computable del 10% sobre la superficie construida del la vivienda.

Aplicación del coeficiente de antigüedad

El cómputo de años para la aplicación de este coeficiente se actualizará anualmente a la fecha de valoración.

Resumen de resultados del modelo

Los resultados del modelo de valor estadístico pueden agregarse a nivel zonal (zona de valor independiente, agrupación por zonas homogéneas) pero también a cualquier nivel territorial y administrativo (barrio, distrito, municipio,...), como muestra el siguiente ejemplo en el que se resume la información anual resultante del modelo de valoración agrupado a nivel municipal.

DATOS

- ✓ Módulos de coordinación MBR y MBC
- ✓ Grado de agrupación supramunicipal, en su caso
- ✓ Número de zonas de valor R y U
- ✓ R-media, máxima y mínima
- ✓ Valores estadísticos zonales
- ✓ Valor estadístico medio
- ✓ Valor estadístico total, suma total de los valores estadísticos de los inmue-

bles del municipio o agrupación supra-municipal

- ✓ Valor catastral para el producto inmobiliario tipo de uso residencial de la zona de valor media del territorio de estudio
- ✓ Valor catastral total, o suma de valores catastrales del municipio
- ✓ Valor de contraste medio de mercado

RATIOS

- ✓ Ratio RM medio
- ✓ Ratio RM total, o cociente entre el valor catastral total y valor estadístico total
- ✓ Ratio RM estadístico

EVOLUCIÓN

- ✓ % de incremento/decremento anual del valor estadístico
- ✓ % de incremento/decremento anual del valor catastral

En el siguiente ejemplo se aplican los resultados agregados a nivel de distrito (tabla 2) y se detalla el cálculo de un ejemplo individualizado (tabla 3)

Valor catastral y valor estadístico

Una de las principales ventajas del modelo de cálculo del valor estadístico es el

Tabla 2
Resumen de resultados agregados a nivel de distrito

| ZONA | JERARQUÍA | VALOR ESTADÍSTICO ZONAL | PRODUCTO TIPO ZONAL | | | |
|------|-----------|-------------------------|---------------------|-----------|------------|------------|
| | | | TIPOLOGÍA | CATEGORÍA | ANTIGÜEDAD | SUPERFICIE |
| 0401 | R02 | 6.745 | 0112 | 1 | 80 | 230 |
| 0402 | R09 | 4.230 | 0122 | 5 | 80 | 190 |
| 0403 | R11 | 3.555 | 0122 | 6 | 80 | 130 |
| 0404 | R17 | 2.520 | 0112 | 5 | 40 | 60 |
| 0405 | R10 | 3.870 | 0122 | 5 | 80 | 240 |
| 0406 | R09 | 4.230 | 0122 | 5 | 80 | 150 |
| 0407 | R15 | 2.745 | 0112 | 5 | 50 | 60 |
| 0408 | R09 | 4.465 | 0112 | 3 | 55 | 120 |
| 0409 | R11 | 3.752 | 0112 | 4 | 60 | 60 |
| 0410 | R12 | 3.285 | 0112 | 4 | 50 | 120 |
| 0411 | R14 | 3.015 | 0111 | 4 | 40 | 120 |
| 0412 | R12 | 3.467 | 0112 | 4 | 50 | 90 |
| 0413 | R09 | 4.085 | 0112 | 4 | 75 | 90 |
| 0414 | R11 | 3.752 | 0112 | 4 | 50 | 80 |
| 0415 | R08 | 4.845 | 0112 | 3 | 40 | 60 |
| 0416 | R10 | 4.085 | 0112 | 3 | 80 | 90 |
| 0417 | R09 | 4.085 | 0112 | 4 | 90 | 70 |
| 0418 | R05 | 6.222 | 0112 | 2 | 80 | 230 |
| 0419 | R05 | 5.747 | 0112 | 3 | 90 | 180 |
| 0420 | R08 | 4.465 | 0112 | 3 | 90 | 110 |
| 0421 | R10 | 3.752 | 0112 | 4 | 80 | 60 |
| 0422 | R11 | 3.467 | 0112 | 4 | 70 | 90 |
| 0423 | R15 | 2.745 | 0112 | 5 | 50 | 55 |
| 0424 | R15 | 2.745 | 0112 | 5 | 40 | 70 |
| 0425 | R13 | 3.285 | 0112 | 4 | 45 | 80 |

Tabla 3
Ejemplo de cálculo de valor estadístico individualizado

| PRODUCTO TIPO ZONA 0408 | DATOS ESTRUCTURALES VINCULADOS AL INMUEBLE | | | DATOS ESTRUCTURALES VINCULADOS AL TERRITORIO | | DATOS VARIABLES: IMPORTES 2011 | VALOR ESTADÍSTICO INDIVIDUALIZADO |
|-------------------------------|--|--|---|---|-------------------|---|---|
| SUELO | Superficie construida | | | MBR | 1 | 1.700 €/m ² | 448.056 € |
| | | | | R | R9 | 2.667 €/m ² | |
| | 120 m ² | | | GB | asociados a R9 | 1,40 | |
| CONSTRUCCIÓN | Superficie construida | Coficiente por Tipología y Categoría 01123 | Coficiente por Antigüedad 55 años | MBC | 1 | 700 €/m ² | 62.210 € |
| | 120 m ² | 1,15 | 0,46 | GB | asociados a R9 | 1,40 | |

método de actualización anual, que garantiza su vigencia con el mercado de forma permanente.

En resumen, para el caso de un inmueble en el que no se produzcan alteraciones en sus datos físicos, los factores de actualización del valor son los siguientes:

- **Variación del índice del coste de la construcción.** El seguimiento del sector de la construcción se efectúa para cada uno de los grupos de dinámica inmobiliaria determinados en la coordinación nacional de valores, con carácter territorial. Como resultado deben determinarse anualmente los costes de construcción en €/m² para cada uno de los módulos de construcción MBC así como, en su caso, la relación de municipios que cambian de asignación de módulo.
- **Variación del índice de precios del suelo.** El seguimiento de precios del mercado y su evolución anual se realiza para cada uso y jerarquía zonal a partir de la información suministrada por el OCMI. El cálculo del valor de suelo se efectúa con carácter general por aplicación del método residual. Como resultado del cálculo se fijan anualmente los

importes de valor del suelo en €/m² que serán de aplicación a cada uno de los sesenta módulos de repercusión R o de unitario U.

- **Variación de la jerarquía de la zona de valor R o U.** Como regla general, las zonas de valor, tanto en su delimitación como en la asignación de su jerarquía, se mantienen estables en el tiempo. No obstante, la transformación de las ciudades en combinación con la evolución de las tendencias de la oferta y la demanda del mercado hacen que con el transcurso del tiempo se produzcan variaciones relativas en la asignación de jerarquías, tanto al alza como a la baja. Con el objeto de mantener el equilibrio zonal con el mercado debe efectuarse un seguimiento permanente de su evolución, que quedará reflejado en el mapa anual de zonas de valor de suelo.

La actualización conjunta de estos tres apartados permitirá mantener constante la correspondencia entre el valor estadístico y el de mercado para cualquier situación y grupo de dinámica inmobiliaria en que se encuentre localizado el inmueble.

Esta actualización tiene por su propia naturaleza efectos inmediatos en el cálculo del valor estadístico y en su ámbito de utilización, pero no necesariamente en el valor catastral de los inmuebles, puesto que éste está sometido a mayores limitaciones procedimentales por la normativa catastral.

Esto implica la coexistencia de dos valoraciones simultáneas para cada inmueble, ya que si bien en el momento inicial de aprobación de una ponencia total de valores el cálculo del valor estadístico de un inmueble determinado es idéntico al del valor catastral resultante de la misma –salvo por la aplicación del coeficiente RM– a partir de entonces convivirán paralelamente los dos valores, el catastral y el estadístico, con un mayor grado de actualización de este último.

Esta dualidad de valores, el catastral y el estadístico, permitirá comprobar en todo momento la distancia existente entre la tributación real y la potencial. Este aspecto resulta de gran interés para las administraciones tributarias –en especial para la local y en relación con el IBI– puesto que facilita la toma de decisiones y el análisis de esfuerzo fiscal, y sirve de apoyo a las políticas públicas y distribución de recursos

No obstante lo anterior, el objetivo final desde el punto de vista catastral es la unificación de ambos valores en un único modelo, lo que obliga a la definición de un período transitorio de adaptación amparado por una redacción al efecto del TRLCI.

Mantenimiento de las ponencias de valores. Datos estructurales vinculados al territorio

En el nuevo modelo se pretende el mantenimiento permanente de las ponencias en sintonía con los mapas de zonas de valor, para adecuar los datos estructurales de carácter territorial tales como:

- La actualización de las jerarquías de las zonas de valor;

- la actualización de la geometría de los recintos de las zonas de valor;
- la eventual actualización de la línea de delimitación de suelo de naturaleza urbana, que conlleva la actualización de las anteriores;
- la actualización de la coordinación asignada al municipio, tanto en MBC (con efectos generales en los valores catastrales de todo el ámbito de la ponencia) como en MBR.

Actualización de valores. Mantenimiento de los datos variables

Las actualizaciones de los datos variables deben producirse mediante aprobación en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, que sirvan de medio general de publicidad.

Propuesta de modificación normativa para la actualización catastral

La implementación definitiva de la propuesta, entendiendo por tal el alcance a los valores catastrales de las dos vertientes de actualización del modelo que permitan la identidad con los valores estadísticos, requiere amparo normativo del TRLCI y de su normativa de desarrollo.

Las actualizaciones de los datos variables, esto es, los importes asociados a los módulos y jerarquías zonales (MBR, MBC, R y U) deben ser aprobadas anualmente en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, con la previsión de efectos generales de su publicidad el 1 de enero del año siguiente al de publicación (tabla 4). Para ello, el artículo 32 del TRLCI debe recoger esta previsión.

Las actualizaciones de los datos estructurales vinculados al territorio (esto es, las asignaciones territoriales de módulos MBC y MBR, y las geometrías y jerarquías zona-

Tabla 4
 Datos variables descripción y propuesta de actualización

| DATOS VARIABLES | | | | |
|--|---|---------------|------------|--|
| DENOMINACIÓN | APLICACIÓN | PROCEDIMIENTO | PUBLICIDAD | EFFECTOS |
| coeficiente actualización art.32.1 TRLCI | General a todos los valores catastrales en el período transitorio | LPGE | | |
| actualización importe MBR | valor estadístico - valores catastrales adaptados | JTTCI | LPGE | 1 de enero año siguiente a publicación |
| actualización importe MBC | | - | | |
| actualización importes jerarquías de valor R | | OCMI | | |
| actualización importes jerarquías de valor U | | - CSCI | | |

les de valor de suelo) no pueden tener efectos catastrales sin ser amparadas por la redacción de la ponencia de valores de la que traigan causa.

Se propone un ajuste en la redacción actual del artículo 28.3 del TRLCI sobre los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial. El objetivo es permitir la modificación de las ponencias totales por medio de ponencias parciales aprobadas al efecto de modificar las zonas de valor, en geometría o en jerarquía.

Más cuestionable es la existencia de previsión de la eventual modificación de los parámetros de coordinación de las ponencias totales, esto es, los módulos MBC y MBR asignados al municipio. El TRLCI debe prever expresamente la posibilidad de alterar la coordinación vigente por medio de un procedimiento operativo y ágil, puesto que en el marco actual, las ponencias parciales reducen su ámbito territorial de aplicación a nivel de zona.

La modificación legislativa debe asimismo regular el procedimiento de publicidad de los nuevos valores catastrales como consecuencia de la modificación de alguno de los datos estructurales y su nivel: Las actualizaciones en la jerarquía de zona de valor o en su configuración requerirá de notificación individual a los titulares catastrales afectados del valor catastral resultante en

cada caso, tal como prevé el TRLCI que debe hacerse con los inmuebles afectados por la ponencia parcial que ampare los cambios al efecto. No así la actualización de la coordinación del módulo MBC, puesto que sus efectos serán universales para todos los inmuebles del municipio, y por lo tanto serán publicables de forma genérica (tabla 5).

Ahora bien, es imprescindible que la norma establezca la forma de adaptación de la situación actual a la de plena operatividad del modelo. Esto es, debe definirse la forma de adaptación del modelo actual al previsto, y ello implica la incorporación progresiva de los valores catastrales a las dos vertientes de actualización.

El programa de actuaciones previsto para la incorporación al nuevo sistema de actualización de valores es el siguiente:

- Para los municipios con ponencias totales elaboradas con arreglo a zonas de valor (posteriores a 2005) se requerirá la corresponsabilidad de las entidades locales para la elaboración de la primera adaptación de las ponencias vigentes al nuevo modelo que se expresará en forma de solicitud al efecto, cursada a la Dirección General del Catastro. Esta adaptación se producirá mediante la aprobación de una primera ponencia par-

Tabla 5
Actualización y efectos de los datos estructurales territoriales

| DATOS ESTRUCTURALES VINCULADOS AL TERRITORIO | | | | |
|--|---|---------------|-------------------------|---------------------|
| DENOMINACIÓN | APLICACIÓN | PROCEDIMIENTO | PUBLICIDAD | EFFECTOS |
| actualización coordinación MBR | valor estadístico - valores catastrales adaptados | JTTCI | BOP | residuales |
| actualización coordinación MBC | | | | generales |
| actualización geometría/ jerarquía de valor R | | OCMI | notificación individual | inmuebles afectados |
| actualización geometría/ jerarquía de zona de valor U | | CSCI | | |

cial de ajuste de la zonificación y de la jerarquía.

- Para el resto de municipios será necesaria la aprobación de una ponencia total para su incorporación al nuevo modelo.

A partir de la primera adaptación, el procedimiento de actualización de las zonas de valor, se realizará mediante la aprobación de sucesivas ponencias parciales, que se redactarían para cada zona de valor al cumplirse las condiciones siguientes: la puesta de manifiesto de variaciones sustanciales de las jerarquías zonales y su consolidación mantenida en el mapa de zonas de valor durante tres años. Con ello se garantiza la consolidación de los ajustes zonales y permite el seguimiento y evaluación de los cambios para la toma de decisiones tributarias.

Aplicación del modelo: valor catastral y base liquidable

Como se ha dicho, el modelo no quedará completado hasta que no alcance a tener efectos directos sobre el propio valor catastral y sus principales fines tributarios, con especial atención a la base imponible, base liquidable y cuota del IBI. Para ello se deben analizar las consecuencias de su aplicación en este tributo, la definición de los nuevos procedimientos de valoración y

actualización, y las modificaciones normativas necesarias para su implantación.

Análisis del régimen de base liquidable en el IBI

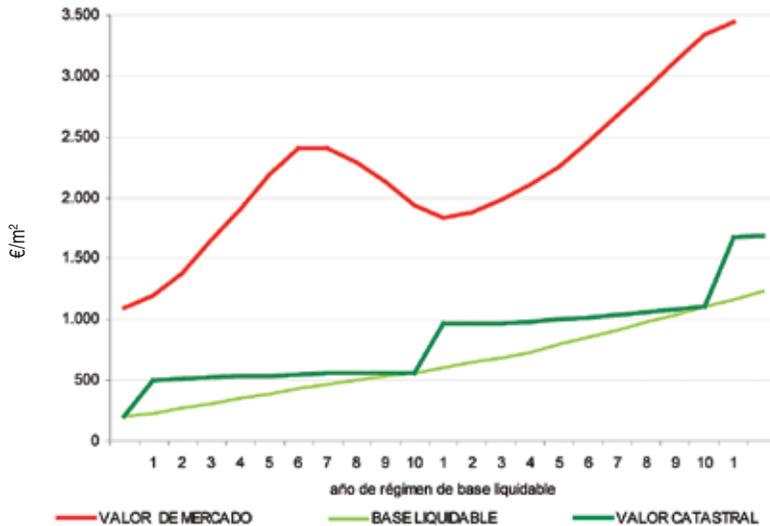
En el modelo actual, la posible variación entre las situaciones del mercado inmobiliario reflejadas entre dos procedimientos consecutivos de valoración colectiva de carácter general justifica la existencia del régimen de base liquidable para su aplicación en el Impuesto de bienes inmuebles. Este modelo permite suavizar los fuertes incrementos de tributación asociados a la recuperación de la referencia del valor catastral al valor de mercado, respecto a la resultante de la ponencia inicialmente vigente.

En el gráfico 1 se representa una secuencia de evolución de doble ciclo de revisión según el modelo actual (veinte años) y se aprecia el comportamiento de la base liquidable, que elimina los saltos bruscos comprendidos en los años de revisión de valores.

Como la actualización de los valores catastrales no es paralela al comportamiento real del mercado, sólo se alcanzan los escalones inferiores de crecimiento del valor catastral, y por tanto sigue existiendo la necesidad de iniciar un acercamiento progresivo hacia el nuevo valor catastral fijado.

Con el nuevo modelo se corrige esta situación ya que la actualización anual de valores

Gráfico 1
Análisis del comportamiento actual de la base liquidable del IBI



se rige por las reglas del comportamiento del mercado. En el gráfico 2 se simula el comportamiento que pudiera tener un valor catastral permanentemente actualizado (50% del valor estadístico) y su aplicación a la base liquidable del IBI, a partir del segundo ciclo de revisión.

Se aprecia que la base liquidable del IBI se identifica con el valor catastral actualizado al final del ciclo de los diez años. La fórmula empleada para el cálculo no se modifica, la reducción se aplica sobre la base imponible actualizada anualmente, y por lo tanto, en el transcurso de los diez años, la base liquidable acaba siendo coincidente con el propio valor catastral.

Al alcanzar la coincidencia con el valor catastral, la base liquidable pierde su utilidad inicial vinculada a los ajustes catastrales en ciclos de diez años, si bien podría tener una utilidad mas residual en caso de ser necesario moderar los incrementos que pudieran producirse como consecuencia de la actualización de las jerarquías zonales.

Análisis del comportamiento del cambio de jerarquía

En el ejemplo siguiente se analiza el comportamiento de una zona de valor que ha sufrido una mejora en sus dotaciones urbanas (red de transportes, dotaciones, zonas verdes, etc.) con traslado indirecto al valor del suelo de los inmuebles incluidos en ella, y como consecuencia eleva su posición relativa en la escala jerárquica desde el nivel 19 al 16.

La tabla 6 simula un comportamiento hipotético en un ciclo de diez años con los importes de cada jerarquía anual y MBC según los índices aprobados anualmente al efecto.

El gráfico 3 refleja la simulación de seguimiento anual de los importes asociados a cada jerarquía zonal reflejada en el mapa de valores de suelo (MVS), de aplicación directa anual en el cálculo del valor estadístico y su correspondencia con el reflejo que tendría su aplicación a las ponencias ajustadas a ciclos de consolidación de tres años.

Gráfico 2
Análisis del comportamiento de la base liquidable del IBI en el nuevo modelo

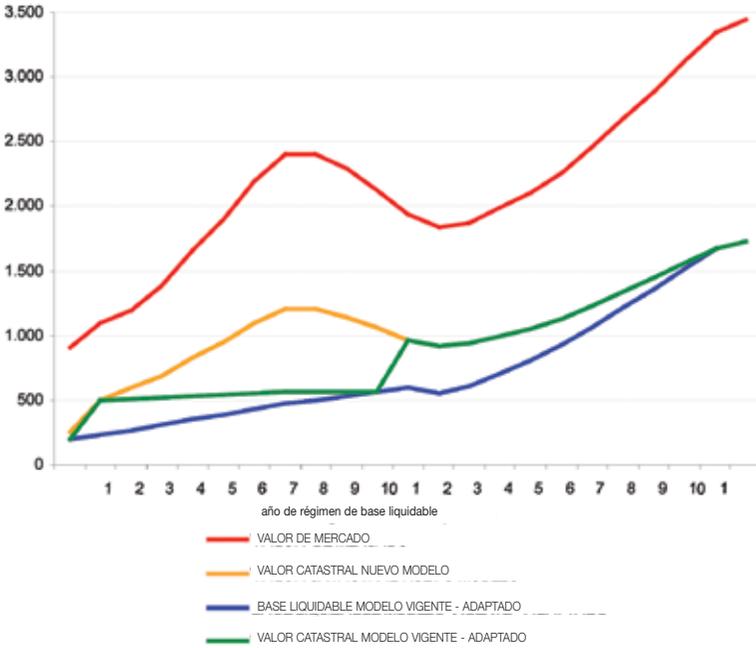


Tabla 6
Hipótesis de evolución de importes en ciclo de diez años

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| R16 | 1.454 | 1.425 | 1.454 | 1.512 | 1.618 | 1.747 | 1.887 | 1.981 | 2.061 | 2.143 |
| R17 | 1.386 | 1.359 | 1.386 | 1.441 | 1.542 | 1.665 | 1.799 | 1.889 | 1.964 | 2.043 |
| R18 | 1.319 | 1.293 | 1.319 | 1.371 | 1.467 | 1.585 | 1.711 | 1.797 | 1.869 | 1.944 |
| R19 | 1.253 | 1.228 | 1.252 | 1.302 | 1.394 | 1.505 | 1.625 | 1.707 | 1.775 | 1.846 |
| MBC2 | 650 | 650 | 650 | 700 | 700 | 700 | 775 | 775 | 775 | 775 |
| GB | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 | 1,4 |

En el MVS los cambios de jerarquía son inmediatos: en 2013 se asigna al recinto la jerarquía R17, en 2016 la jerarquía R19.

Por el contrario su reflejo en la ponencia y en los valores catastrales, se realiza en ciclos de tres años siendo necesario cumplir con las garantías procedimentales de modificación de las jerarquías zonales (ponencia parcial con su correspondiente proceso de notificación individualizada).

Los ciclos de tres años propuestos sirven también para garantizar la firmeza de las actualizaciones, ya que la revisión con periodicidad anual de las variaciones zonales puede llegar a provocar una inestabilidad indeseable en el cálculo de los valores catastrales.

El análisis de los incrementos del valor catastral en ciclos trianuales y la posible uti-

lización de la técnica de la base liquidable se refleja en el gráfico 4.

Finalmente se analiza un ejemplo en el que la situación de mercado es inestable y con tendencia a la baja (gráfico 5).

La gráfica representa una situación inestable generalizada y con tendencia de bajada de valores de mercado (reflejada en los importes de las zonas de valor) en combinación con el descenso de una determinada zona de valor (inicialmente jerarquizada en la escala R16) como consecuencia de un empeoramiento relativo de dicha zona.

La repercusión de esta situación en los valores catastrales se produciría del mismo modo que en los casos anteriores, es decir en ciclos de tres años necesarios para garantizar la consolidación de los ajustes de la jerarquía. ■

Gráfico 3
Mantenimiento del mapa de valores de suelo anual y su repercusión en la ponencia parcial cada tres años

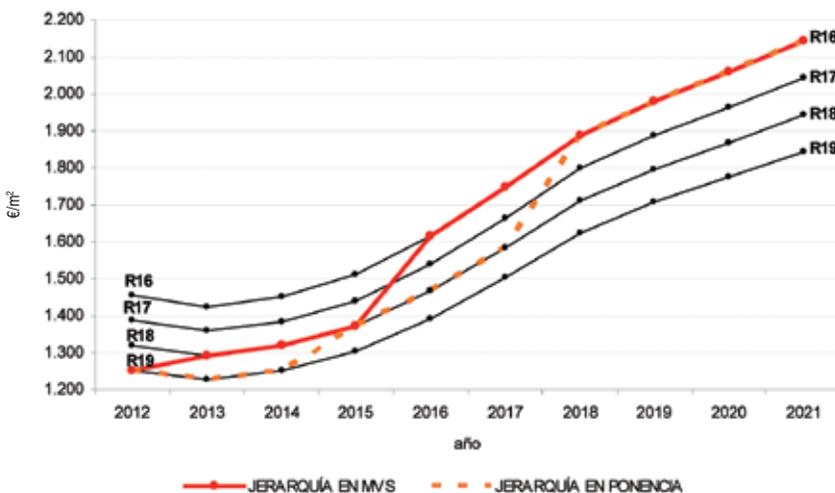


Gráfico 4
Aplicación de la base liquidable a los incrementos zonales

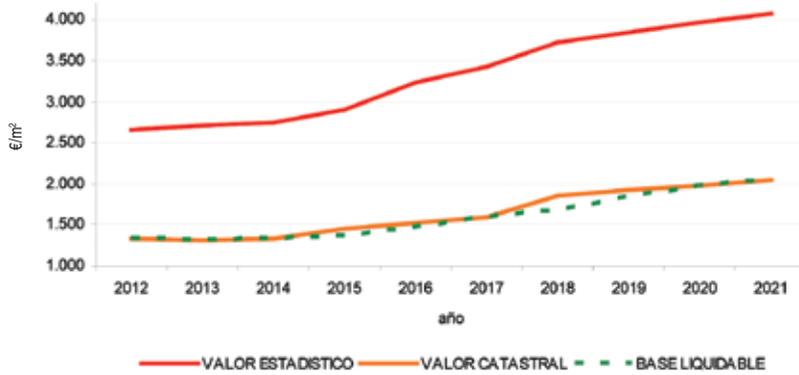
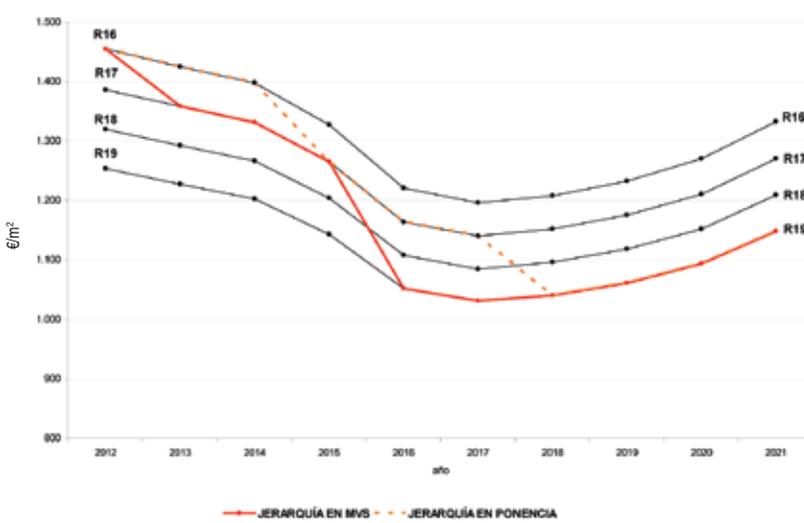


Gráfico 5
Mantenimiento del mapa de valores de suelo anual y su repercusión en la ponencia parcial cada tres años en situación inestable de valores



La zonificación en el modelo de valoración

Luis Arijón Álvarez
*Subdirector General Adjunto
de Valoración e Inspección*

Nuestra metodología de valoración válida necesita una representación gráfica como apoyo. Esta representación se manifiesta con los mapas de valor que sirven para consolidar y homogeneizar la zonificación jerarquizada del territorio.

Si hay que definir qué es la zonificación se puede decir que es la base que complementa los datos del inventario catastral para darle el atributo de localización que es único y exclusivo del catastro.

Por ello la zonificación es una tarea técnica esencial dentro del modelo de valoración, y está reconocida por la Dirección General del Catastro (DGC) dentro de su Planificación Estratégica en el marco de la evaluación de alternativas metodológicas de valoración. Ello va a permitir a la organización estar en condiciones de valorar toda la riqueza inmobiliaria del territorio común en ciclos reducidos, sin perjuicio del modelo actual basado en la elab-

boración de ponencias anuales totales de valores catastrales.

El esfuerzo en la elaboración de los mapas de valor se viene realizando desde hace unos años. Siempre se han realizado zonificaciones, aunque fuesen de vía y tramo, con mapas; pero es desde el año 2005 con las zonificaciones que se realizaron con los mapas de zonas de valor para las Ponencias de Valores de ese año, cuando realmente se inicia este proceso.

Así este esfuerzo en la elaboración de los mapas de valor que vienen realizando las Gerencias del Catastro desde entonces, y desde que en el año 2010 se consideró como un punto dentro del Plan estratégico, está generando una doble utilidad de los mismos. Por un lado está la implantación del nuevo modelo de valoración, que se presenta en este monográfico, y por otro, las ponencias totales están siendo objeto de un proceso de mejora técnica y de transparencia que se concentra

especialmente en la definición territorial de la valoración del suelo.

El nuevo modelo de valoración del Catastro, como ya se ha expuesto, da importancia al estudio y seguimiento del mercado, y a la localización, entendida ésta como el análisis del territorio y sus desarrollos tanto estructurales como urbanísticos. De ahí que es necesaria la realización de una zonificación inicial, que debe estar coordinada en todo el territorio de ámbito común, y a partir de ella habrá que realizar un mantenimiento continuo con el fin de que el mapa de valores sea vigente en todo momento.

A continuación se expone el proceso de formación del mapa de valores que servirá de base para la determinación de los valores catastrales, con una mayor coordinación en todo el territorio nacional de ámbito común, y asimismo ayudará a mejorar los resultados de la valoración.

Formación del mapa de zonas de valor urbano

Una definición de qué es un mapa de zonas de valor es la que dice que es el resultado de la jerarquización de valores de suelo en todo el territorio, obtenido con criterios homogéneos de coordinación a nivel nacional.

Para el Catastro, en el ámbito de suelo urbano, el mapa de zonas de valor se configura como un conjunto de recintos o ámbitos delimitados del territorio, representativos de valores homogéneos de suelo según uso, expresados en forma de valores de repercusión (R) o valores unitarios (U) asociados a una de las 60 jerarquías definidas al efecto, y que se denominan zonas de valor.

Actuación en suelo urbano. Recintos y zonas de valor

La primera etapa en la formación del mapa de zonas de valor es la delimitación geográfica de los recintos que van a delimitar las zonas de valor que representan ámbitos

homogéneos de valoración de suelo para cada uso. Una de las dificultades de esta tarea es determinar qué suelo hay que delimitar como urbano. Para ello, se da por supuesto que se delimitará el clasificado por el planeamiento como de naturaleza urbana a efectos fiscales y definido como tal en la normativa, pero hay una amplia casuística, y puede suceder que haya municipios sin planeamiento urbanístico o que el mismo esté en fase de redacción o, incluso, que esté aprobado definitivamente pero no haya sido incorporado al Catastro.

En todos los casos se debe tener en cuenta que actualmente todos los municipios tienen una delimitación de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales conforme a la última ponencia de valores aprobada, que es por la que tributan en el IBI todos los bienes inmuebles urbanos, delimitación que será la que se utilice hasta que a través del mantenimiento catastral se incorporen los nuevos desarrollos que surjan y se actualice la base de datos según los procedimientos previstos.

Dentro de los usos existentes en los bienes inmuebles urbanos en el ámbito del territorio común el más relevante por número de bienes inmuebles existentes es el uso residencial. Por ello el mapa de zonas de valor prioritario y más importante es el que corresponde a este uso.

Este mapa y, por tanto la capa de zonas de valor de este uso, se deberá realizar para todos los municipios por tener una extensión global y por ocupar todo el suelo de naturaleza urbana del territorio común, llegando a cubrir áreas en las que este tipo de valor tenga incluso carácter supletorio.

También se deberán realizar los mapas de valor, o capas, del resto de los usos, pudiendo existir tantos mapas como usos con valores distintos al residencial: comercial, oficina, almacén, industrial, turístico y garajes, no siendo necesario realizarlos si no hay valores distintos.

El mapa de valores definitivo será el resultado de fusionar las distintas capas en una sola que se denominará ZONVALOR, generando los recintos correspondientes y ello permitirá

Figura 1
Coordinación nacional de valores del año 2011: Módulo básico de repercusión (MBR)



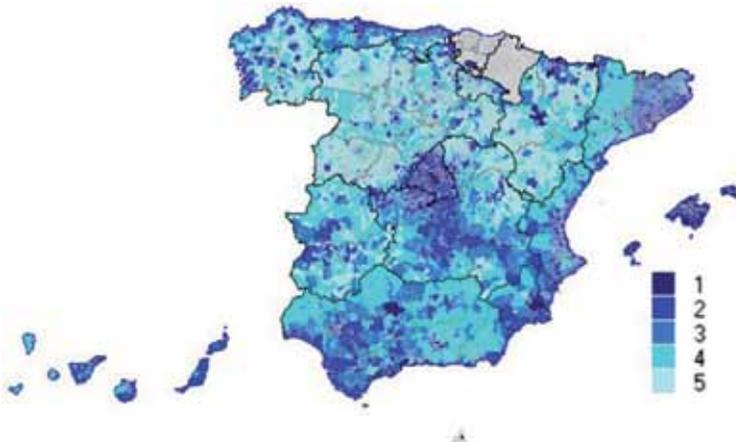
el traslado posterior a la base de datos alfanumérica de los valores de los distintos usos.

En el caso de municipios sin dinámica inmobiliaria, la sistemática de trabajo para la delimitación de las zonas se realizará por grupos de municipios según la clasificación de los

mismos realizada en la Coordinación Nacional (figuras 1 y 2).

Esta clasificación tendrá en cuenta las características similares de los municipios en cuanto a una serie de aspectos que permitan un análisis de mercado conjunto:

Figura 2
Coordinación nacional de valores del año 2011: Módulo básico de construcción (MBC)



- Criterios de coordinación de valores.
- Pertenencia del municipio a una comarca o a una mancomunidad.
- Existencia de entidades menores dentro del municipio.
- Aspectos territoriales: superficie del municipio, distancias a núcleos de población importantes, tipos de vías de acceso al municipio, existencia de vía férrea.
- Población: número de habitantes en los últimos años para determinar si la población aumenta, disminuye o se mantiene.
- Actividades económicas: importancia de cada una en el municipio (agricultura, ganadería, industria, servicios y turismo)
- Datos inmobiliarios: número de inmuebles urbanos, tipología de la construcción predominante, actividad edificatoria, nivel de desocupación.

Además de este mapa de zonas de valor, existirá otro mapa de zonas de valor suprazo-

nal que delimitará ámbitos de territorio homogéneos de valoración mediante la agrupación de recintos superiores a la zona o de municipios con características morfológicas similares que van a permitir estudios y análisis estadísticos y de mercado de mayor ámbito.

Las dos capas de información territorial: zonal y suprazonal, completan las capas cartográficas que resumen el modelo de valoración de forma fácilmente visualizable.

La tarea de zonificación es muy intuitiva y hay que considerar que el desarrollo que se ha realizado de las herramientas gráficas de explotación de la información catastral está facilitando su desempeño.

Para realizar la zonificación hay que tener en cuenta los siguientes criterios: por un lado, las características morfológicas del municipio y su núcleo urbano, su crecimiento histórico, la configuración del tejido urbanístico y la clasificación y características generales del planeamiento; y por otro, los usos reales o permitidos en el suelo y las caracte-

Figura 3
Ponencia de Madrid (año 1966)



Figura 4
Ponencia de Alcalá de Henares (año 1996)



rísticas de las construcciones (tipología, categoría, antigüedad).

Como apoyo para el estudio de la morfología están las ortofotografías y las distintas utilidades que nos da internet.

También hay que tener en cuenta las Ponencias vigentes, tanto las que se han realizado desde el año 2005 hasta hoy, con los criterios de zonas de valor, como las anteriores de vía-tramo. En este último caso se puede muchas veces visualizar claramente a través de representaciones de los polígonos y vías-tramo asignados (figuras 3 y 4).

Otra manera de observar de forma gráfica y, por tanto, válida como apoyo a la zonificación es el análisis de la base de datos catastral. Para ello se puede realizar una explotación de la misma, ya sea de una forma directa, a través de distintos mapas temáticos (figuras 5, 6 y 7), muchos ya existentes en la herramienta informática SIGCA2, y otros que habrá que desarrollar. O de forma indirecta, a través de la explotación de los datos a través de la representación de los valores alcanzados por contadores numéricos diseñados al efecto.

Para la correcta elaboración del mapa de zonas de valor, el número de recintos a delimitar debe ser adecuado al tamaño territorial y complejidad económica del mercado inmobiliario del municipio, a fin de no fragmentar excesivamente el territorio.

En este sentido, es importante observar una serie de normas de trabajo procedimental definidas:

Cualitativas – No se deben delimitar en recintos independientes las áreas pendientes de desarrollo urbanístico, como son las unidades de actuación, o con diferencias de aprovechamiento.

Cuantitativas – el tamaño de los recintos debe proporcionar un número significativo de parcelas y/o inmuebles, que tengan en cuenta la estructura del territorio.

Identificación de los recintos y representación de los inmuebles incluidos

Los recintos, que representan zonas de valor a nivel municipal o supramunicipal, deben estar identificados por medio de códigos que permiten reconocer el ámbito territorial al que pertenecen.

Figura 5
Mapa temático de categoría predominante de la construcción



Figura 6
Mapa temático de contadores de categoría en un radio de 100 metros



Figura 7
Mapa temático de contadores de categoría en un radio de 300 metros



A cada recinto identificado a través de su código, que permitirá identificarlos dentro de una capa, se asocian los atributos principales: categoría zonal (número de orden de la zona), jerarquía por modo de valoración de suelo (R - repercusión, U - unitario y P - unitario correspondiente al valor inicial del suelo urbanizable delimitado), y jerarquía (de 1 a 60). Los siguientes índices, representativos de los inmuebles incluidos en el trazado de cada uno, quedan así mismo asociados:

- Uso característico: es el uso (vivienda, comercial, industrial, oficina) más frecuente de los inmuebles incluidos en el recinto.
- Número de inmuebles por uso: permite conocer el grado de confianza del uso característico.
- Producto inmobiliario más característico de la zona: Será el que represente a cada uno de los recintos a partir de la tipología predominante teniendo en cuenta su categoría, superficie y antigüedad. Se determinará mediante la media ponderada de los datos anterior-

res para cada recinto, seleccionando las tipologías que superen el 5% del total, con un máximo de 5 tipos. A partir de estos datos se determinará el producto tipo.

- Producto inmobiliario homogeneizado de la zona: Será el que represente a cada uno de los recintos homogeneizada a un producto de categoría 4, superficie 100 m² y antigüedad 0 años.

Jerarquía de las zonas de valor

Una vez definidos los recintos hay que acometer la siguiente etapa en la elaboración del mapa de zonas de valor, es decir la asignación a cada recinto de su jerarquía correcta.

La jerarquía es el atributo de las zonas de valor que define la variable de localización para los inmuebles comprendidos territorialmente en las mismas. Esta variable se distribuye en una escala comprendida entre el 1 y el 60 para cada tipo de valoración de suelo (repercusión R o unitario U), cubre todos los importes posibles de valor de suelo para el

uso residencial, y representa la diferencia de valor entre inmuebles de las mismas características según su localización (figura 8).

La asignación de jerarquía zonal se realiza por asociación, a cada recinto homogéneo de valoración, del código numérico del 1 al 60 que junto con el tipo de jerarquía (R o U) represente la situación de ese ámbito en la escala global de valoración del suelo del territorio común.

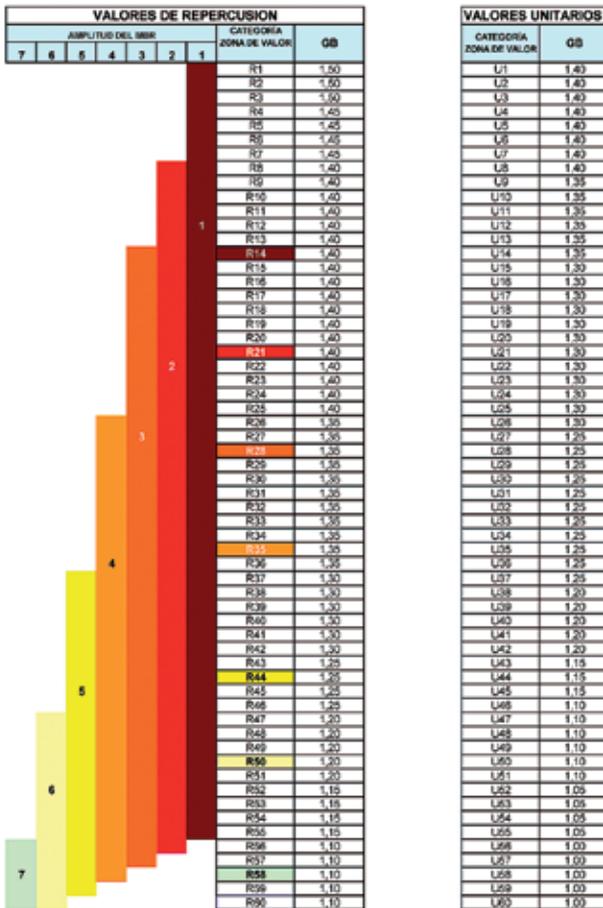
En esta asignación también hay que tener en cuenta la vinculación de los importes

de gastos y beneficios a la zona de valor de suelo, según los criterios marco aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Para la asignación de la jerarquía a cada recinto/zona se actuará del siguiente modo:

- En primer lugar hay que identificar cada recinto con su categoría o número de orden por valor del suelo, a nivel municipal o supramunicipal. El conocimiento e identificación de esta categoría

Figura 8
Tabla de R y U con GB vinculados



ría es necesaria para el mantenimiento de las zonas de valor, ya que cualquier modificación de la asignación de su jerarquía requerirá un análisis y estudio de la estructura básica de valores que representa.

- En segundo lugar para obtener la formación esencial de las zonas de valor es necesario saber el importe asociado a cada recinto. Para ello es preciso analizar la información de mercado que debe facilitar el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI) a nivel territorial. Como información principal se utilizan los valores de mercado deducidos de notarios y registradores, y como información de contraste, control y ajuste, la información de tasaciones y oferta inmobiliaria.

La información básica de mercado referida al período de análisis o contraste, según el caso, es:

- Número total de transmisiones o testigos existente para cada fuente.
- Número final de transmisiones o testigos de análisis una vez aplicados los filtros de selección, para cada fuente.
- Tendencia mensual de evolución de los precios. Se considerará un periodo de 18 a 24 meses, aunque debido a la bajada de valores que se está observando en los últimos años es conveniente que el análisis se realice de periodos más cortos, de 6 a 12 meses
- Valores de transmisión declarados, en €/m²: máximo, mínimo y mediana.
- Valores de transmisión declarados homogeneizados en €/m², una vez aplicada la tendencia mensual: máximo, mínimo y mediana.
- Características físicas de la muestra: máximos y mínimos de superficie, categoría y antigüedad.
- Ratios de control a observar. Coeficiente de dispersión, Equidad horizontal y equidad vertical.

- Valor de transmisión homogeneizado que se toma como representativo, calculado por conversión a producto inmobiliario tipo de la zona.
- Valor de transmisión homogeneizado a nuevo, considerando éste como nueva construcción residencial colectiva de categoría 4 y superficie de 100 m² y antigüedad 0 años.
- Referencia a mercado (RM) de cada recinto: Valor promedio calculado a partir del valor catastral medio del recinto y la mediana de los valores declarados.

Método residual

Con todos estos datos se podrá calcular el del valor de suelo a asociar a cada recinto y que justificará la asignación de una determinada jerarquía zonal.

Para ello se utilizará el método residual, con arreglo a la formulación reconocida por la técnica de valoración catastral, y debidamente normalizado para garantizar la homogeneidad de resultados. En este proceso de normalización se considera la coordinación nacional de valores catastrales y la vinculación de los importes de gastos y beneficios a la zona de valor de suelo.

Como herramienta de cálculo para el cálculo del valor de repercusión se utiliza la elaborada al efecto por la Subdirección General de Valoración e Inspección (figura 9).

Norma de vecindad en la asignación de jerarquía

Obtenido el valor se podrá asignar la jerarquía a cada una de las zonas y se obtendrá un primer mapa de valores de suelo. Pero el trabajo no acaba aquí, es necesario analizar cada una de las zonas para ver la precisión de las mismas, con lo que este proceso está vinculado necesariamente a una continua revisión de la geometría de las zonas de valor.

Conseguir un buen mapa de valores del suelo depende tanto de la precisión con que la zonificación represente la territorialidad del

mercado, como del buen comportamiento espacial de la valoración. Por ello, se establece una regla de vecindad en la asignación de jerarquías, con incidencia en la propia delimitación de las zonas: no debe existir, entre dos recintos colindantes, un salto de jerarquía superior a dos tramos de la escala establecida. En el caso de que esto suceda conviene analizar y estudiar tanto los recintos en cuanto a su delimitación geográfica, como la asignación

del valor asignado y por tanto la jerarquía de los recintos.

Esta regla de vecindad sobrepasa evidentemente la escala municipal, de forma que todos los continuos urbanos deben observarla, debiendo analizar asimismo el comportamiento de las mismas entre municipios similares según el grupo de municipio en el que se encuentren.

En los gráficos 1 y 2 se representan el número de inmuebles por zona de valor (1) y de

Figura 9
Utilidad de cálculo de valor de repercusión

| TIPOLOGÍA | | Rm. Colectiva Manz. Cercada | | CATEGORÍA | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | COEFICIENTE | 1,00 | PROVINCIA | Región General | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-----------------------------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------------|-------|-----------|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| | | | | 0-4 | | 5-9 | | 10-14 | | 15-19 | | 20-24 | | 25-29 | | 30-34 | | 35-39 | | 40-44 | | 45-49 | | 50-54 | | 55-59 | | 60-64 | | 65-74 | | 75-79 | | 80-84 | | 85-89 | | 90 | |
| MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | | MIBR | |
| 1 | 1.700 | 1.400 | 1.500 | 1.600 | 1.700 | 1.800 | 1.900 | 2.000 | 2.100 | 2.200 | 2.300 | 2.400 | 2.500 | 2.600 | 2.700 | 2.800 | 2.900 | 3.000 | 3.100 | 3.200 | 3.300 | 3.400 | 3.500 | 3.600 | 3.700 | 3.800 | 3.900 | 4.000 | 4.100 | 4.200 | 4.300 | 4.400 | 4.500 | 4.600 | 4.700 | 4.800 | 4.900 | 5.000 | |
| | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | 1.700 | |
| 1 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |

Gráfico 1
Ejemplo de número de inmuebles agrupados por zona de valor
por municipio en 16 municipios

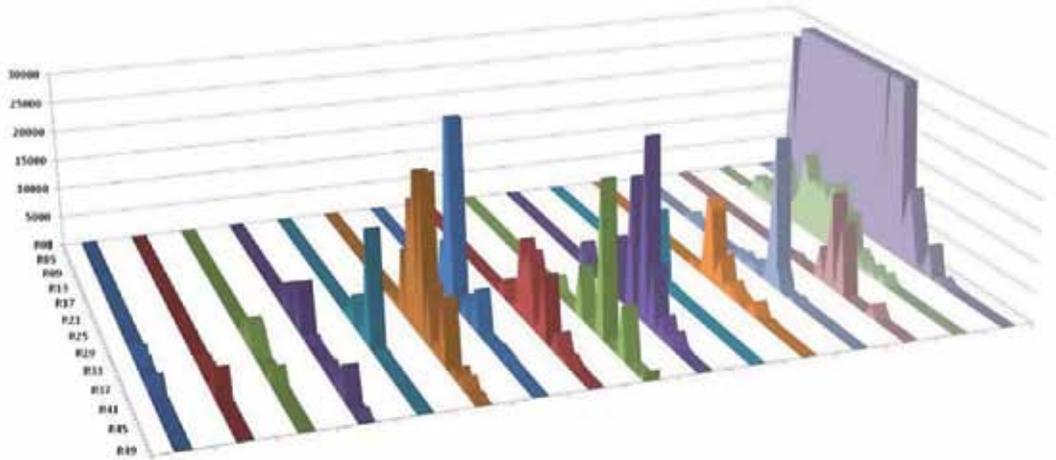
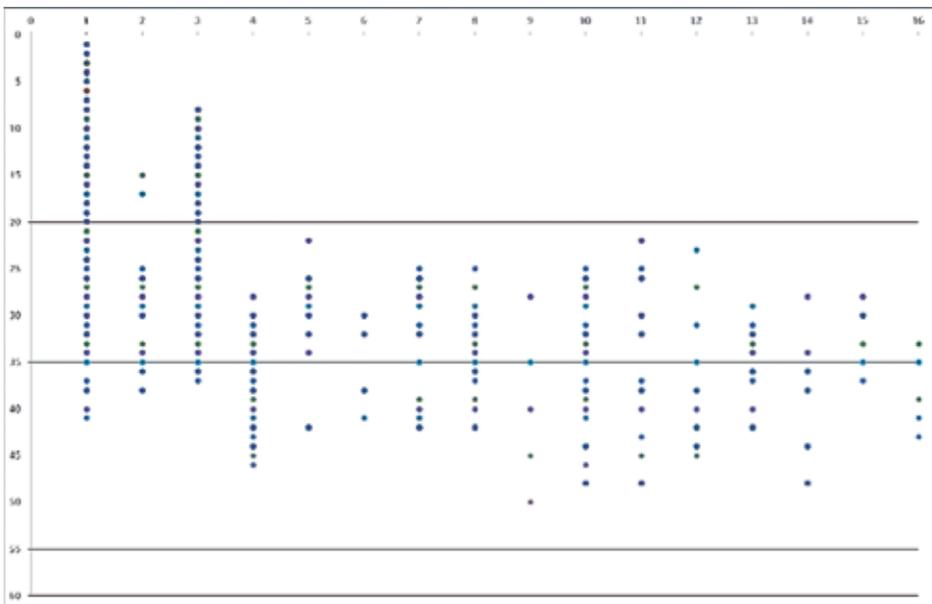


Gráfico 2
Ejemplos de jerarquías asignadas a las zonas por municipio en 16 municipios



jerarquías asignadas a las zonas en cada municipio (2) en 16 municipios. La concentración de inmuebles en jerarquías de valor muy distantes en la escala debe ser objeto de comprobación, a fin de garantizar el cumplimiento de las reglas de vecindad entre recintos

La concentración de inmuebles en jerarquías de valor muy distantes en la escala debe ser objeto de comprobación, a fin de garantizar el cumplimiento de las reglas de vecindad entre recintos.

Un punto de partida

En el proceso de elaboración del mapa de valores de suelo hay que establecer un punto de partida a partir del cual se puede decir que se tiene un mapa de valores de suelo inicial.

Por ello habrá que tener en cuenta las distintas tareas que hay que realizar, pero es necesario tener en cuenta qué parte de este trabajo ya se ha ido realizando en estos últimos años.

Desde el año 2005 hasta hoy se vienen haciendo mapas de valores de los distintos municipios que han tenido procedimientos de valoración colectiva. Si se parte de que estos mapas son válidos, queda la tarea de ajustarlos a la coordinación nacional vigente, ya que casi todos se ajustan a la coordinación de diversos años anteriores, y por tanto será necesario realizar un ajuste de los gastos y beneficios asociados a la jerarquía de valores de suelo actual, así como del Módulo Básico de Construcción (MBC), que como es sabido ha sufrido modificaciones en distintos años hasta 2011, año en que ha quedado limitado a 5 valores.

Asimismo se ha realizado un trabajo previo con las Ponencias de Valores anteriores a 2005, de vía-tramo, asignando los valores existentes a las jerarquías R y U, así como la agrupación de los distintos recintos con valores similares. Esta asignación ha podido dar resultados sin precisión en cuanto a la cuantía del valor pero ha dado una orien-

Gráfico 3
Número de zonas de valor según jerarquía de Repercusión (R) a nivel nacional, situación a septiembre de 2011

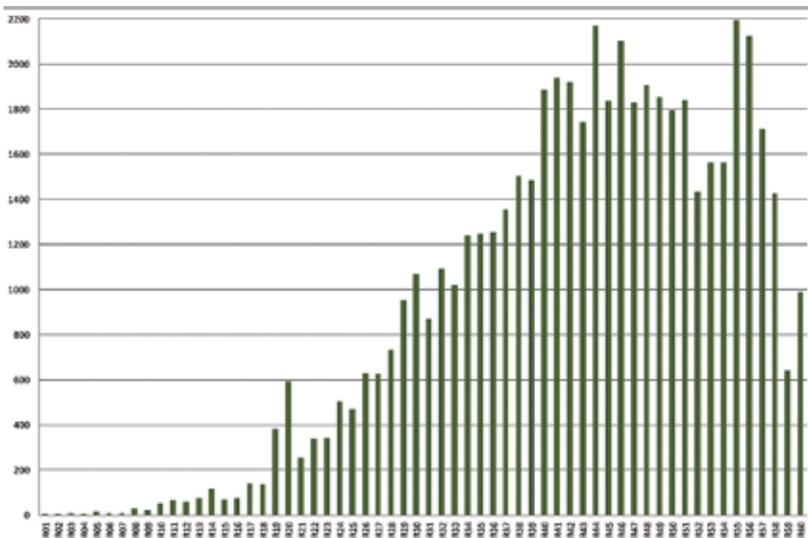
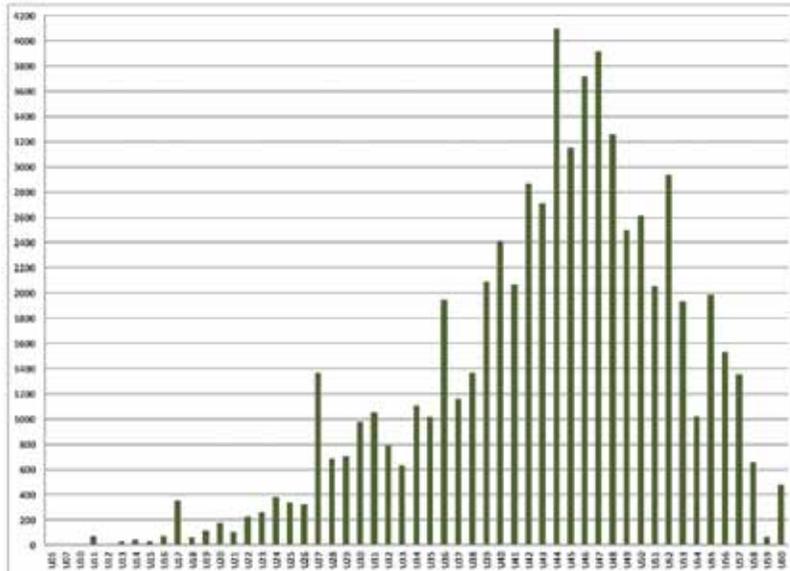


Gráfico 4
Número de zonas de valor según jerarquía de Unitario (U)
nivel nacional situación a septiembre de 2011



tación en cuanto a la jerarquización de las zonas.

En ambos casos, con el fin de tener el mapa inicial de zonas de valor, se ha podido partir de la información existente y hacer las correcciones según las tareas definidas, o bien considerar que esta información no es válida y, por tanto, se debería partir de cero.

En una primera visión de la situación actual es que el número de zonas con jerarquía de repercusión o de unitario existentes por municipio debe adecuarse al tamaño y complejidad del municipio, con el objeto de no fragmentar excesivamente el territorio. Esto puede verse en los gráficos 3 y 4.

El mayor esfuerzo que hay realizar para obtener el mapa de zonas de valor (figura 10), y por tanto, la zonificación territorial, se concentra en aproximadamente un 15% de los municipios, y que entre un 70 y un 75%

de los municipios van a tener una única zona de valor o que debido a la escasa o nula información de mercado, estarán unidos en zonas supramunicipales.

De un análisis de los datos existentes más de 4.000 municipios tienen menos de 1.000 bienes inmuebles urbanos, es decir más del 50% de los municipios del territorio de ámbito común. Y por encima de 5.000 inmuebles hay unos 1.000 municipios (tabla 1).

Una vez elaborado el primer mapa de zonas de valor de todo el territorio común es necesario aprobarlo. Dicha aprobación se realizará por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI), junto con el informe del OCMI en el que se ratifique el cumplimiento de los citados ratios. De esta forma se considerará que el mapa de zonas de valor a nivel nacional estará finalizado el 31 de diciembre.

Tabla 1
Número de municipios agrupados por número de inmuebles

| Nº Inmuebles | Total Municipios | % |
|----------------|------------------|-----|
| < 1.000 | 4.247 | 56% |
| 1.000 - 5.000 | 2.288 | 30% |
| 5.000 - 50.000 | 948 | 12% |
| > 50.000 | 109 | 1% |

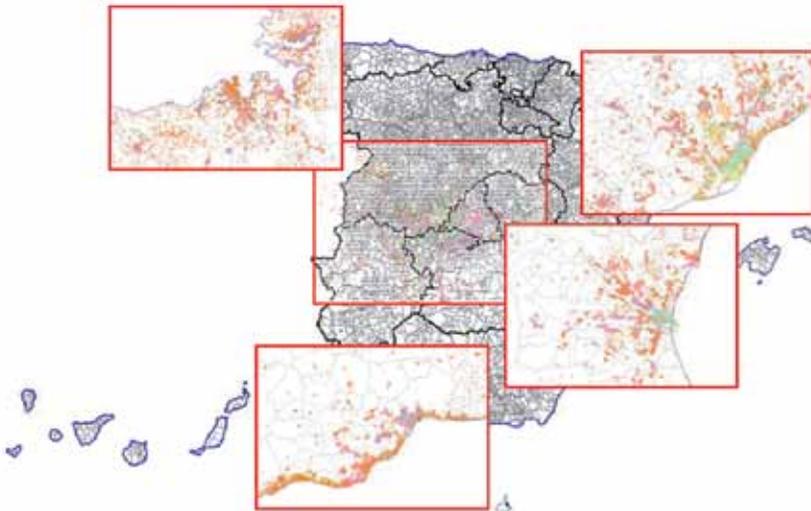
Mantenimiento del mapa de zonas de valor urbano

Actualización anual.

Elaborado el mapa inicial no se puede dar por concluido el mismo, ya que es necesario realizar su mantenimiento a través de la actualización y mejora tanto de los recintos como de las jerarquías de las zonas de valor municipales y supramunicipales.

De la misma manera que se indica para el mapa inicial, el mantenimiento de los mapas tendrá carácter periódico, y sólo podrá considerarse como finalizado a final de año, de forma que las propuestas de actualización y mejora correspondientes se elevarán por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI) a la CSCI, junto con el informe del OCMI en el que se ratifique el cumplimiento de los ratios.

Figura 10
Mapa de zonas de valor



Mantenimiento y fuentes de alimentación del modelo

El mantenimiento del mapa de zonas de valor se debe realizar a partir de la continua observación de las dos grandes fuentes de alimentación del nuevo modelo que influyen en el mismo: el territorio, como localización, y el mercado, como influencia en la configuración física de las zonas, el producto inmobiliario tipo y el cumplimiento de ratios estadísticos.

Territorio.

La observación del territorio aporta datos relativa y directamente objetivos para proceder a la actualización del mapa, con especial incidencia en lo que se refiere al nivel de zonificación, la delimitación de las zonas y la asignación de jerarquías o categorías. Entre estos están:

- Los desarrollos urbanísticos: pueden provocar una modificación del suelo de naturaleza urbana a jerarquizar, en este caso, y como trabajo previo, habrá que realizar el procedimiento correspondiente para incorporarlo al Catastro. También pueden provocar una variación en la asignación del tipo de valoración del suelo de su situación inicial a su transformación final y un cambio de jerarquía.
- Los desarrollos estructurales, como pueden ser la apertura de infraestructuras logísticas, de transportes o comunicaciones: pueden provocar una agrupación o desagrupación de las zonas del municipio tanto a nivel de localización como para realizar el análisis de mercado.
- Las transformaciones con trascendencia en el mercado, como pueden ser las grandes catástrofes naturales o las rehabilitaciones del entorno natural.

Mercado.

Los cambios que se producen en el mercado se materializan en la zonificación de dos formas:

- Importes de las jerarquías de repercusión (R) y unitario (U) y su correspondencia con los gastos y beneficios (GB) – se realiza una actualización automática anual de la zonificación en la medida en que se actualizan los datos variables de los inmuebles, es decir los importes de los módulos de coordinación (MBR y MBC).

Esta aprobación la realizará la CSCI con el informe del OCMI.

- Estructura territorial del mercado – los cambios no se trasladan de forma automática a la zonificación del mapa de valores.

En este caso los cambios observados en el mercado necesitan el apoyo del sistema avalado por el OCMI que permite:

- Aportar información de mercado que avale los cambios a realizar en el mapa.
- Analizar la zonificación en cuanto a producto inmobiliario y categoría
- Conocer el grado de desactualización del mapa de valores en materia de jerarquías.
- Comprobar el cumplimiento de los ratios de control tanto a nivel municipal o supramunicipal como a nivel de jerarquías y zonas, con el fin de cerrar la propuesta de actualización.

Control de la zonificación.

Con el fin de verificar la distribución espacial de valores tanto a nivel territorial como de jerarquía, así como de los resultados a obtener, se pretende la aplicación de unas reglas de control y coordinación. Los controles se basan en los rangos de jerarquías existentes, en el análisis de la zonificación y en la tolerancia de la desviación que se puede producir entre el valor de contraste de mercado y el valor estadístico tipo, en la escala que permita la mayor precisión del sistema.

Así se pueden establecer los siguientes controles:

Tabla 2
Rangos máximos y mínimos de número de zonas de valor por grupos según bienes inmuebles

| N° DE ZONAS POR REPERCUSIÓN por grupos de municipio según bienes inmuebles | RANGO | |
|---|--------|--------|
| | MÍNIMO | MÁXIMO |
| GRUPO 1 > 50.000 u.u. | 9 | 24 |
| GRUPO 2 50.000 - 25.000 u.u. | 5 | 15 |
| GRUPO 3 25.000 - 10.000 u.u. | 3 | 12 |
| GRUPO 4 10.000 - 5.000 u.u. | 4 | 9 |
| GRUPO 5 5.000 - 1.000 u.u. | 2 | 7 |
| GRUPO 6 <1.000 u.u. | 1 | 4 |

Rangos de jerarquías

Los rangos de jerarquías de repercusión o de unitario mínimas y máximas a establecer a escala municipal se controlarán en función de agrupaciones por variables como puede ser el número de inmuebles (tabla 2).

Zonal

En este nivel es necesario comprobar como se comportan los municipios según el grupo de coordinación en el que se encuentren y, por tanto, la horquilla de jerarquías que se le ha asociado (tabla 3).

Por ello será necesario analizar los municipios similares y verificar tanto en que horquilla de jerarquías se encuentran como en el número de las mismas que hay en cada municipio según grupo (gráficos 5 y 6).

A nivel zonal: si se analiza el comportamiento de los distintos componentes que conforman el valor, es decir suelo (R/U), construcción (MBC) y gastos y beneficios (GB), se observa la desviación que existe a nivel de cada jerarquía y la influencia que tiene en el valor.

Esto puede verse en el gráfico 7, considerando que se aplica a una vivienda de uso residencial colectivo con categoría 4, con antigüedad 0 años. Además se ha considerado un cambio de MBC, según jerarquía de R de la siguiente forma: MBC1 de R1 a R25, MBC2 de R26 a R46, MBC3 de R47 a R55, MBC4 de R56 a R60, esto podría ser equivalente a un cambio de MBR.

El esfuerzo que se puede realizar es mayor e influye más el valor de suelo para R comprendidas entre R1 y R30.

Tabla 3
Clasificación de los municipios según grupo de MBR y MBC

| MBR | MBC | MUNICIPIOS |
|--------------|-----|--------------|
| 1 | 1 | 4 |
| 2 | 1 | 66 |
| 3 | 1 | 75 |
| 3 | 2 | 241 |
| 4 | 1 | 133 |
| 4 | 2 | 567 |
| 5 | 2 | 162 |
| 5 | 3 | 1.176 |
| 6 | 3 | 218 |
| 6 | 4 | 2.138 |
| 7 | 5 | 2.812 |
| TOTAL | | 7.592 |

Gráfico 5
Ejemplo de jerarquías de zonas de valor de Repercusión (R) ordenadas en municipios según su tamaño

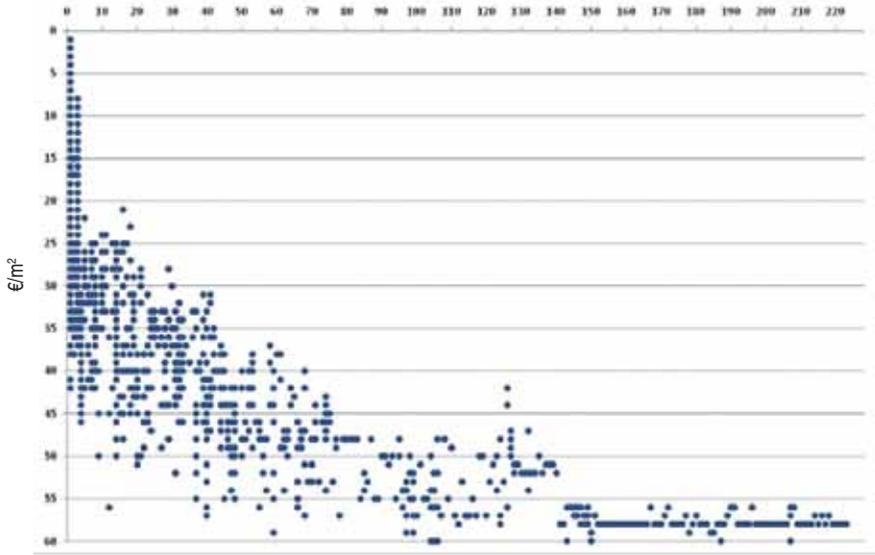


Gráfico 6
Ejemplo de jerarquías de zonas de valor de Unitario (U) ordenadas en municipios según su tamaño

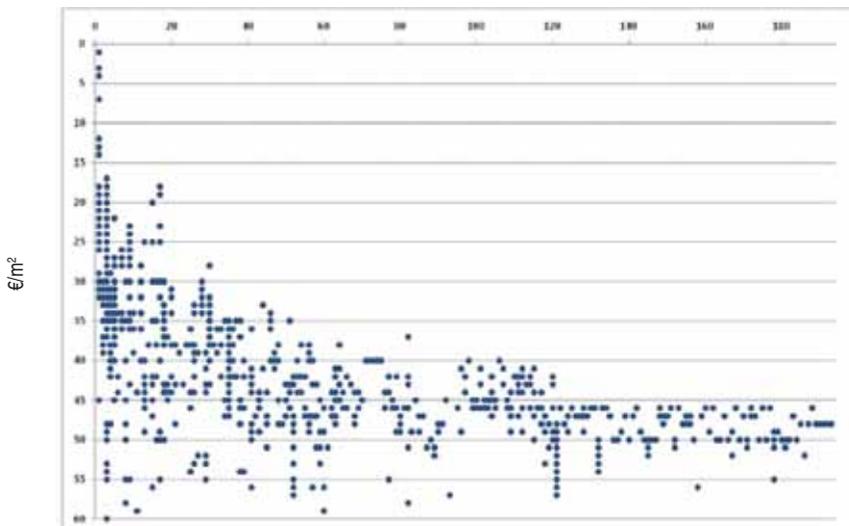


Gráfico 7
Participación en la formación del valor de las componentes de suelo, construcción
y gastos y beneficios, con MBC1 para el año 2011

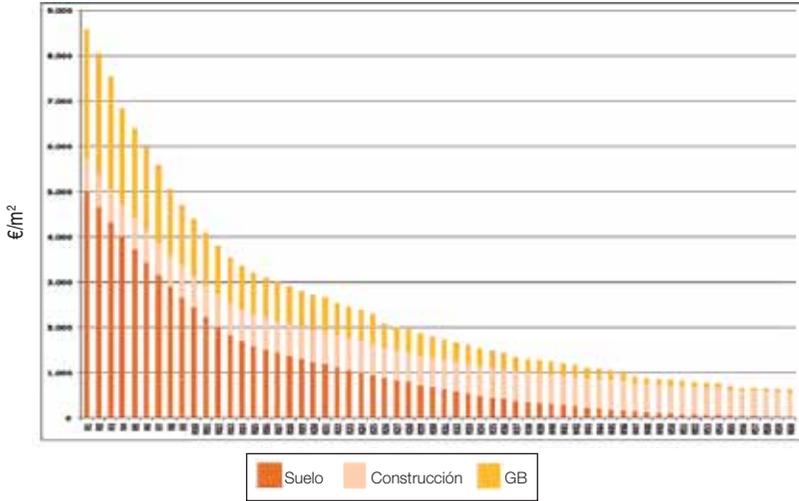
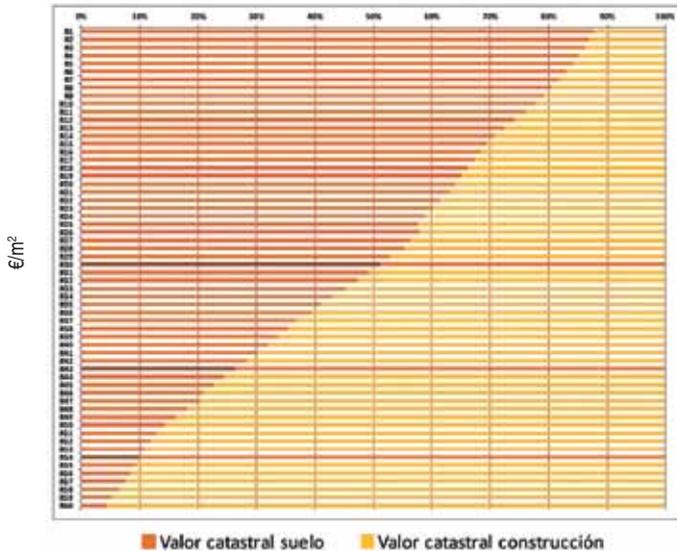


Gráfico 8
Porcentaje del valor catastral suelo y del valor catastral de la construcción
en el valor catastral total



En estos casos el estudio tiene que ser hecho de una forma muy detallada, debido a que estos municipios se encuentran ubicados en la parte alta de la jerarquía, que es donde se concentran la mayor parte de los municipios que tienen información de mercado. Hay aproximadamente 30 municipios que se encuentran en la horquilla de jerarquías de R1 a R15 como valor máximo, y aproximadamente 670 entre R16 y R35 también como valor máximo.

Si se observa el gráfico anterior desde el punto de vista del comportamiento de las componentes de valor de suelo y construcción dentro del valor catastral tendríamos lo siguiente (gráfico 8).

De aquí se puede deducir que a partir de R30 el peso del valor del suelo es el mismo que el del valor de la construcción, con lo que el esfuerzo del mantenimiento del mapa de valores se reduce en gran medida a la parte alta de la jerarquía de R, y es a partir de valores inferiores a esta R30 que la valoración está

más vinculada con los datos físicos de la finca que con el valor de suelo, de manera que en municipios con jerarquías por debajo de R30 y sobre todo de R43, donde el peso del valor de la construcción está por encima del 75% del valor total, el trabajo de zonificar es más sencillo y en muchos casos se puede estar hablando de municipios con una única zona de valor.

Muchos de los municipios que se encuentran en estas jerarquías suelen ser de pequeña entidad y con escaso o nulo mercado, con lo que el análisis a realizar será a nivel de zona supramunicipal, pudiendo abarcar un municipio completo o, en su caso, varios. Esto puede verse en la tabla 4 y en concreto a partir de R50.

En estos casos las asignaciones que puedan producirse en la zonificación no son significativas en cuanto a la precisión del componente de valor de suelo a efectos de la valoración, perdiendo importancia incluso con un cambio de jerarquía de R.

Tabla 4
Porcentajes del valor del catastral del suelo y de la construcción respecto del valor catastral total

| R | Valor catastral suelo | Valor catastral construcción | Valor catastral | % suelo | % construcción |
|-----|-----------------------|------------------------------|-----------------|---------|----------------|
| R44 | 131 | 406 | 538 | 24% | 76% |
| R45 | 119 | 406 | 525 | 23% | 77% |
| R46 | 107 | 406 | 513 | 21% | 79% |
| R47 | 91 | 360 | 451 | 20% | 80% |
| R48 | 80 | 360 | 440 | 19% | 82% |
| R49 | 70 | 360 | 430 | 16% | 84% |
| R50 | 60 | 360 | 420 | 14% | 86% |
| R51 | 53 | 345 | 413 | 13% | 87% |
| R52 | 47 | 345 | 392 | 12% | 88% |
| R53 | 42 | 345 | 387 | 11% | 89% |
| R54 | 37 | 316 | 382 | 10% | 90% |
| R55 | 33 | 303 | 349 | 9% | 91% |
| R56 | 28 | 303 | 330 | 8% | 92% |
| R57 | 25 | 303 | 327 | 8% | 92% |
| R58 | 21 | 303 | 323 | 6% | 94% |
| R59 | 27 | 303 | 319 | 5% | 95% |
| R60 | 14 | 303 | 316 | 4% | 96% |

Las propuestas de zonificación correspondientes deberán ser contrastadas en los mismos términos que los casos de zonas supramunicipales de los municipios sin dinámica inmobiliaria, por medio de modelizaciones inferidas del comportamiento general del mercado utilizando en su caso el valor de referencia definido por la Junta Técnica Territorial

Modelo de actualización de jerarquía

Uno de los procesos de mantenimiento más importantes de un mapa de zonas de valores es la comprobación de las jerarquías y, por tanto, si una vez que se haya analizado el mercado en que situaciones se puede realizar una actualización de la jerarquía.

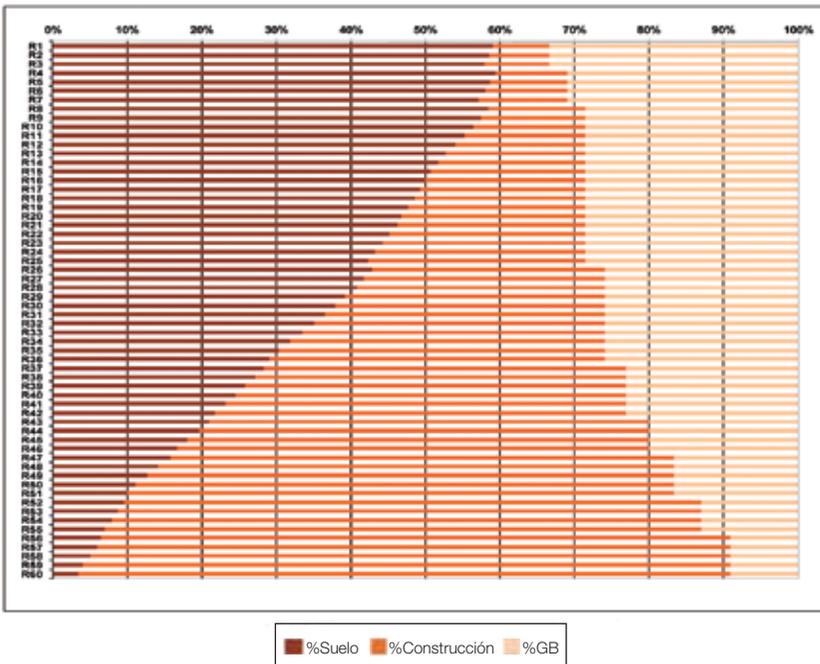
El mantenimiento del mapa de zonas de valor y su eficacia a efectos de valoración se basa en dos comportamientos:

- Monetario con la actualización de los importes de las jerarquías (R/U) que darán vigencia a los valores resultantes.
- Cambio de jerarquía por evolución del territorio y movimientos del mercado o existencia de zonas con una mayor demanda.

En el mantenimiento que se va a realizar lo importante es comprobar el comportamiento de las zonas de valor, para ello hay que analizar las desviaciones de jerarquía que se producen y, por tanto, el importe asociado a ellas, en porcentaje. Para ello se va a uti-

Gráfico 9

Formación del valor en nueva construcción residencial colectiva en manzana cerrada de categoría media, con los MBC para 2011 y considerando un cambio de MBC (MBC1 de R1 a R25, MBC2 de R26 a R46, MBC3 de R47 a R55, MBC4 de R56 a R60)



lizar un producto característico vivienda de uso residencial con categoría 4 y antigüedad 0 años y considerando que existe un cambio de MBC según jerarquía de R (MBC1 de R1 a R25, MBC2 de R26 a R46, MBC3 de R47 a R55, MBC4 de R56 a R60). Todo ello con el fin de ver si es necesario realizar una modificación de la jerarquía.

En el gráfico 9 puede verse el comportamiento en de los componentes del valor del suelo y de la construcción en el valor catastral

Si el porcentaje de influencia del componente de valor de suelo en el valor del producto inmobiliario tipo de la zona (compuesta por recinto individual y su jerarquía asignada) es superior al 50% con respecto al valor de la construcción, el análisis hay que realizarlo a nivel zonal.

Y si la influencia del componente de valor de suelo en el valor total del producto tipo zonal está entre el 15 y el 50%, se procede al análisis a escala municipal. Se consideran agrupados todos los recintos del municipio asociados a una determinada jerarquía.

Por debajo de estos valores aunque el análisis sea a nivel municipal, se estarían reflejando valores de referencia.

Un punto importante en el análisis de modificaciones de jerarquías es comprobar que sucede cuando se realiza un cambio de una o más jerarquías. En el caso producirse un salto de jerarquía de R puede verse lo siguiente (gráficos 10 y 11):

Como se puede ver, la diferencia de valor de suelo, en porcentaje, por el cambio de una jerarquía de R aumenta a medida que se baja en la escala de la jerarquía, variando los porcentajes entre un 8% y un 20%. En cambio, la diferencia de valor catastral se reduce a medida que baja en la escala, se podría decir que hay cinco grupos: R1 a R15 - 7%, R16 a R30 - 4%, R31 a R40 - 3,5%, R41 a R50 - 2% y R51 a R60 - 1%.

En este análisis se puede ver que la modificación de una jerarquía de R no tiene un peso elevado a nivel de componente del valor catastral.

Gráfico 10
Diferencia en porcentaje del valor de suelo de R con cambio de una jerarquía

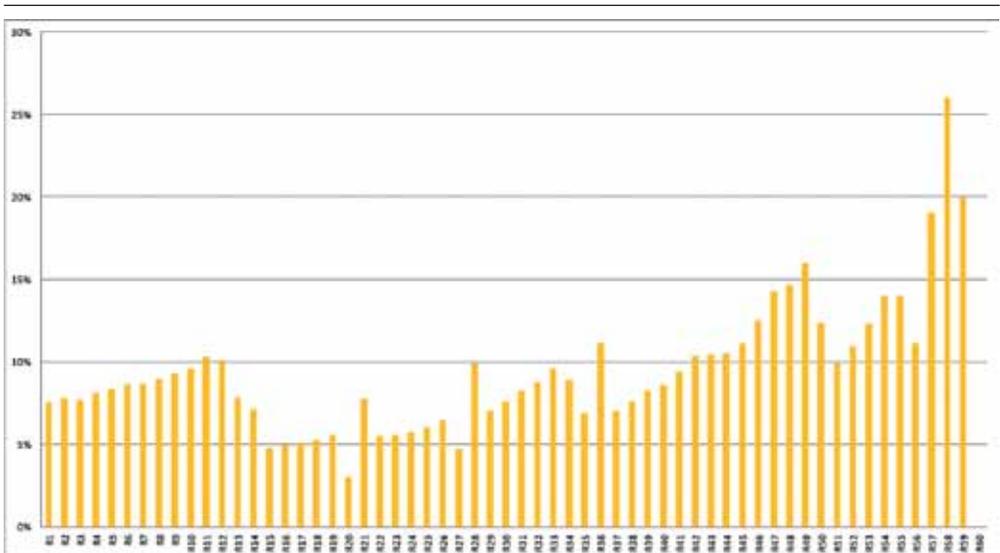


Gráfico 11
Diferencia en porcentaje del valor catastral con cambio de una jerarquía de R

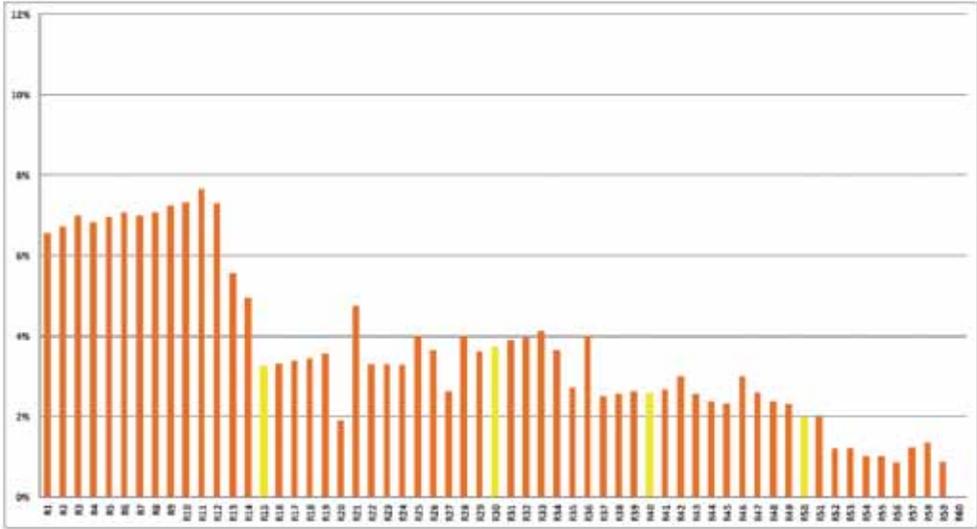
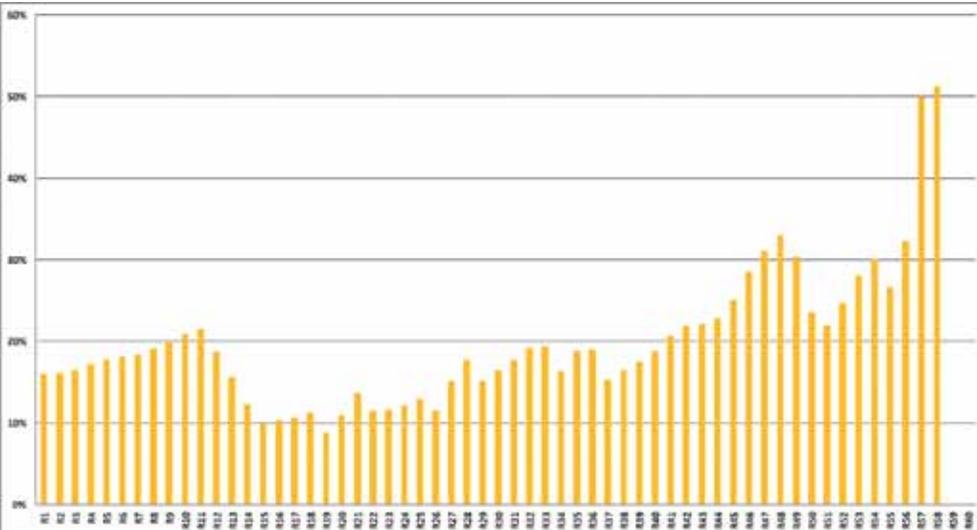


Gráfico 12
Diferencia en porcentaje del valor de suelo de R con cambio de dos jerarquías



Si ahora se analiza lo que sucede cuando se realizan dos saltos de jerarquía de R puede verse lo siguiente (gráficos 12 y 13).

En este caso, la diferencia de valor de suelo, en porcentaje, por el cambio de dos jerarquías de R es mayor, siendo los porcentajes muy variables y elevados sobre todo en jerarquías bajas. El comportamiento en el valor catastral según los cinco grupos anteriormente definidos quedaría de la siguiente forma: R1 a R15 - 13%, R16 a R30 - 7%, R31 a R40 - 6%, R41 a R50 - 5% y R51 a R60 - 2,5%.

Tolerancia del sistema

La tolerancia del sistema funciona también en dos rangos de aproximación al mapa de zonas de valor, determinados así mismo por la importancia numérica del suelo en la formación del valor del producto inmobiliario tipo con arreglo al importe correspondiente a la jerarquía propuesta.

Si el porcentaje de participación del valor del suelo es superior al 50%, sólo se admitirá una desviación, positiva o negativa, de un tramo de la escala de jerarquías.

Si el porcentaje de participación del valor del suelo está comprendido entre el 50 y el 20% del total del valor del producto inmobiliario tipo, se admitirá una desviación de hasta dos tramos de la escala de jerarquías.

Para porcentajes superiores la desviación no es significativa.

Una vez visto el comportamiento del cambio de jerarquías y a partir de los 5 grupos de zonas se establecerán los grupos de jerarquías de zonas de valor R, y el nivel de estudio de los recintos para la zonificación. Si además añadimos la tolerancia de jerarquías nos quedaría la tabla 5 (página siguiente).

No obstante los anteriores criterios, la correcta asignación de jerarquías, que implica una adecuada geometría de las zonas, deberá quedar finalmente garantizada con el cumplimiento de los ratios de control por contraste con el mercado, a todas escalas posibles de coherencia territorial, es decir, desde el ámbito municipal y supramunicipal, hasta cada una de las zonas, dichos controles se aplicarán en el marco del OCMi.

Por último, hay que decir dado que el mapa de valores de suelo hay que mantenerlo de

Gráfico 13

Diferencia en porcentaje del valor catastral con cambio de dos jerarquías de R

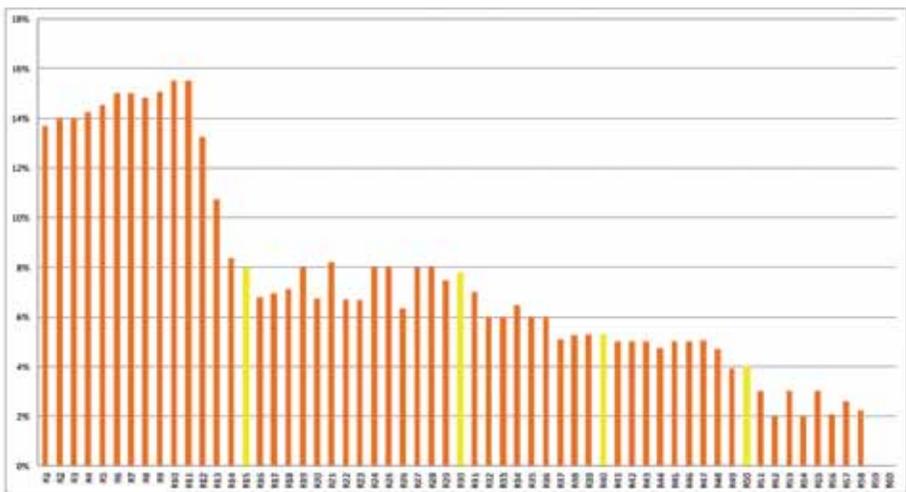


Tabla 5

Porcentajes de participación del suelo, la construcción y los gastos y beneficios en la formación del valor: tolerancias en la desviación para nueva construcción residencial colectiva en manzana cerrada de categoría media y nivel de zonificación, con los distintos MBC, para 2011

| R | Valor | GB | % suelo | % construcción | % GB | TOLERANCIA | RECINTOS |
|-----|-------|------|---------|----------------|------|------------------------------------|----------|
| R1 | 5.015 | 1,50 | 59% | 8% | 33% | 1 TRAMO DE LA ESCALA DE JERARQUIAS | ZONALES |
| R2 | 4.664 | 1,50 | 58% | 9% | 33% | | |
| R3 | 4.327 | 1,50 | 57% | 9% | 33% | | |
| R4 | 4.018 | 1,45 | 59% | 10% | 31% | | |
| R5 | 3.717 | 1,45 | 58% | 11% | 31% | | |
| R6 | 3.430 | 1,45 | 57% | 12% | 31% | | |
| R7 | 3.157 | 1,45 | 56% | 13% | 31% | | |
| R8 | 2.905 | 1,40 | 58% | 14% | 29% | | |
| R9 | 2.667 | 1,40 | 57% | 15% | 29% | | |
| R10 | 2.440 | 1,40 | 56% | 16% | 29% | | |
| R11 | 2.226 | 1,40 | 54% | 17% | 29% | | |
| R12 | 2.018 | 1,40 | 53% | 18% | 29% | | |
| R13 | 1.833 | 1,40 | 52% | 20% | 29% | | |
| R14 | 1.700 | 1,40 | 51% | 21% | 29% | | |
| R15 | 1.587 | 1,40 | 50% | 22% | 29% | | |
| R16 | 1.515 | 1,40 | 49% | 23% | 29% | | |
| R17 | 1.444 | 1,40 | 48% | 23% | 29% | | |
| R18 | 1.374 | 1,40 | 47% | 24% | 29% | | |
| R19 | 1.305 | 1,40 | 46% | 25% | 29% | | |
| R20 | 1.236 | 1,40 | 46% | 26% | 29% | | |
| R21 | 1.200 | 1,40 | 45% | 26% | 29% | | |
| R22 | 1.114 | 1,40 | 44% | 28% | 29% | | |
| R23 | 1.056 | 1,40 | 43% | 28% | 29% | | |
| R24 | 1.000 | 1,40 | 42% | 29% | 29% | | |
| R25 | 946 | 1,40 | 41% | 30% | 29% | | |
| R26 | 892 | 1,35 | 42% | 33% | 26% | | |
| R27 | 838 | 1,35 | 40% | 34% | 26% | | |
| R28 | 800 | 1,35 | 40% | 35% | 26% | | |
| R29 | 728 | 1,35 | 38% | 36% | 26% | | |
| R30 | 680 | 1,35 | 37% | 38% | 26% | | |
| R31 | 632 | 1,35 | 35% | 39% | 26% | | |
| R32 | 584 | 1,35 | 34% | 40% | 26% | | |
| R33 | 537 | 1,35 | 32% | 42% | 26% | | |
| R34 | 490 | 1,35 | 31% | 44% | 26% | | |
| R35 | 450 | 1,35 | 29% | 45% | 26% | | |
| R36 | 421 | 1,35 | 28% | 46% | 26% | | |
| R37 | 379 | 1,30 | 27% | 50% | 23% | | |
| R38 | 354 | 1,30 | 26% | 51% | 23% | | |
| R39 | 329 | 1,30 | 25% | 52% | 23% | | |
| R40 | 304 | 1,30 | 23% | 54% | 23% | | |
| R41 | 280 | 1,30 | 22% | 55% | 23% | | |
| R42 | 256 | 1,30 | 21% | 56% | 23% | | |
| R43 | 232 | 1,25 | 20% | 60% | 20% | | |
| R44 | 210 | 1,25 | 18% | 62% | 20% | | |
| R45 | 190 | 1,25 | 17% | 63% | 20% | | |
| R46 | 171 | 1,25 | 16% | 64% | 20% | | |
| R47 | 152 | 1,20 | 15% | 68% | 17% | | |
| R48 | 133 | 1,20 | 13% | 70% | 17% | | |
| R49 | 116 | 1,20 | 12% | 71% | 17% | | |
| R50 | 100 | 1,20 | 10% | 73% | 17% | | |
| R51 | 89 | 1,20 | 9% | 74% | 17% | | |
| R52 | 81 | 1,15 | 9% | 78% | 13% | | |
| R53 | 73 | 1,15 | 8% | 79% | 13% | | |
| R54 | 65 | 1,15 | 7% | 80% | 13% | | |
| R55 | 57 | 1,15 | 7% | 80% | 13% | | |
| R56 | 50 | 1,10 | 6% | 85% | 9% | | |
| R57 | 45 | 1,10 | 5% | 85% | 9% | | |
| R58 | 37,8 | 1,10 | 5% | 86% | 9% | | |
| R59 | 30 | 1,10 | 4% | 87% | 9% | | |
| R60 | 25 | 1,10 | 3% | 88% | 9% | | |

forma anual, modificaciones en cuanto a recintos y jerarquías serán convalidadas por la CSCI.

Datos físicos

Otra actuación necesaria es el análisis y comprobación de la base de datos en cuanto a los datos físicos de las fincas. Esto puede influir en cual es el producto característico, ya que una falta de actualización puede provocar datos erróneos y por tanto asignación de jerarquías y valoraciones erróneas.

Por eso también es conveniente que en este mantenimiento del mapa de zonas de valor se tenga en cuenta la información alfanumérica.

Los datos obtenidos para la determinación del producto característico tienen que almacenarse en unas tablas para poder verificar la información y, en el caso de una actualización de la base de datos alfanumérica poder actualizar los resultados.

Zonas de valor de usos distintos al residencial

Hasta ahora todo el artículo se ha referido a mapas de valor y zonas de valor de uso residencial. Se analizará en adelante qué sucede con el resto de usos y se plantearán unas propuestas que se pueden realizar.

Siempre que se realiza un mapa de zonas de valor, lo habitual es que únicamente se refleje

el valor residencial con la jerarquía de R. Esta jerarquía permite rellenar de forma automática los valores de los distintos usos (comercial, oficinas, industria y turismo) con el mismo valor que el residencial. Sólo cuando una misma R tiene valores distintos para el resto de usos se crean zonas con codificaciones distintas, y tal como se dice en el anexo 2 de la circular de ponencias 12.04/2004, se puede codificar añadiendo una ó dos letras a dicha jerarquía.

Esto está provocando en la práctica que no exista una uniformidad en cuanto a codificación y, por tanto, en cuanto a valores, ya que no queda claro hasta ahora como se debe hacer esta codificación, por ser ésta orientativa. Además, no existe una relación entre la codificación de la zona y el valor asignado, de forma que no es posible hacer una explotación de la base de datos en base a la codificación.

Otro problema que se plantea es qué valores se están asignando según esos usos. Si tenemos en cuenta lo que dice la Norma 18 de las Normas técnicas de valoración, los valores de repercusión de suelo se considerarán, a efectos de su coordinación, como producto del MBR que corresponda al área económica homogénea de que se trate, por un coeficiente porcentual que deberá estar comprendido dentro de los máximos y mínimos que para cada uso se señalan en la tabla 6:

Es decir para, por ejemplo, un MBR1 uso residencial con coeficiente 400%, que equivale, para el año 2011, a R14 - 1.700 €/m², el valor

Tabla 6

Cuadro de bandas de coeficientes del valor del suelo de la Norma 18 del RD 1020/1993

| MBR | Máximos según usos de suelo (%) | | | | | Mínimos (%) |
|-------------|---------------------------------|------------|----------|-----------|-----------|---------------|
| | Residencial | Industrial | Oficinas | Comercial | Turístico | Cualquier uso |
| MBR1 | 400 | 150 | 900 | 900 | 540 | 3 |
| MBR2 | 250 | 150 | 750 | 785 | 465 | 4 |
| MBR3 | 220 | 150 | 630 | 670 | 405 | 5 |
| MBR4 | 210 | 150 | 510 | 555 | 345 | 6 |
| MBR5 | 200 | 150 | 410 | 460 | 305 | 12 |
| MBR6 | 170 | 150 | 310 | 365 | 265 | 18 |
| MBR7 | 150 | 150 | 210 | 270 | 225 | 20 |

que se puede asignar para uso comercial va desde 1.700 €/m² a 15.300 €/m², y así se puede utilizar cualquier valor, con lo que la dispersión de valores es muy grande (gráfico 14).

Lo mismo sucede para los usos oficina, industrial y turístico que para el MBR1 pueden tener valores máximos de 15.300 €/m² 2.500 €/m² y 9.180 €/m² respectivamente, pudiendo usarse también cualquier valor, y por tanto, la dispersión también es grande (gráficos 15 y 16).

Como ya se ha dicho anteriormente, se plantea que se van a realizar tantos mapas de valor, a modo de capas, como usos existen. Cada capa además va a tener su codificación. Si para el uso residencial se ha codificado con la jerarquía de R y se han homogeneizado todos los valores para el territorio de ámbito común, lo que se pretende es que esto mismo se haga con los valores de los distintos usos, y que puedan tener asimismo su representación gráfica.

Para ello, se considerará que los valores de los usos distintos al residencial estarán asocia-

dos a las jerarquías de uso residencial R, teniendo en cuenta el porcentaje máximo previsto en la Norma 18.

Para establecer la jerarquía y, por tanto los valores a definir, se utilizará como punto de partida la tabla de jerarquías y valores establecida para el año 2008 en la Circular 01.04/2008, por ser la que fijó para todos los valores de las jerarquías de R1 a R60. Y las distintas jerarquías y valores que se definirán serán para el año 2011.

La forma de actuación será la que se desarrolla a continuación y como ejemplo se utilizará el uso comercial, de la misma forma se actuará con el resto de usos.

Los valores máximos que se pueden utilizar según la Norma 18, para el año 2008 son los siguientes (tabla 7).

Se observa que el máximo valor de R que se podría utilizar es 15.300 €/m². Este valor está asociado a R19. Se pretende utilizar los mismos valores de uso residencial con lo que

Gráfico 14
Dispersión de valores de uso comercial a partir de la línea que representa los valores de la jerarquía de R

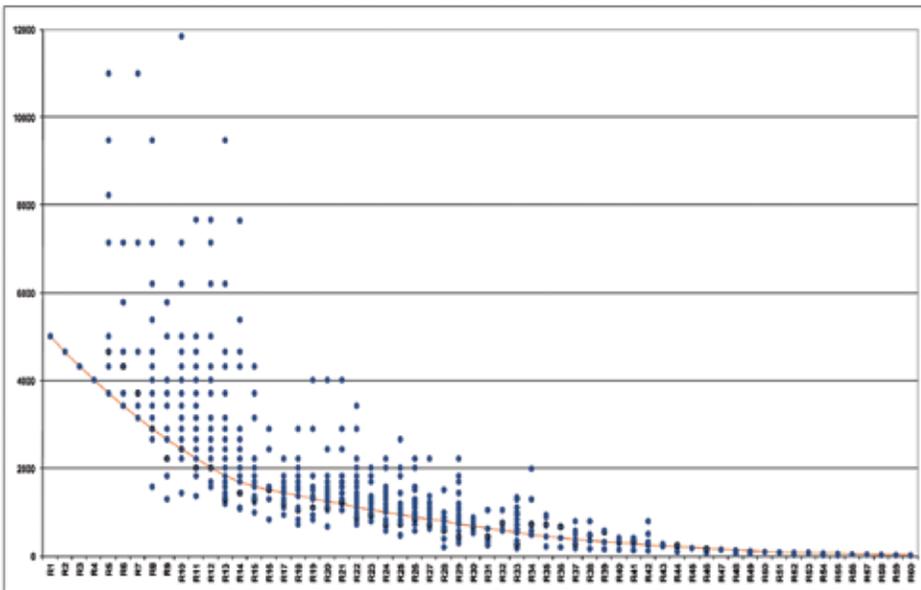


Gráfico 15
 Dispersión de valores de uso oficinas a partir de la línea que representa
 los valores de la jerarquía de R

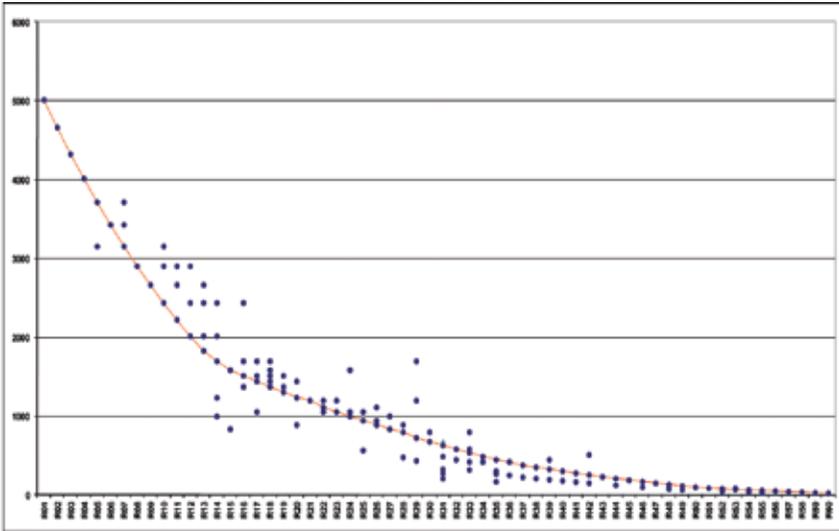


Gráfico 16
 Dispersión de valores de uso industrial a partir de la línea que representa
 los valores de la jerarquía de R

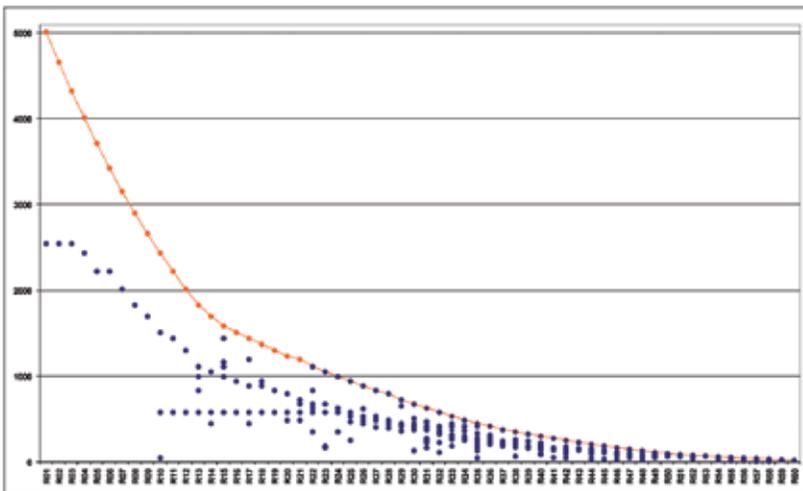


Tabla 7

Valores máximos en €/m² para cada MBR según coeficientes Norma 18 RD 1020/1993

| MBR | R | Valor €/m ² | %Máximo | Valor máximo €/m ² |
|-------------|-----|------------------------|---------|-------------------------------|
| MBR1 | R19 | 1.700 | 900 | 15.300 |
| MBR2 | R25 | 1.200 | 785 | 9.420 |
| MBR3 | R31 | 800 | 670 | 5.360 |
| MBR4 | R38 | 450 | 555 | 2.498 |
| MBR5 | R47 | 210 | 460 | 966 |
| MBR6 | R53 | 100 | 365 | 365 |
| MBR7 | R58 | 37,8 | 270 | 102 |

la jerarquía, que se va a denominar C (uso comercial), tendrá una equiparación con la R.

La jerarquía mayor de uso residencial R, tiene un valor de 6.460 €/m². Analizando las diferencias de valor que existen entre R1 y R19, están entre el 6 y el 9%, y, en concreto entre R1 y R4 es del 8%. Por esto se va a utilizar este mismo porcentaje para crear las jerarquías hasta alcanzar el valor máximo, y asignado unos coeficientes a esas nuevas jerarquías que relacionan los valores con el valor de R1, quedando tal como se ve en tabla 8.

Tabla 8

Nuevas jerarquías de uso comercial

| Jerarquía | Valor €/m ² | % diferencia |
|------------|------------------------|--------------|
| C1A | 15.062 | 8% |
| C1B | 13.947 | 8% |
| C1C | 12.914 | 8% |
| C1D | 11.957 | 8% |
| C1E | 11.071 | 8% |
| C1F | 10.251 | 8% |
| C1G | 9.492 | 8% |
| C1H | 8.789 | 8% |
| C1I | 8.138 | 8% |
| C1J | 7.535 | 8% |
| C1K | 6.977 | 8% |
| R1 | 6.460 | |

Estos valores se asociarían a cada una de las R, creando una nueva tabla con todas las jerarquías y valores. Este mismo cuadro será válido para el uso de oficinas.

Para tratar de mantener la misma codificación que en el uso residencial a nivel de numeración de jerarquía, la denominación de las jerarquías de uso comercial será C1 a C60 en los tramos que coinciden con los de uso residencial, y C1A a C1K a las nuevas jerarquías.

Para los usos industria y turístico se realizaron los mismos análisis.

En cuanto a la denominación de las jerarquías se ha hecho de forma similar al uso comercial, así para el uso oficina se crean las jerarquías O1A a O1K. Para el uso industrial puesto que el valor máximo según la Norma 18 es el que equivaldría en uso residencial a R13, la horquilla de jerarquías sería de I13 a I60. Y en el uso turístico por mantener el mismo criterio, el valor máximo coincide con el de C1H, con lo que se crean las jerarquías de T1H a T1K.

De esta forma se establecen las siguientes tablas de jerarquías y valores que se reflejan en la tabla 9.

Codificación de mapas de zonas de valor

Ya que el mapa de zonas de valor definitivo, que se ha denominado ZONVALOR, es

el resultado de la fusión de los mapas de los distintos usos, la codificación de cada recinto de dicho mapa se realizará de la siguiente forma:

Todos los recintos siempre llevarán la codificación de uso residencial (R).

En el caso de que los valores de los usos distintos del residencial coincidan con el valor del residencial, sólo se identificarán con el código de uso residencial (R).

Y si los valores de dichos usos son distintos, llevarán la codificación del uso residencial (R) junto con la del uso cuyo valor sea distinto. Por ejemplo R14C10, representa la zona R14 de uso residencial y la C10 de uso comercial.

Conclusión

Como conclusión a este artículo hay que resaltar la importancia que tiene el mapa de valores de suelo dentro del nuevo modelo de valoración así como el mantenimiento anual del mismo. Asimismo la necesidad de que esté coordinado en todo el territorio. Y por último, la ayuda que va a prestar el OCMI para conseguir este objetivo.

Asimismo hay que tener en cuenta que de los criterios de transparencia de la Dirección General del Catastro la necesidad de que el mapa de zonas de valor de suelo se publique todos los años en la Sede Electrónica del Catastro. ■

Observatorio catastral del mercado inmobiliario

Luis González-Carpio Fernández

Gerente del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

Dirección General del Catastro

En el sistema tributario español, en los tres niveles de organización, Estatal, Autonómico y Local, existen figuras tributarias que gravan los bienes inmuebles. El más evidente, el IBI (Impuesto sobre bienes inmuebles), junto con el Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, componen la tributación en el ámbito local, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y el recientemente rehabilitado Impuesto sobre el Patrimonio, en el ámbito autonómico, y por último en el estatal, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre Sociedades, el IVA, o el Impuesto Especial sobre Bienes Inmuebles de no Residentes.

De todas estas figuras tributarias, sólo en el caso del IBI se realiza una valoración de los inmuebles, previa y dirigida a cobro del impuesto, el resto de tributos y administraciones

se limitan a llevar a cabo una comprobación del valor declarado por el contribuyente.

Esto significa que sólo el Catastro hace una valoración masiva y periódica de todos los bienes inmuebles. Especial circunstancia que ha dotado a la organización de la estructura y los mecanismos que permiten en este momento acometer una valoración permanente.

Por ser esta organización la única que valora todos los inmuebles, el grado de compromiso y responsabilidad frente a la situación económica actual es mayor. La crisis que afecta a la economía mundial desde hace unos años, alimentada en buena medida por la “burbuja del mercado inmobiliario”, debe plantear a la administración una reflexión sobre el papel que juega en la valoración de los inmuebles. Quizá sea el momento de cambiar la actitud reactiva frente a los vaivenes del mercado inmobiliario, por una postura proac-

tiva de vigilancia y observación, que advierta de las posibles injerencias en el mercado de los agentes que lo desvirtúan, en algún caso, con valoraciones infladas artificialmente, motivadas por intereses ajenos al mercado que nos han llevado a la situación actual.

La Dirección General del Catastro (DGC), con el fin de que la actividad catastral se adapte a los ciclos del mercado inmobiliario, y cumpla con sus funciones, recoge en su Plan Estratégico 2009-2013, como objetivo de la organización, dotar al sistema de producción catastral de la flexibilidad suficiente para reducir la inadecuación, que pudiera existir, de los valores catastrales al mercado, y que permita asignar valores a todos los inmuebles en ciclos reducidos y sin incrementar los recursos.

La mejora del sistema requiere definir y perfeccionar los procedimientos de captura, selección y tratamiento de la información de mercado así como la sistematización en la elaboración de los estudios de mercado justificativos de los valores resultantes.

Estas necesidades provocaron la creación del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI).

Los objetivos que definen el OCMI se pueden resumir en uno de sencilla redacción: el OCMI pretende que el Catastro disponga de un valor estadístico de mercado permanentemente actualizado. Y cumplir así con lo diseñado en el plan estratégico.

Con dos matices. Primero, el “Valor estadístico de mercado” es el nombre que se ha dado al valor de mercado estimado por el Catastro, entendiéndolo tal y como se recoge en el artículo 23 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), el valor estadístico de mercado de un inmueble será aquel que, inferido por aplicación de las reglas de valoración catastral, se ajuste a su precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas. Segundo, la actualización permanente se entiende como una vez al año, o si las circunstancias así lo aconsejasen cada seis meses, porque una frecuencia mayor generaría cierta confusión en un mercado inmobiliario convulso.

Resulta conveniente prestar atención aunque sea brevemente a este nuevo producto que ofrece el Catastro, el valor estadístico de mercado, ya que su propia concepción condiciona la estructura del OCMI. El valor estadístico de mercado se obtiene gracias a una valoración masiva llevada a cabo por la Administración, y más aún, ésta es una Administración con fines tributarios. Este sistema de valoración, por contraposición, no es comparable a otro tipo de valoraciones individualizadas y con otras finalidades que sin duda afectan al valor obtenido, como podría ser una tasación hipotecaria.

Por tratarse de una valoración masiva realizada por el Catastro, los dos pilares sobre los que se comenzó a construir el OCMI fueron la transparencia, en aras de la máxima equidad, y la precisión, citadas en el orden correcto, la transparencia primero, garantía de justicia, e inmediatamente después la precisión, entre otras cosas porque sin precisión difícilmente se puede llegar a la equidad.

La transparencia queda plenamente garantizada por la forma de obtener el valor estadístico de mercado (ya tratado en esta misma revista), porque en lugar de utilizar técnicas de minería de datos ampliamente desarrolladas por técnicos del Catastro, como las redes neuronales, la normativa que se aplica es la utilizada en el cálculo del valor catastral, y toda esa regulación, incluidas las circulares internas del Catastro, se encuentran publicadas en el portal de internet del Catastro. Además, los datos que se utilizan para la valoración, son exclusivamente los que obran en la base de datos del Catastro, también disponibles en la Sede Electrónica del Catastro (SEC), lo cual completa la garantía de transparencia.

En cuanto a la precisión de la valoración, el OCMI pretende garantizarla poniendo a disposición del técnico valorador toda la información disponible en el mercado, de manera que el valor obtenido cuente con el aval y la seguridad de que no existe información que pueda cuestionarlo. Y además el OCMI intenta disponer para los técnicos de las herramientas de modelización de mercado, y de

minería de datos que le permitan comprobar sus resultados por vías distintas.

Volviendo al objetivo general, éste conlleva por una parte, analizar los sistemas de obtención de la información del mercado según sus diferentes fuentes de origen para optimizarlos. Y por otra, establecer los criterios de tratamiento de la información para que sea la más representativa del producto, o población que se está estudiando, descalificando aquella información que se considere que puede distorsionar los valores estándar.

La información de mercado disponible, con facilidad de acceso, filtrada, seleccionada y calificada como unidad muestral representativa será de utilidad entre otros casos para:

- Elaboración de informes de seguimiento de mercado.
- Obtención de valores homogeneizados por productos representativos, según grado de agrupación.
- Control de resultados de valoración y seguimiento en Ponencias y en valores estadísticos resultantes de los mapas de zonas de valor.
- Determinación de importes anuales a los módulos de construcción y a las jerarquías de valor de suelo.
- Elaboración de fichas justificativas para los estudios de mercado.
- Apoyo a la definición y mantenimiento de las zonas de valor.

El mercado inmobiliario

El objeto de estudio del Observatorio, el mercado inmobiliario, presenta ciertas características que hacen que su análisis sea extremadamente complejo, a lo que hay que añadir las especiales circunstancias económicas del momento, y del lugar, ya que es en nuestro país y en su sector inmobiliario donde más se han dejado notar las consecuencias de la crisis mundial.

Nuestro mercado inmobiliario ha pasado por una etapa de “crecimiento moderado de precios, a un escenario como el de los últimos años, caracterizado inicialmente por fuertes

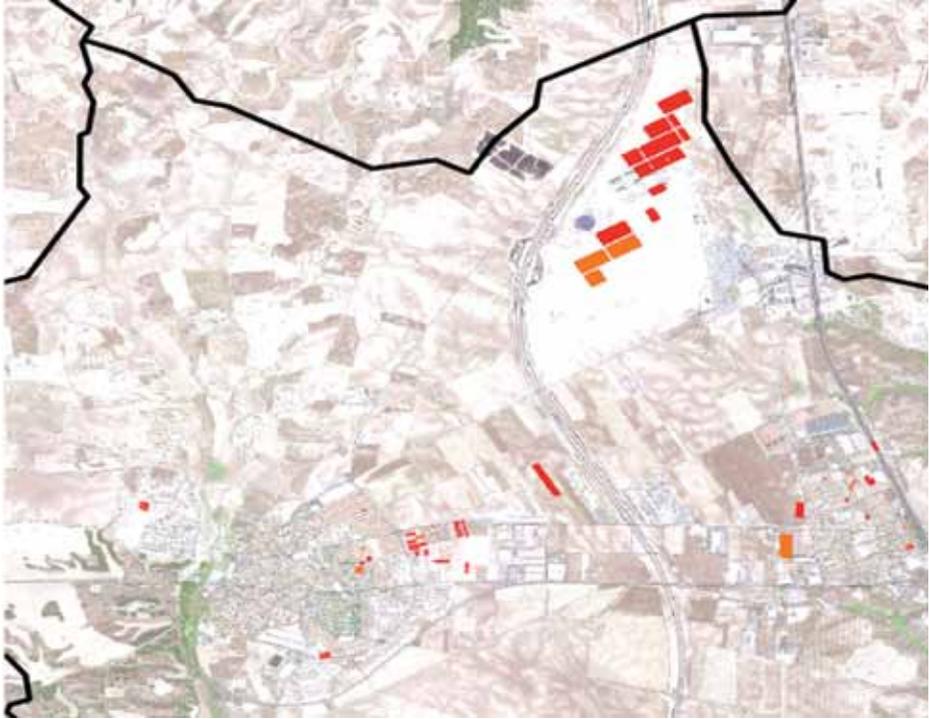
subidas y actualmente por significativas disminuciones de los precios”, etapa esta última inacabada y afectada por elementos que distorsionan el comportamiento de un mercado tal y como cabría esperar.

La explicación de la evolución actual de los precios hay que buscarla en tres elementos que afectan a la demanda y a la oferta del mercado. En cuanto a la demanda la falta de empleo y, sobre todo, el aumento del coste del capital, condicionan el acceso a la vivienda y la posible demanda no llega a materializarse. En lo que se refiere a la oferta, el exacerbado crecimiento de este sector en el periodo de tiempo que los expertos llaman la década prodigiosa 1997-2007, ha dejado en herencia un stock de viviendas que en un mercado de libre competencia llevarían a una bajada de los precios quizá aún mayor de la que se está produciendo. Para hacer un diagnóstico correcto del sector a estos tres elementos habría que añadir la deuda de los promotores con los bancos, el stock de viviendas en posesión de los bancos que ha generado esta deuda, las reformas fiscales que afectan a la compra de vivienda, y una serie de delicadas cuestiones imposibles de contestar que dan lugar a la incertidumbre, ya de por sí grande, que afecta al mercado inmobiliario.

Afortunadamente el OCMI no tiene por objeto explicar el comportamiento de la economía, ni predecir el camino que seguirán los precios del mercado de la vivienda, nuestra labor es la de conocer el mercado que efectivamente se ha producido, captar aquellas operaciones de mercado que nos permitan saber el precio y estimar el valor.

Para ello el OCMI cuenta con la base de datos del catastro. Este registro administrativo que es el Catastro, permite mejor que a ningún otro organismo conocer la oferta de vivienda nueva y el stock allá donde se concentra. Además la base de datos cuenta con la información de la demanda efectivamente producida, gracias a la información que desde hace más de 15 años envían Notarios y Registradores. Si a esta información se une la información del mercado de oferta presente en internet, desde del OCMI se puede hacer

Figura 1
Ubicación de obra nueva en un municipio



Por último y a modo de ejemplo, la oferta, el stock de viviendas, se puede ubicar desde el Catastro en cada municipio, y dentro de cada municipio, en las zonas donde se encuentra. En el figura 1, se puede ver la concentración de obras nuevas en los años 2007 y 2008 en una parte muy concreta del municipio.

A la hora de considerar de la demanda efectiva también nos podemos ayudar de la base de datos del Catastro, por medio de los cambios de dominio recogidos por el Catastro, se estima la demanda efectuada (gráfico 3).

Y de la misma forma el Catastro sabe donde se produce la demanda, en una primera aproximación por provincias para el año 2011 (gráfico 4), y de igual modo se

podría descender al municipio y a cada referencia dentro del municipio. Logrando una estimación de la demanda efectiva allí donde se produjo.

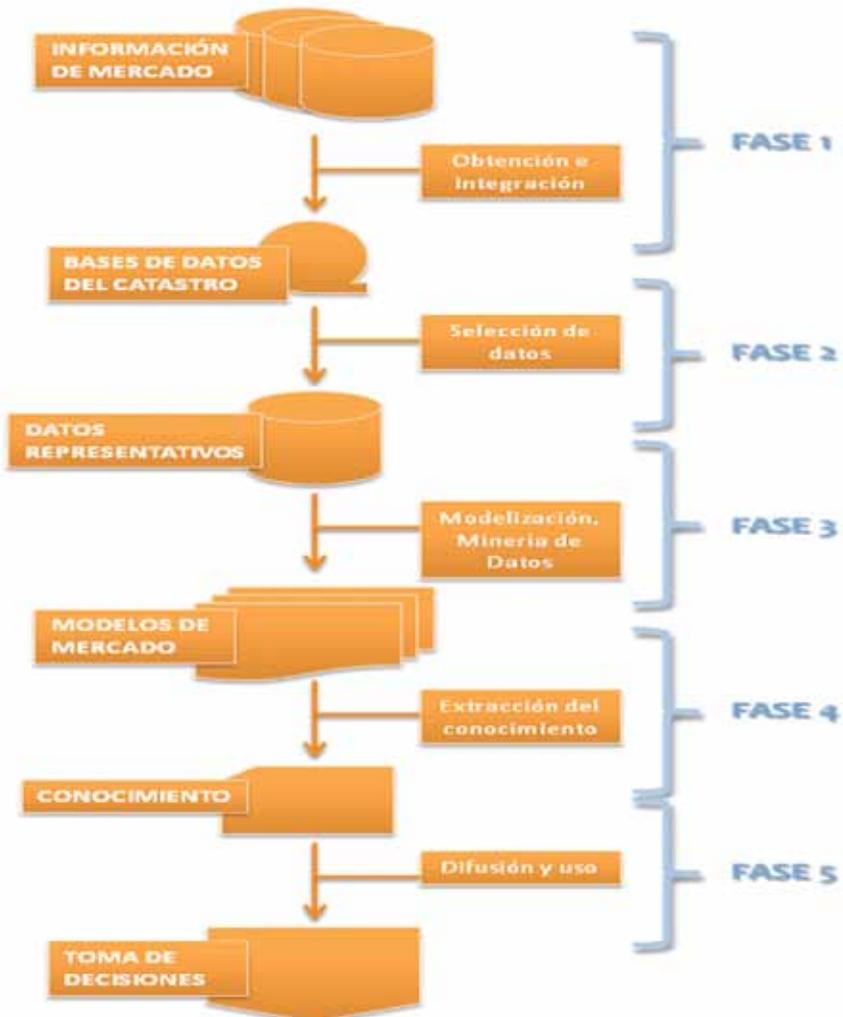
En definitiva, se trata de la estimación del coste de oportunidad que el inversor considera aceptable para su inversión, ciertamente el momento económico hace que los mercados se muestren inestables, opacos e inciertos, por lo que el coste de oportunidad se estima sensiblemente menor, el coste estimado oportuno está a niveles de 2005. Es decir, éste, el estimado oportuno, está desincentivado, y decide invertir sus esfuerzos en activos mejor retribuidos o a igualdad de retribución activos más leales al inversor.

- FASE 1: Obtención de la información de mercado
 FASE 2: Selección de unidades muestrales representativas
 FASE 3: Modelización
 FASE 4: Extracción del conocimiento: proceso de toma de decisiones
 FASE 5: Difusión y uso de la información

1. Obtención de la información de mercado

Para llevar a cabo los objetivos marcados para el OCMI, el primer paso necesario es disponer de un almacén de datos de mercado que permita la extracción del conocimiento. Para contar con este almacén de

Figura 2
Flujo de trabajo del OCMI



datos se requiere decidir ciertas cuestiones tales como qué fuentes de datos van a utilizarse, cómo se van a organizar, o cómo se van a mantener en el tiempo.

Un Almacén de Datos (Data Warehouse) es una gran colección de datos que recoge información de múltiples sistemas, fuentes u operacionales dispersos, y cuya actividad se centra en la Toma de Decisiones –es decir, en el análisis de la información– en vez de en su captura. Una vez reunidos los datos de los sistemas fuentes se guardan durante el tiempo suficiente que permita el acceso a datos históricos; así los almacenes de datos proporcionan al usuario una interfaz consolidada única para los datos, lo que hace más fácil escribir las consultas para la toma de decisiones.

Frente a una base de datos, el almacén de datos está orientado al usuario que va a utilizar estos, incluye información actual e histórica, y la ofrece tanto detallada como resumida según los criterios del usuario. Las dos ventajas fundamentales de un almacén de datos son, en resumen, que facilita el análisis de la información en tiempo real, y que no distorsiona el procesamiento de datos de la base de datos.

Metodología para la obtención de información de mercado y sus fuentes.

El OCMI dispondrá de información del mercado inmobiliario de las siguientes fuentes:

- Notarios y Registradores.
- Importes consignados en escrituras procedentes de las declaraciones 901N y recursos.
- Tasaciones.
- Oferta.

El proceso de obtención de la información de mercado se produce de distinta forma, dependiendo de la fuente:

- La información de Notarios y Registradores se procesa automáticamente en la base de datos catastral.

- En cumplimiento de la Circular 14.04/06, de 22 de diciembre, en el momento de efectuar la tramitación del expediente de cambio de dominio, o en su caso recurso de reposición, se incorpora a la base de datos catastral el valor consignado por el declarante en el documento que acredite la transmisión, así como la fecha de ésta. De la misma manera se procede en caso de transmisiones tramitadas en virtud de un convenio de colaboración o alteraciones tramitadas mediante contratación.
- La información de tasaciones, procedente de las peritaciones realizadas por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados, así como sobre los precios de oferta en las transacciones inmobiliarias de compraventa y de alquiler en que intervienen, se procesa automáticamente en la base de datos catastral.
- La información sobre oferta en el mercado inmobiliario, recopilada por Gerencias y Subgerencias, se incorpora a la base de datos cuando se tiene conocimiento de la misma. La captura de este tipo de información se debe hacer dirigida a los productos de cada zona.
- La información sobre oferta también se obtiene recientemente de forma automática circunscrita a cada recinto o zona de valor, sin conocer exactamente el inmueble al que se refiere.

Recuperación de información válida.

La información de que se dispone de manera inequívoca no es toda la que se produce en el mercado, y por ello se procurará la recuperación de información válida, mediante el cruce de la información de las diferentes fuentes, y con los atributos de los inmuebles en la base de datos catastral.

- La información procedente de Registradores y Tasaciones servirá a la recuperación de muestras de Notarios mal consignadas.

- Periódicamente, se realizará el cruce por dirección de la información de Notarios y registradores con la base de datos catastral y los planes de trabajo de detección de incidencias para la Inspección catastral, con el fin de procurar la recuperación de información de obra nueva no incorporadas en su momento.

Tratamiento de la discordancia entre los datos físicos obtenidos en el mercado y la base de datos catastral.

En caso de que se descubran discrepancias entre los datos físicos incluidos en la información de mercado, y la base de datos catastral, se procederá a la depuración de las unidades muestrales.

- Si se trata de discrepancia en más de un 25% de las superficies construida y de parcela del inmueble, se investigará el origen de la misma, procediendo a la tramitación del expediente catastral oportuno, en caso necesario.
- Para muestras procedentes de oferta, se investigará la discrepancia en la antigüedad de las construcciones del inmueble en más de un 25%, procediendo a la tramitación del expediente catastral oportuno para la regularización del dato.

2. Selección de unidades muestrales representativas

La calidad del conocimiento que resulte del análisis de los datos depende en un porcentaje elevadísimo de la calidad de la información obtenida, por tanto las tareas de limpieza, integración y selección de los datos son de gran importancia y normalmente exigen la mayor parte del tiempo en un proceso de extracción del conocimiento.

La selección de datos (data cooking) conlleva un elevado número de operaciones. En algunos casos se trata de operaciones integradas en la propia formación del almacén,

en otras ocasiones se tratará de operaciones automáticas que nos permite la información contenida en la Base de Datos del Catastro, estos automatismos son posibles en virtud a la información que nos facilita la base datos del Catastro, identificado los productos inmobiliarios tipo de cada ámbito de estudio, sin dejar de considerar los estándares internacionales reconocidos por la Asociación Internacional de Valoradores Inmobiliarios (International Association of Assesing Officers (IAAO) para eliminar los valores extremos (outliers), y por último una parte de la selección la realizará de manera individualizada por los técnicos que gracias al conocimiento que tiene del ámbito de estudio y del mercado inmobiliario puede afinar la selección de la información.

Se considera unidad muestral representativa aquella calificada como válida para el análisis del valor de los inmuebles del ámbito de estudio.

La unidad muestral representativa garantiza la correspondencia con el producto inmobiliario característico más frecuente.

Los criterios de selección se pueden clasificar en:

- Selección por Producto Tipo: es la resultante de descalificar las unidades muestrales que están fuera de rango, entendiendo que el rango viene determinado por el conocimiento que la descripción física de los inmuebles que figura en la base de datos catastral proporciona de la población a estudio.
- Selección por Valor: es la resultante de descalificar los valores atípicos, que según la fuente, pueden deberse a declaraciones falsas, incompletas o inexactas, falta de calidad de la tasación, u ofertas fuera de mercado.
- Selección por otros criterios específicos que permitan reconocer distorsiones en la información.

El proceso de selección de las unidades muestrales representativas constará de tres

etapas, en función del grado de automatización, y nivel de confianza a alcanzar.

- Selección automática: se realiza, según el origen de las unidades muestrales, aplicando criterios preestablecidos.
- Selección semiautomática: mediante la utilización de herramientas de apoyo.
- Selección manual: tratamiento individualizado de cada una de las unidades muestrales.

Para poder llevar a cabo el proceso de selección, es preciso contar con datos de descripción física y económica de las unidades muestrales extraídos de la base de datos catastral, así como con parámetros estadísticos de comparación.

Selección automática de muestras.

Se efectuarán automáticamente los siguientes filtros, con el fin de obtener, para cada unidad muestral, los posibles indicadores de no representatividad:

- Cualquiera que sea la fuente de la información, se establecerán los filtros que permitan reconocer las unidades fuera de rango:
 - “Vivienda protegida” a aquellas unidades muestrales identificadas en la base de datos catastral como vivienda protegida.
 - “Diversidad de tipología”. Para poder efectuar este filtro es necesario identificar cada unidad muestral con tipologías constructivas distintas.
 - “Superficie construida fuera de rango”. Toda unidad muestral incluirá, como dato extraído de la base de datos, la superficie de locales privativos. o “Superficie de parcela fuera de rango”. Las unidades muestrales de solares y de vivienda unifamiliar incluirán, como dato extraído de la base de datos, la superficie de parcela.

- “Superficie de elementos comunes fuera de rango”. Toda unidad muestral incluirá, como dato extraído de la base de datos, la superficie de elementos comunes.
- “Antigüedad fuera de rango”. Toda unidad muestral incluirá, como dato extraído de la base de datos, la antigüedad efectiva del local privativo de mayor superficie.
- “Categoría fuera de rango”. Toda unidad muestral incluirá, como dato extraído de la base de datos, la categoría del local privativo de mayor superficie.
- “Planta no representativa”. Las unidades muestrales de tipo vivienda colectiva incluirán como dato extraído de la base de datos, el número de planta del inmueble.
- “Finca infraedificada”. Las unidades muestrales de tipo vivienda unifamiliar incluirán como dato extraído de la base de datos, el código de infraedificación que conste, en su caso, en la base de datos catastral.

- Filtro adicional para unidades muestrales procedentes de Notarios y Registradores, cuando la información no causa cambio de titularidad catastral:
 - “Titular no identificado”. Se considerará que existe titular identificado cuando el titular resultante coincida con el titular catastral del inmueble en base de datos.
- Filtro adicional para unidades muestrales procedentes de Notarios y Registradores cuando la información causa cambio de titularidad catastral y para unidades muestrales procedentes de tasaciones.
 - “Acto jurídico distinto de compraventa” (exclusivamente para muestras de Notarios y tasaciones): Se identificarán expresamente los cambios de titularidad que se correspondan con una compraventa.

- Filtro adicional para todas las unidades muestrales que no procedan de oferta.
 - “Valor fuera de rango”. Las unidades muestrales incluirán como dato extraído de la base de datos, su valor catastral.

Para poder efectuar los filtros anteriores es preciso contar con parámetros estadísticos de comparación. En cada polígono catastral, y para cada tipo, se obtendrá, periódicamente, de todos los inmuebles de la base de datos, la media aritmética y la desviación típica de los siguientes atributos:

- Superficie de locales privativos
- Superficie de parcela
- Superficie de elementos comunes
- Antigüedad
- Categoría

Para cada polígono catastral y tipo, se determina el rango de exclusión para la selección automática mediante la siguiente expresión:

“MEDIA ARITMÉTICA \pm 2 * DESVIACIÓN TÍPICA”

Para poder efectuar el filtro de valor, es preciso contar con el dato de Referencia al Mercado Estimada (RM) de cada municipio. Para el cálculo de este dato se podrá utilizar la mediana de la distribución de referencias al mercado de todas las unidades muestrales procedentes de tasaciones del último año, calculada periódicamente.

Para cada unidad, se determina el rango de exclusión para la selección automática mediante la siguiente expresión:

“VALOR CATASTRAL/RM * (1 \pm 0,25)”

Como resultado de la selección automática, quedarán identificadas por defecto, como posible unidad muestral representativa, todas aquellas unidades a las que no se le haya asignado ningún indicador de no representatividad.

Selección semiautomática de unidades muestrales.

La etapa de selección semiautomática de unidades muestrales servirá para:

- Descalificar muestras identificadas como representativas en el proceso de selección automática.
- Seleccionar como representativas muestras excluidas en los procesos automáticos.

Para ello se trabajará con distintos grupos de unidades muestrales, para lo cual se permitirán visualizaciones y selecciones previas, según diversos criterios:

- Por ámbito espacial de trabajo:
 - Delegación
 - Municipio
 - Polígono catastral
- Por tipo de inmueble, según Anexo II.
- Por fuente:
 - Notarios y Registradores cuando la información causa cambio de titularidad catastral
 - Notarios y Registradores cuando la información no causa cambio de titularidad catastral (Bote)
 - Importes consignados en escrituras procedentes de las declaraciones 901N y recursos
 - Tasaciones
 - Oferta
- Por información de mercado:
 - Fecha de muestra
 - Valores de mercado
 - Acto jurídico (para muestras procedentes de Notarios y Tasaciones).
- Por todos los atributos empleados en la selección automática, y por los indicadores de no representatividad resultantes.

Como información complementaria, se visualizarán los parámetros estadísticos de comparación empleados, y se permitirá la extracción de otros datos de mercado y atributos catastrales necesarios.

La selección semiautomática se servirá de herramientas de apoyo que permitan el tratamiento global de las unidades muestrales, así como su visualización, para el reconocimiento de comportamientos anómalos.

Entre otras herramientas de apoyo, se podrán emplear:

- Gráficos de distribución de muestras por polígono catastral en función de sus atributos.
- Gráficos representativos del comportamiento del valor de las muestras en función de los distintos atributos.
- Mapas de calor.
- Redes neuronales.
- Herramientas de localización geográfica.

El resultado de la etapa de selección semiautomática será un listado de unidades muestrales candidatas a ser muestras representativas.

Selección manual de muestras.

La selección manual implicará un tratamiento individualizado de cada una de las unidades muestrales seleccionadas en las etapas anteriores como candidatas a representativas.

Para ello se habilitará la aplicación de validación y descalificación de muestras, en la que se visualizarán los datos de las muestras necesarios para la elaboración de estudios de mercado,

Esta última etapa del proceso de selección tendrá como resultado las unidades muestrales no representativas y las unidades muestrales representativas, y que, entre otras utilidades, servirán como base para la elaboración de estudios de mercado.

Planificación de la selección.

La selección de unidades muestrales significativas se llevará a cabo de forma continua, como labor de mantenimiento ordinario del OCMI, de acuerdo con la siguiente planificación:

- La selección automática se llevará a cabo a medida que la información sobre las mismas se incorpore al OCMI.

No obstante lo anterior, el filtro “Titular identificado” se aplicará a las unidades muestrales sin identificación previa cada 6 meses, a fin de procurar su recuperación para el proceso de selección.

- La selección semiautomática se podrá llevar a cabo de forma potestativa, en función de la cantidad y calidad de los resultados de la selección automática, con los rangos de selección temporal que se consideren oportunos.
- La selección manual se llevará a cabo de forma continua, sobre los resultados de las etapas anteriores.

3. Modelización

El sistema de valoración que utiliza el Catastro para obtener el valor estadístico de mercado, es en realidad una modelización del mercado inmobiliario, que a partir de un patrón, en este caso el valor catastral, y las relaciones entre los datos que constan en la base de datos realiza predicciones de valor de cada inmueble.

Hacer otra modelización del mercado inmobiliario es necesaria para fijar algunos de los datos de partida del modelo catastral, y para la comprobación por vías alternativas.

Los modelos de minería de datos se emplean fundamentalmente en dos tipos de tareas, predictivas o descriptivas. Tradicionalmente en catastro se han utilizado modelos de datos predictivos como la regresión, y más recientemente la redes neuronales. Pero es-

tos modelos también han servido en tareas descriptivas a la hora de seleccionar la información.

Esta etapa de modelización o minería de datos es quizá la más característica en un proceso de extracción de conocimiento, y muchas veces se identifica todo el proceso con el modelo, olvidando fases que a la larga condicionan mucho más el resultado y consumen más recursos, como es la selección de datos.

Para realizar la minería de datos la primera decisión a tomar es el modelo a elegir y el algoritmo dentro de ese modelo.

En el OCMI tal y como se exponía más arriba, uno de los pilares en que se sustenta es la precisión, esta precisión se pretende garantizar disponiendo de toda la información de mercado, y del mayor número de herramientas de minería de datos al servicio de técnico que tiene que valorar. Y además que estas herramientas sean de fácil manejo y comprensión, y permitan sacar conclusiones y conocimiento.

Los modelos que con más frecuencia se trabaja en valoraciones inmobiliarias masivas, son las regresiones, lineal y logarítmica, las redes neuronales, los vecinos más próximos, redes de Kohonen o los árboles de decisión. Algunos de ellos con una ya larga trayectoria en Catastro y profusamente utilizados y desarrollados por algunos de sus técnicos valoradores.

Todos estos modelos pueden emplearse en tareas descriptivas o predictivas. Cada uno de ellos conlleva un conocimiento de la técnica y unas peculiaridades que no son objeto de este artículo, pero todos coinciden en las dos premisas iniciales, se trata de una labor iterativa e interactiva.

El ámbito a modelizar depende del técnico que lleva a cabo la valoración y del conocimiento que quiere extraer, en ocasiones se modelizan zonas concretas con mercado suficiente para fijar la jerarquía de valores del suelo, en otras ocasiones se trata de modelos de un ámbito mayor donde la información es escasa y dispersa, y se quiere predecir el valor del producto inmobiliario tipo. Cualquiera de

las hipótesis de trabajo son aceptables, si en el horizonte, el técnico, tiene como objetivo la modelización de todo el universo inmobiliario con el modelo catastral de valor estadístico de mercado.

Las herramientas de modelización tienen que servir para extraer conocimiento útil del mercado en la toma de decisiones y comprobar por un modelo diferente válido técnicamente que el valor estadístico de mercado es correcto.

4. Extracción del conocimiento

Todo el trabajo realizado es ahora cuando adquiere transcendencia, más allá de unos datos de mercado escasos, con información incorrecta y dispersos, lo verdaderamente interesante no es la selección y depuración de los mismos hasta obtener unidades muestrales representativas, ni siquiera el modelo elegido y adaptado al mercado existente, si no el conocimiento extraído, la inferencia de valor que permite el modelo allí donde no conozco el mercado o simplemente no se ha producido.

El técnico de catastro de esta manera, gracias a la base de datos que incluye las variables del modelo, y al modelo propiamente dicho, es capaz de estimar el valor del mercado inmobiliario, incluso en los lugares donde no se produce.

El conocimiento que queremos extraer, la decisión que hay que tomar con este conocimiento, es entre otras la correcta jerarquía de zonas de valor, y la cuantía asignada a cada una, que junto con el resto de variables van a determinar si el modelo de valor estadístico catastral es válido o no.

OCMI, garantía del modelo catastral

El modelo catastral del mercado inmobiliario que genera el valor estadístico de mercado requiere de la agilidad necesaria para adaptarse a los cambios que se producen en el mercado. De manera que todo el flujo de tra-

bajo se completa con la comprobación de que el modelo realiza una valoración dentro de unos parámetros considerados aceptables.

En los lugares de dinámica inmobiliaria elevada el valor vendrá dado por el propio mercado evidente, en las zonas donde el mercado inmobiliario no se produzca de forma tan obvia, la base de datos permitirá comparar zonas parecidas y datos de mercado válidos, y en aquellas zonas donde el mercado no exista, el valor se formará gracias a la base de datos del Catastro, que permite estimar el valor de reposición de los inmuebles manteniendo la coherencia con el resto de zonas, y con el mercado.

Por todo esto el OCMI comprueba que el sistema de valoración masiva, en su conjunto, cumple con los requisitos mínimos aceptables, e indicará que variables es necesario ajustar para aquellas valoraciones que no se adapten a dichos requisitos, pero no cuestiona el modelo, ni las variables que intervienen en el mismo, sólo pone a disposición del técnico las herramientas que le permiten dar el apoyo técnico a su valoración.

Desde el Observatorio se considerará que una valoración es aceptable si cumple determinadas premisas, que a continuación se relacionan brevemente:

- La valoración ha de considerar toda la información de mercado existente, la información desechada debe formar parte de la justificación de la valoración. De esta manera se pone fin a la controversia sobre cual es el número de muestras de mercado mínimo necesario para hacer un estudio de mercado.
- Debe recoger los criterios utilizados para seleccionar la información representativa, motivando la elección del producto inmobiliario tipo, y cada uno de los filtros aplicados, con especial relevancia para los filtros de selección por valor. Cuando una unidad muestral se considere no calificada por estimar que su valor está mal consignado, o que no se corresponde con la realidad, la motivación debe contar con especial solidez, dado que la estimación o no de dichas unidades muestrales puede variar considerablemente la la precisión valoración.
- En los ámbitos de estudio donde el mercado inmobiliario sea escaso, se puede recurrir a dos técnicas de trabajo, que también requieren de una especial motivación:
 - Cuando se amplíe el ámbito de estudio equiparando zonas de mercado inmobiliario similar, debe estar ampliamente justificado que dichas zonas cuentan con productos inmobiliarios de las mismas características, y que las condiciones del mercado inmobiliario son comparables. Aquí juega un papel de especial relevancia la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, ya que es este órgano el que corresponde aprobar los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales con el objeto de garantizar la debida equidad.
 - Igualmente cuando la forma de ampliar la información de mercado sea la de considerar unidades muestrales de periodos de tiempo anteriores al de estudio, debe justificarse sobradamente la actualización del valor que se realice, de igual forma los coeficientes de actualización se someterán anualmente a conocimiento de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- Se incorporará el trabajo realizado para modelizar y extraer el conocimiento necesario que permite definir las variables del modelo catastral.
- Una vez definidas las variables procede la comprobación de los valores obtenidos por aplicación de las mismas al modelo catastral. El sistema

de comprobación consiste en estimar los parámetros estadísticos que establecen si una valoración masiva, la modelización del mercado inmobiliario, se ajusta a la realidad y es aceptable.

- Estos parámetros estadísticos son los comúnmente utilizados para estimar la bondad del ajuste, significatividad de las variables, mediana, error cuadrático medio, etc.
- En este punto cabe mencionar, por su sencillez y eficacia, los Estándares sobre Ratios que establece la IAAO (figura 3). Se trata de medidas esta-

dísticas elementales con unos márgenes numéricos de validación, y que tiene un alto grado de aceptación en muchos países, y que brevemente se resumen en:

- Una medida de centralidad: la mediana del ratio de todas las operaciones, y que da idea de si la valoración está alta, baja o ajustada
- Una medida de dispersión (COD) que estima la precisión de la valoración
- Y un diferencial de precios indicador de la posible progresividad o regresividad de la valoración (PRD)

Figura 3
Estándares sobre Ratios que establece la IAAO

| TIPOLOGÍA | TAMAÑO DE LA JURISDICCIÓN | PERFIL | DINÁMICA DEL MERCADO | COD |
|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|----------|
| RESIDENCIAL (unifamiliar, colectiva) | grandes zonas, densamente pobladas | nueva construcción | mercados activos | 5,0-20,0 |
| | municipios medios | primera y segunda mano | mercados menos activos | 5,0-15,0 |
| | áreas rurales | segunda mano | mercado deprimidos | 5,0-20,0 |
| INDUSTRIAL, COMERCIAL, HOSTELERO | grandes zonas, densamente pobladas | nueva construcción | mercados activos | 5,0-15,0 |
| | municipios medios | primera y segunda mano | mercados menos activos | 5,0-20,0 |
| | áreas rurales | segunda mano | mercado deprimidos | 5,0-25,0 |
| SUELO VACANTE (uso residencial) | grandes zonas, densamente pobladas | desarrollo rápido | mercados activos | 5,0-15,0 |
| | municipios medios | desarrollo medio | mercados menos activos | 5,0-20,0 |
| | áreas rurales | desarrollo lento | mercado deprimidos | 5,0-25,0 |
| SUELO VACANTE (otros usos, no agrarios) | grandes zonas, densamente pobladas | desarrollo rápido | mercados activos | 5,0-20,0 |
| | municipios medios | desarrollo medio | mercados menos activos | 5,0-25,0 |
| | áreas rurales | desarrollo lento | mercado deprimidos | 5,0-30,0 |

IAAO: Standard on ratio studies

- Las recomendaciones COD están basadas en el adecuado y representativo tamaño del ejemplo, con outliers reducidos y un 95% de nivel de confianza.
- Nivel de valoración recomendado para cada tipo de propiedad mostrada deberá estar entre 0.90 y 1.10
- PRD para cada tipo de propiedad deberá estar entre 0.98 y 1.03 para demostrar equidad vertical
- El nivel PRD no es absoluto y deberá ser significativamente menor cuando los ejemplos son más pequeños o cuando exista amplia variación en los precios. En tales casos, el test estadístico de hipótesis de equidad vertical deberá ser sustituido
- COD menores a 5.0 indicarán "Sales chasing" o ejemplos no representativos.

Toda vez que los elementos relacionados estén recogidos y los parámetros resultantes se encuentren entre los márgenes considerados aceptables, se entiende que la valoración es correcta, y por tanto las variables elegidas son las adecuadas y las magnitudes asignadas también. La comprobación del OCMI, no entra a estimar si las variables cumplen con todos los ratios para cada una de los inmuebles o cada una de las zonas de valor. Se trata de una valoración masiva y por tanto se admite que si se cumple con el rango de ratios es válida, sin tener que justificar cada valor o cada variable individualmente, ya que eso pertenece a otro tipo de valoraciones y a otro ámbito.

Cuando los ratios no se encuentran dentro de lo admisible, es decir, cuando no existe garantía de que la valoración esté ajustada al mercado, es cuando es necesario revisar el trabajo hecho.

En primer lugar se debe poner en cuestión el proceso de selección de información de mercado. En términos generales, se entiende que dicha selección está hecha de forma correcta, pues como ya se dijo es la fase más costosa y sobre la que se apoya el resto del estudio, independientemente del modelo que se elija para la valoración.

A continuación, hay que revisar las variables empleadas en el modelo, y la cuantía asignada a cada una de ellas. El valor estadístico de mercado así como el valor catastral, se conforma con una serie de variables, unas estructurales vinculadas al inmueble (tipología, categoría, antigüedad, estado de conservación), y otras vinculadas al territorio, al municipio (MBR, MBC), a la zona de valor (R, U), a la finca, o al local.

Las deficiencias en la valoración serán consecuencia de una mala consignación de las variables. En el caso de las vinculadas al inmueble normalmente son detectadas en el proceso de selección de la información de mercado, su modificación es relativamente sencilla ya que afecta a un solo inmueble. En el caso de que los errores de valoración se deban a la estimación de las variables vin-

culadas al territorio, la subsanación técnica es sencilla, y la modificación de la base de datos conlleva una serie de procedimientos, en aras de la equidad y transparencia, ya que afectan a una pluralidad de inmuebles.

Un producto del OCMI para la comprobación de valor

La comprobación de valores supone para las administraciones que deben realizarla disponer de una información, una infraestructura, una formación y unos técnicos, de los que no siempre dispone, o que se traducen en unos costes elevados difíciles de mantener.

A esto hay que añadir la redacción que Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, da artículo 57 de la LEY General Tributaria, que introduce que la posibilidad de hacer la comprobación con los valores que figuren en el Catastro, ya sea en su caso el valor Catastral, o en un futuro inmediato el valor estadístico de mercado previamente incorporado a la base de datos del Catastro:

“Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.”

La DGC, ha querido poner a disposición de estas administraciones toda la experiencia, el conocimiento, y la infraestructura que les permita realizar las comprobaciones de valor, o al menos, en principio, una estimación del valor de los inmuebles de una manera ágil, práctica y segura.

Para ello desde el OCMI se ha desarrollado una aplicación que permite a los técnicos de dichas administraciones disponer de una información de mercado difícilmente accesible si no se cuenta con toda la maquinaria catastral.

A continuación se relatan brevemente algunas de las utilidades que permite dicha aplicación, siempre teniendo en cuenta que se trata de un producto colateral del objetivo principal del OCMI.

Se trata de una aplicación para usuarios con una experiencia relativa en valoración inmobiliaria y catastro, el acceso se realiza desde la SEC, aprovechando así el motor de búsqueda de la misma, permite la identificación por referencia catastral, por calle y número, o desde la identificación en cartografía.

El primer producto que se ofrece es el valor estadístico de mercado del inmueble que se consulta, desglosando las variables que han servido para su cálculo, la cuantía de las mismas y el valor estimado de la construcción, el suelo y el inmueble en su conjunto (figura 4).

Con los datos del inmueble, los datos que figuran en la base de datos del catastro, se inicia una búsqueda de todas las operaciones de compraventa realizadas ante notario y que están incluidas en la base de datos gracias a las comunicaciones que estos realizan a catastro.

Los datos del inmueble permiten hacer una selección de los testigos más parecidos al estudiado, estableciendo unos márgenes previos de categoría, antigüedad, superficie, zona de valor. Estos márgenes se pueden modificar por el usuario ya sea para ampliarlos

Figura 4
Valor estadístico de mercado

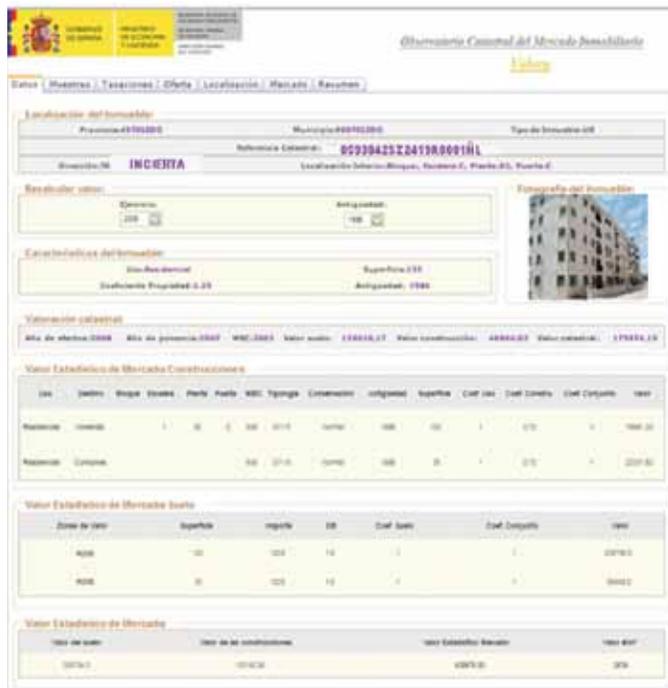


Figura 5
Selección de testigos



por la escasez de información de mercado o para reducirlos en aquellas zonas en las que hay alta dinámica inmobiliaria y se puede aumentar la precisión de la valoración. El resultado es un listado de las operaciones realizadas ante notario seleccionadas con arreglo a las características del inmueble original (figura 5).

La selección de testigos incluye una eliminación provisional de alguno de ellos, en función de la referencia al mercado de su valor catastral, al considerar que si no se encuentra entre unos márgenes medios para todo el municipio puede tratarse de testigos con un valor declarado mal consignado o declarado por debajo de su valor real.

Esta aplicación también permite la localización sobre el territorio (figura 6), incluyendo los testigos descalificados, con colores distintos según la referencia al inmueble en estudio, y consignando la distancia física a cada testigo.

Esta misma operación se puede realizar con tasaciones. Para la información de oferta

que existe en internet, los anuncios se ubican en cada zona de valor, previa selección del rango de superficies que se estime oportuno.

Con toda la información que proviene de las diferentes fuentes, y el valor estadístico de mercado, el usuario tiene una estimación bastante precisa del valor del inmueble. Todo el trabajo realizado se resume en un informe, para incorporar a los expedientes que estime oportuno el usuario (figuras 7, 8 y 9).

Conclusiones

Muy pocas tareas en la Administración requieren un nivel de exigencia tan elevado como la valoración de los inmuebles por el Catastro, y muy pocas instituciones son tantas veces examinadas y puestas en cuestión. El valor de los inmuebles es un asunto con especial sensibilidad para los ciudadanos, sobre el que todos tenemos una opinión formada, y so-

Figura 6
Localización de testigos sobre el territorio



Figura 7
Informe de Estimación de Valor



bre el que multitud de organismos, empresas y particulares vuelcan gran cantidad de información, en ocasiones errónea y en ocasiones, amparada por datos ciertos, pero completamente irrelevante. Con el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, la DGC vuelve a apostar por la transparencia y la justicia tributaria, intentando seguir más de cerca el mercado inmobiliario, y ofreciendo a otras administraciones y a los ciudadanos en general información veraz y útil, sobre el valor de los inmuebles. ■

Bibliografía

- JULIO GALLEGO MORA-ESPERANZA; Modelos de Valoración Automatizada, CT Catastro, Abril 2008
- IAAO; Standard on Mass Appraisal of Real Property
- INTRODUCCIÓN A LA MINERÍA DE DATOS; José Hernández Orallo, M^a José Ramírez Quintana, César Ferrí Ramírez
- RICS Appraisal and Valuation Standards

Ejemplo de aplicación del nuevo modelo de valoración al municipio de Madrid

Julio Gallego Mora-Esperanza

Jefe de Área Regional de Inspección

Pilar de Miguel Ruiz

Inspector Técnico Facultativo

Gerencia Regional del Catastro de Madrid

Recientemente, la Dirección General del Catastro ha ultimado el diseño de un nuevo Modelo de Valoración.

Los motivos de esta nueva propuesta, así como sus implicaciones técnicas y jurídicas, han sido expuestos con detalle en los artículos anteriores.

Una vez diseñado el Modelo, y realizadas las comprobaciones oportunas, los responsables del proyecto han solicitado a la Gerencia Regional del Catastro de Madrid que lleve a cabo un ensayo de aplicación del procedimiento de trabajo del nuevo Modelo al municipio de Madrid.

Por su tamaño y complejidad, así como por los rangos de valor y la actividad del mercado inmobiliario, no cabe duda de que el municipio de Madrid es un buen campo de trabajo para comprobar el funcionamiento del nuevo Modelo. La información de mercado disponible y los estudios reali-

zados, también han sido importantes para su elección.

En las páginas que siguen se exponen los resultados de la aplicación del procedimiento del nuevo Modelo de Valoración al municipio de Madrid, realizados por la Gerencia del Catastro, así como los presupuestos que se han adoptado para la realización de este ensayo.

Presupuestos adoptados

Para poder exponer los resultados en el tiempo del nuevo Modelo, se ha elegido el período 2005 - 2011. Desde el año 2005 son de aplicación los cuadros de valores de repercusión (R1 a R60), y en el año 2011 se ha llevado a cabo un estudio de mercado completo del municipio, con la zonificación y determinación de valores de suelo correspondiente. Por ello se ha escogido este período para realizar el ensayo.

Ha sido necesario construir el modelo de mercado inmobiliario de Madrid para todos los años del período citado. Para el año 2011, tal como se ha dicho, ya se disponía de este estudio. Para los demás años se ha construido el modelo de forma simplificada, con la información sobre la evolución de precios en el período disponible en la Gerencia. En cualquier caso, esta forma simplificada de construcción del estudio de mercado se considera suficiente para llevar a cabo la simulación de aplicación del nuevo Modelo de Valoración.

Por tanto, para cada año del período citado disponemos de los valores de mercado referidos a los productos característicos de cada zona de la ciudad, así que, aplicando el método de valoración catastral obtenemos los valores de suelo de cada zona, y con ellos el valor normalizado “R” correspondiente.

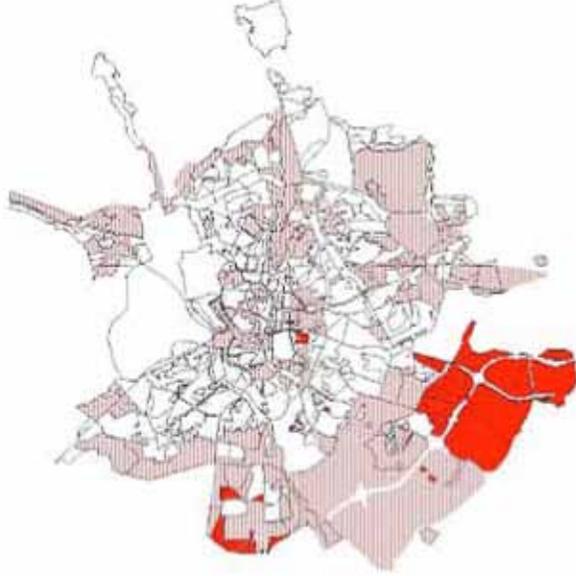
La serie de planos que se expone a continuación incluye, para cada año del período, el plano de valores de suelo normalizados (“R”) que se obtiene a partir de los valores de mercado (mapas 1, 3, 5, 7, 9, 11 y 13). Asimismo, entre los planos de dos años consecutivos se inserta un plano con las diferencias (mapas 2, 4, 6, 8, 10 y 12). De un año al siguiente, las variaciones del mercado no tienen porqué suponer cambio de “R” de la zona, ya que en muchos casos esta variación estará recogida en el nuevo cuadro de valores para ese año. Pero para algunas zonas la variación de valor de mercado que han experimentado excede a la recogida en el cuadro de valores, y son estas zonas las que cambian de “R”.

En los planos de diferencias entre dos años consecutivos se indican estas zonas, con un color claro las que modifican su nivel en un escalón, y en color más oscuro las que lo hacen en más de un escalón.

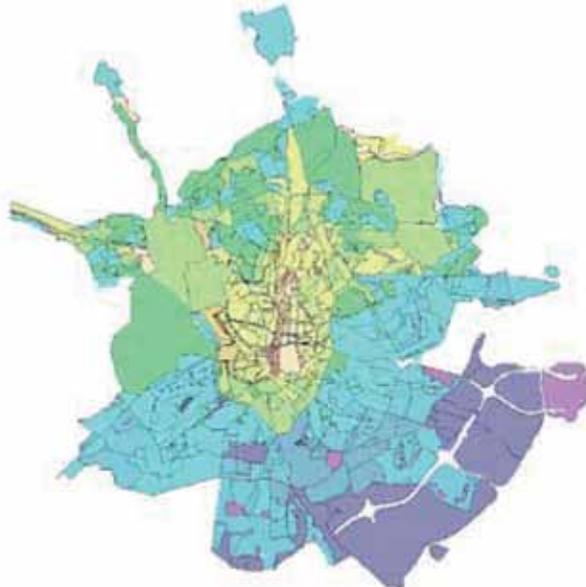
Mapa 1
Zonas 2005



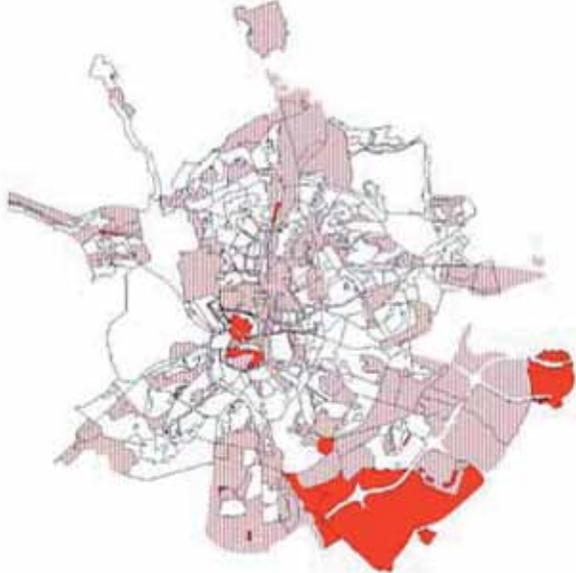
Mapa 2
Diferencias 2005 - 2006



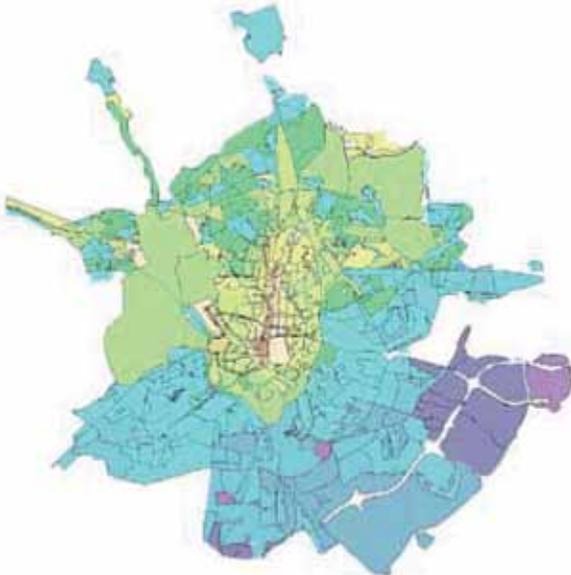
Mapa 3
Zonas 2006



Mapa 4
Diferencias 2006 - 2007



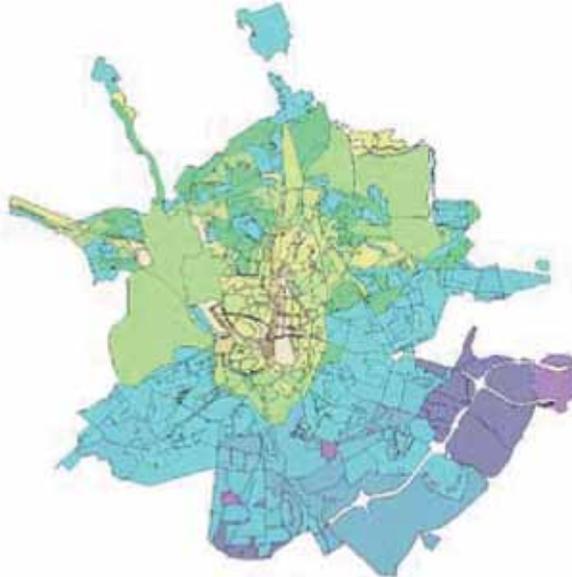
Mapa 5
Zonas 2007



Mapa 6
Diferencias 2007 – 2008



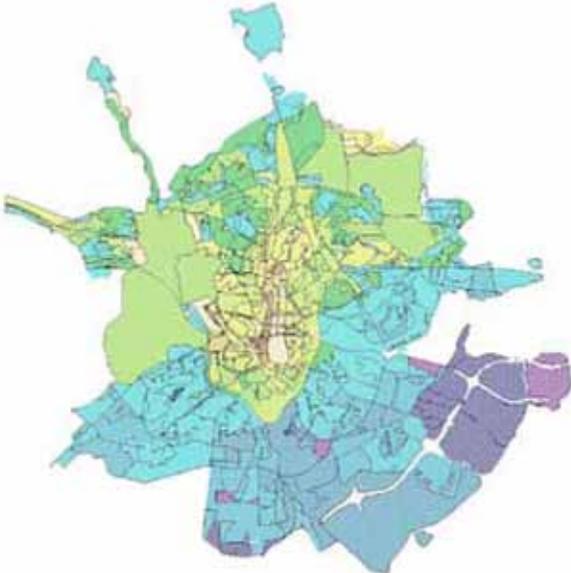
Mapa 7
Zonas 2008



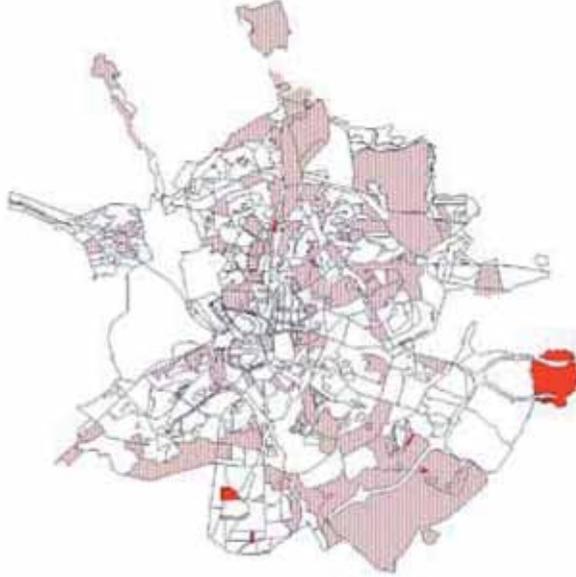
Mapa 8
Diferencias 2008 - 2009



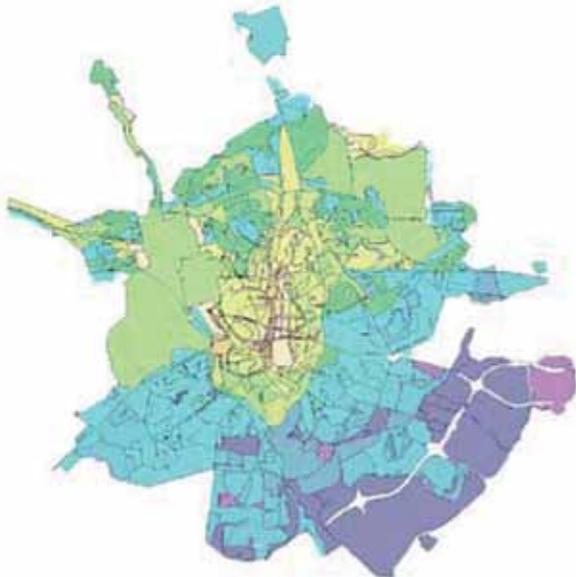
Mapa 9
Zonas 2009



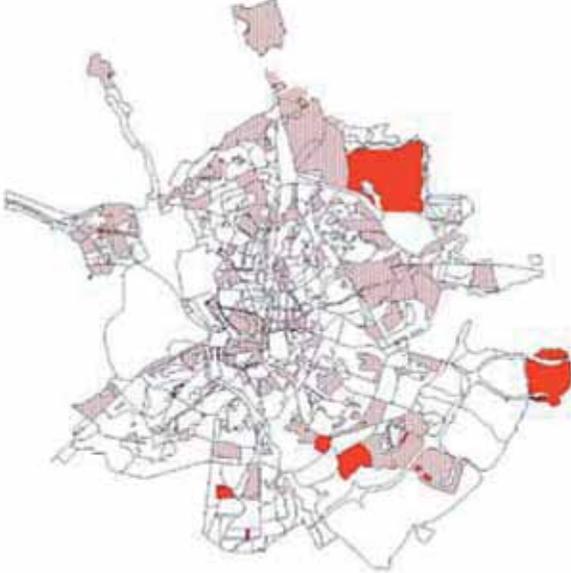
Mapa 10
Diferencias 2009 – 2010



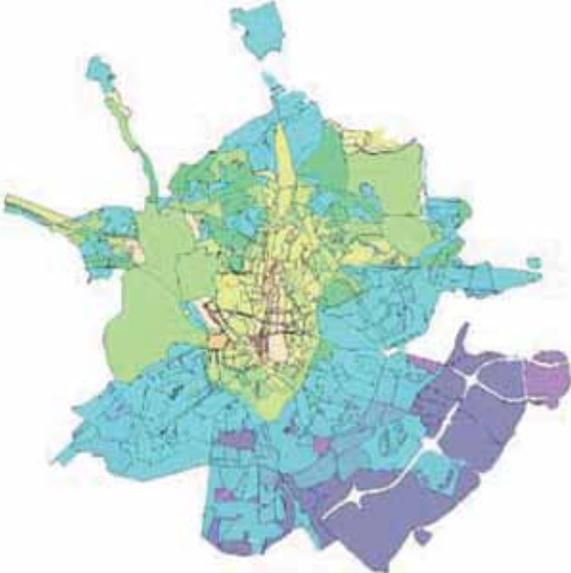
Mapa 11
Zonas 2010



Mapa 12
Diferencias 2010 – 2011



Mapa 13
Zonas 2011



Tal y como se observa en la serie anterior, las diferencias entre un año y otro afectan a bastantes zonas, pero en su mayoría son diferencias de un escalón, y las diferencias de más de un escalón son bastante escasas.

Los saltos de un escalón pueden ir acumulándose de un año a otro, o puede que para un año la zona suba un escalón y al siguiente lo baje, por tener un valor de suelo en el límite entre dos escalones (efecto frontera).

Por ello, los responsables de la elaboración del Modelo han considerado oportuno aplicar las diferencias cuando supongan más de un escalón y estén consolidadas por el paso de tres años.

De acuerdo con estos criterios y de manera similar al tratamiento anterior, se ha elaborado la serie resultante de planos que se expone a continuación, que incluye, para cada año del período, el plano de valores de suelo

normalizado (mapas 14, 16, 18, 20, 22, 24 y 26), y entre los planos de dos años consecutivos se inserta un plano con las diferencias (mapas 15, 17, 19, 21, 23 y 25).

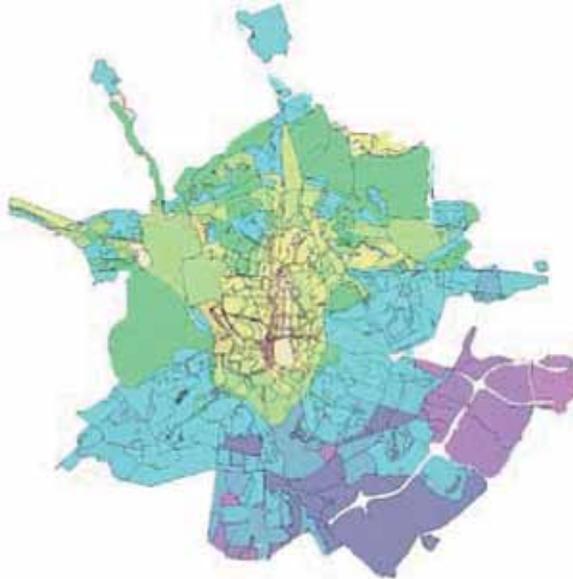
En esta serie resultante se comprueba que las zonas a modificar de un año a otro, por cumplir las condiciones citadas de más de dos escalones de diferencia y tres años, son en general pocas.

Del año 2005 al 2006 son algunas zonas del sur y del sureste, que solo afectan a 15.742 inmuebles, un 0,75% del total.

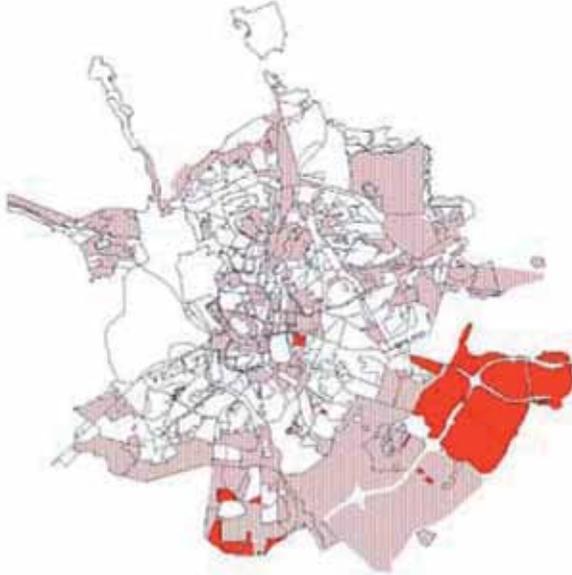
El año 2007 es la excepción. Del 2006 al 2007 consolidan la variación un número de zonas más elevado, que afectan a 245.343 inmuebles, aún así solo es un 11,74% del total.

Del año 2007 al 2008 la modificación es mínima, y solo afecta a 3.985 inmuebles, un 0,19% del total.

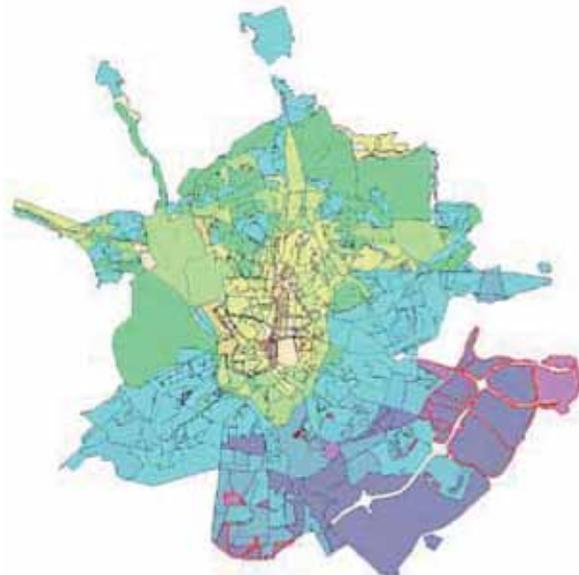
Mapa 14
Zonas 2005



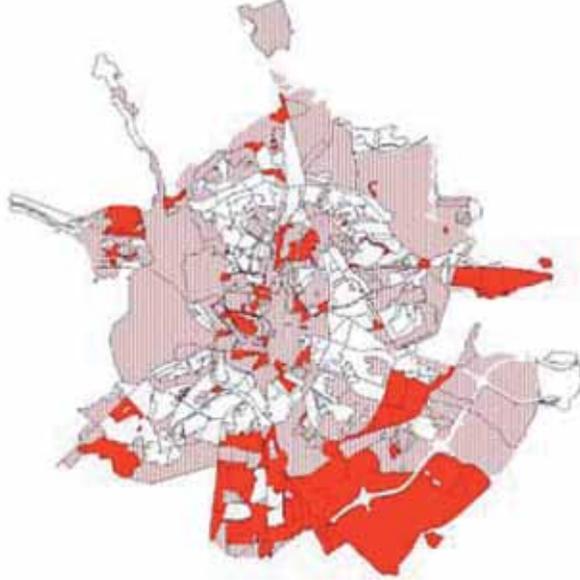
Mapa 15
Diferencias 2005 – 2006



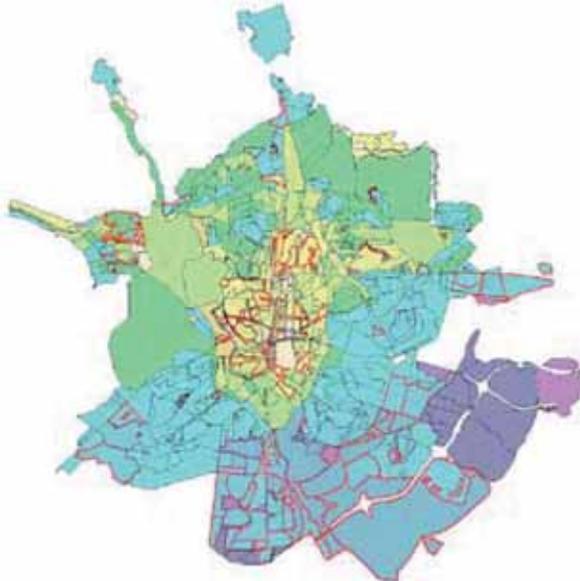
Mapa 16
Zonas 2006



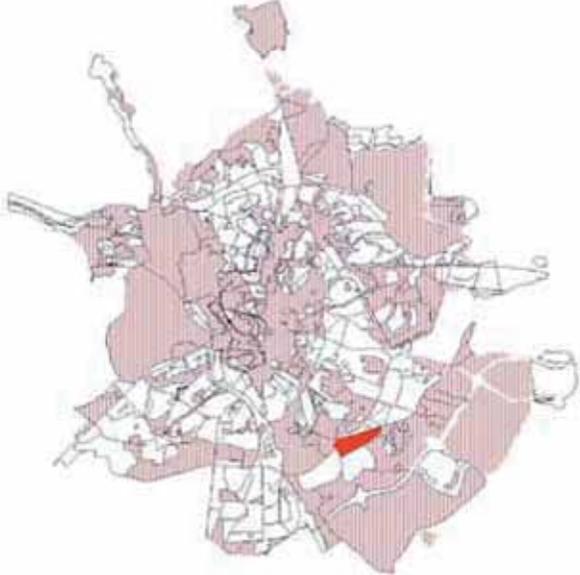
Mapa 17
Diferencias 2006 – 2007



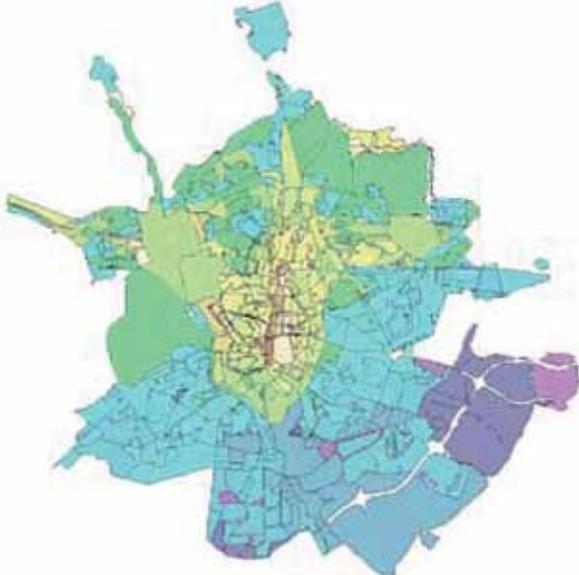
Mapa 18
Zonas 2007



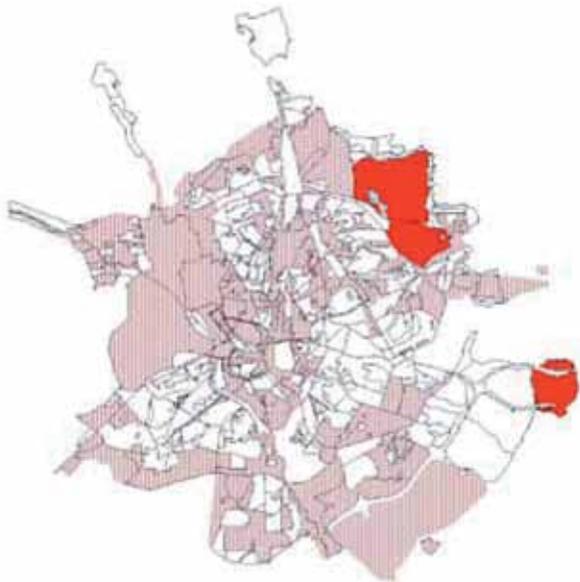
Mapa 19
Diferencias 2007 – 2008



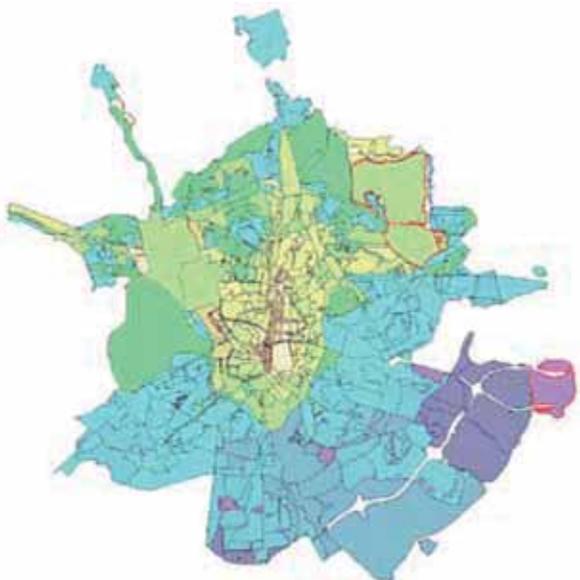
Mapa 20
Zonas 2008



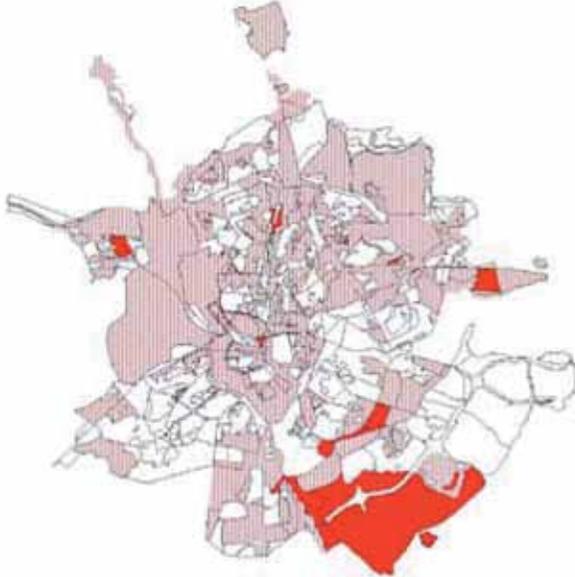
Mapa 21
Diferencias 2008 – 2009



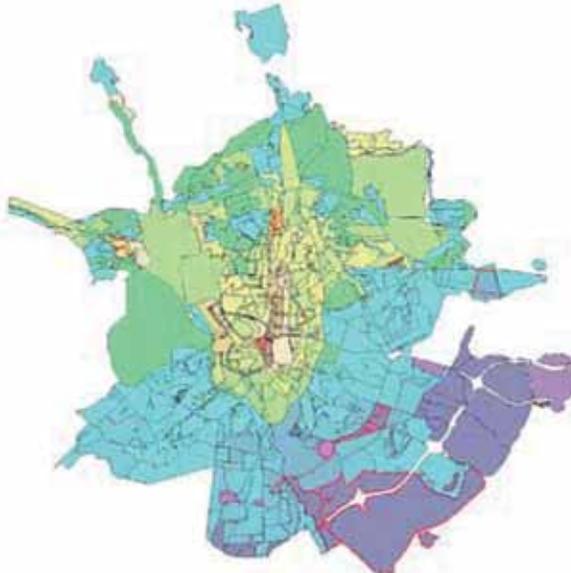
Mapa 22
Zonas 2009



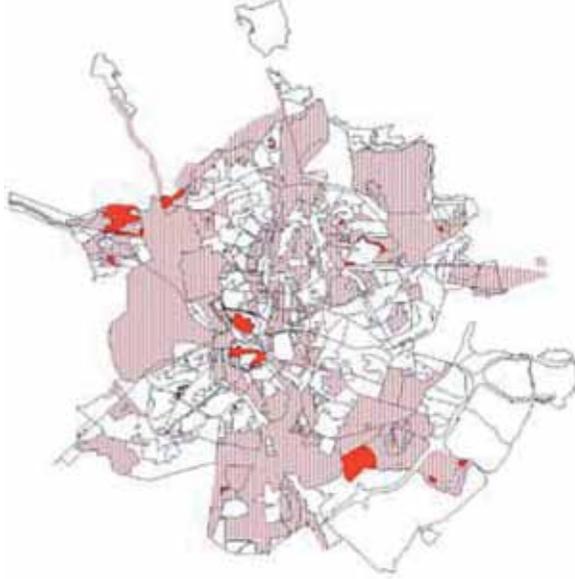
Mapa 23
Diferencias 2009 – 2010



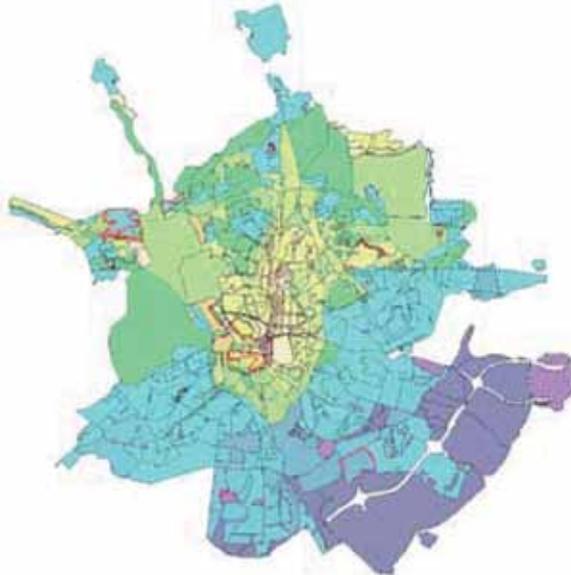
Mapa 24
Zonas 2010



Mapa 25
Diferencias 2010 – 2011



Mapa 26
Zonas 2011



Del año 2008 al 2009 sucede algo parecido, con 4.914 inmuebles afectados por el cambio, que representan un 0,24% del total.

Del año 2009 al 2010 las zonas que cambian contienen 20.548 inmuebles, un 0,98% del total.

Por último, del año 2010 al 2011 las zonas que cambian contienen 40.740 inmuebles, un 1,95% del total.

Tal y como se deduce de esta serie, el número de inmuebles a notificar en un período de 10 años sería bastante inferior al total de inmuebles, ya que en Madrid, que tiene 2.089.887 inmuebles, en el período de 6 años analizado solo se notificarían 331.227, un 15,85% del total.

Por otra parte las notificaciones contendrían valores con variaciones más reducidas que en los procesos de valoración realizados cada 10 años.

Lógicamente, un modelo de este tipo precisa de un sistema informático que ayude a gestionar las variaciones de valor y su consolidación en el tiempo para cada zona de la ciudad, y tendrá que ayudar a resolver las incidencias que puedan producirse en la secuencia cuando haya que modificar el perfil de las zonas.

En todo caso, la puesta en funcionamiento del Modelo supone la capacidad de la organización para leer y representar los valores de mercado de todo el territorio en ciclos cortos, aspecto este del máximo interés para un nuevo Modelo de Valoración. ■

NORMATIVA

Índice

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

Esta norma, publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 24 de octubre de 2011, desarrolla parcialmente el texto refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en lo relativo a la valoración inmobiliaria, con la intención, según su preámbulo de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas.

Como es sabido, frente a los modelos de valoración de suelo anteriores, que se fundamentaban en su clasificación y categorización urbanísticas, el sistema de valoraciones del vigente texto refundido, que tiene su origen en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo, se articula sobre dos situaciones básicas de suelo a efectos de valoración: suelo rural, que se define de modo residual, como todo aquel que no reúna las condiciones necesarias para ser considerado como suelo urbanizado y suelo urbanizado, que es el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Para valorar el suelo rural se abandona el método de comparación y se sustituye por el método de capitalización de rentas. Para el suelo urbanizado se distingue entre suelo no edificado o en el que la edificación es ilegal o se encuentra en situación de ruina física y suelo edificado o en curso de edificación. Según el artículo 22.2 del texto refundido, el suelo se tasarà con arreglo a lo prevenido en dicha norma, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y del instrumento legal que la motive, lo que supone que quedan excluidas las eventuales expectativas urbanísticas, si bien es cierto que se trata de compensar dicha exclusión con la introducción de un factor de corrección en función de la localización y también a través de algunos mecanismos indemnizatorios.

Con arreglo a estas previsiones, la regulación reglamentaria se distribuye en cinco Capítulos y cuatro Anexos:

El Capítulo I incorpora, como Disposiciones Generales, la concreción de dos aspectos regulados por el texto refundido de la Ley de Suelo, cuya novedad está produciendo problemas de interpretación y aplicación. Se trata del suelo en situación de urbanizado y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación, cuyos contenidos más fundamentales se precisan en el Reglamento. ■

Los Capítulos II, III y IV regulan, siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural y sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional.

Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el desarrollo de los correspondientes artículos de la Ley conducen a la formulación de la valoración de explotaciones, entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con la parte territorial de la empresa, incluyendo en suelo rural cualquier actividad económica reglada. Se produce, así, la sustitución teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de explotaciones no agrarias en suelo rural. En la misma línea debe considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica para la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.

Por otro lado, desde la perspectiva metodológica, se establecen tipos de capitalización diferentes, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, y ello en función del riesgo de cada actividad en suelo rural, lo que constituye el núcleo fundamental de la valoración rural a la que se dedican los artículos 7 a 18 de la norma.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado (Capítulo IV), tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, pormenorizando los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

Por su parte, el Capítulo V se refiere a las indemnizaciones y gastos de urbanización y desarrolla lo establecido por los artículos 25 y 26 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Para finalizar, cabe recordar que coexisten en nuestro ordenamiento diversos sistemas de valoración, con ámbitos de aplicación específicos. De conformidad con el texto refundido de la Ley del Suelo, el sistema desarrollado por el Real Decreto 1492/2011 se aplicaría a la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, la fijación del justiprecio en la expropiación, la fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosa, así como la determinación de la responsabilidad patrimonial. ■

Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo

(BOE nº 270, de 9 de noviembre de 2011)

La disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, autorizó al Gobierno para proceder, en el ámbito de sus atribuciones, al desarrollo de la citada Ley.

Varios son los preceptos de la Ley en los que se alude a un posterior desarrollo reglamentario, tanto en relación con aspectos concretos, como en la mención genérica contenida en la citada Disposición final segunda. No obstante, dicho desarrollo, no se presenta con un carácter uniforme de necesidad para todos sus contenidos, dado que la Ley resulta, o bien lo suficientemente explícita en algunos de los mismos para permitir su aplicación directa, o bien en otros, se limita a establecer condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales que, como tales, encuentran su mejor acomodo en el propio texto legal.

Desde esta perspectiva, el Reglamento, desarrolla el texto refundido de la Ley de Suelo en lo relativo a «la valoración inmobiliaria», con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo además, en la medida de lo posible, las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, prácticas especulativas que, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios. El Tribunal Constitucional atribuyó en su Sentencia 61/1997, la competencia del legislador estatal en materia de valoraciones sólo en aquellos casos que se trataba de otorgar un tratamiento igualitario de todos los ciudadanos ante determinadas relaciones de los mismos con las Administraciones Públicas. Por ello, este desarrollo recoge los métodos y técnicas de valoración a aplicar en los supuestos contemplados en el artículo 21.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, todo ello sin perjuicio de lo que puedan establecer otras legislaciones especiales y sus normas de desarrollo, como pueden ser, especialmente, las de carácter financiero y tributario.

El desarrollo del nuevo régimen de valoraciones establecido por la Ley es pues de indudable trascendencia, no sólo porque no habían sido desarrollados reglamentariamente los criterios de valoración de las legislaciones anteriores, sino también por el hecho de que, por primera vez desde que las Comunidades Autónomas asumieran las competencias exclusivas en materia de urbanismo, el Estado ha procedido a desarrollar reglamentariamente una Ley de Suelo.

La regulación reglamentaria se distribuye en cinco Capítulos y cuatro Anexos:

El Capítulo I contiene, como Disposiciones Generales, el objeto del Reglamento y el necesario complemento de dos aspectos regulados por el texto refundido de la Ley de Suelo, cuya novedad está pro-

duciendo en la práctica problemas de interpretación y aplicación. Se trata del suelo en situación de urbanizado, cuyo acotamiento con determinados elementos se entiende necesario, y la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica de los instrumentos de ordenación, cuyos contenidos más fundamentales se precisan en este Reglamento, con el objeto de asegurar que cumple la función que le otorga la Ley.

Los Capítulos II, III y IV regulan ya, siguiendo las directrices marcadas por el texto refundido de la Ley de Suelo, los conceptos para la realización de las valoraciones y los correspondientes métodos de valoración, que se orientan a la necesidad de estimar cuantitativamente el valor de sustitución del inmueble que sea objeto de tasación, por otro similar en la misma situación, sin consideración alguna de las posibles expectativas no derivadas del esfuerzo inversor de la propiedad. A tal efecto, para valorar inmuebles en situación básica de suelo rural (Capítulo III), al tratarse de un mercado menos concurrente y más opaco que el del suelo en situación de urbanizado, se desarrolla el valor de capitalización de la renta real o potencial de la explotación, en un contexto de búsqueda del valor correspondiente al más alto y mejor uso del suelo rural, nuevamente sin tener en cuenta las expectativas urbanísticas. Ello no excluye la introducción de métodos de valoración del suelo con una amplia gama de actividades económicas ya presentes, o susceptibles de ser desarrolladas en el suelo rural, diferentes del aprovechamiento convencional, propias de una economía moderna y avanzada.

Desde la perspectiva conceptual de la valoración en suelo rural, el desarrollo de los correspondientes artículos de la Ley conducen a la formulación de la valoración de explotaciones, entendidas éstas como unidades de producción, que se corresponden con la parte territorial de la empresa, a la que se llega desde los campos valorativos tradicionales más tecnológicos, incluyendo en suelo rural cualquier actividad económica reglada. Se produce, así, la sustitución teórica de la renta de la tierra, por la renta de la explotación, en consonancia con la agricultura moderna y la Política Agraria Comunitaria y con el fin de resolver la inclusión, cada vez más frecuente, de explotaciones no agrarias en suelo rural. En la misma dirección debe considerarse el desarrollo de las posibilidades de la renta potencial, lo que permite incluir en la valoración la mejora tecnológica y económica para la modernización, así como la totalidad del valor potencial productivo del territorio rural.

Por otro lado, desde la perspectiva metodológica, se propone un tratamiento novedoso en el campo de la valoración, consistente en la propuesta de tipos de capitalización diferentes, para tipos de explotaciones diferentes, y ello, en función del riesgo de cada actividad en suelo rural, lo que constituye el núcleo fundamental de la valoración rural a la que se dedican los artículos 7 a 18 de este Reglamento. En dichos artículos, la variabilidad resultante de las explotaciones de vida útil con horizonte temporal limitado, las correspondientes variaciones cíclicas propias de cada actividad sobre suelo rural de duración ilimitada, la consideración de rentas reales, rentas potenciales y procesos cronológicos de conversión, junto con la necesidad, por mandato constitucional, de eliminar las expectativas urbanísticas, han hecho imprescindible la inclusión de una cierta formulación algebraica

procedente del campo de las Matemáticas Financieras cuyo resultado principal es la suma de progresiones geométricas.

En cuanto a la valoración de inmuebles en situación básica de suelo urbanizado (Capítulo IV), tal y como se venía haciendo en legislaciones anteriores, se han utilizado criterios basados en información del mercado, acomodados al cumplimiento de los deberes y al levantamiento de las cargas urbanísticas por parte de sus titulares, si bien, en esta ocasión y con objeto de alcanzar una mayor precisión metodológica, se han pormenorizado los criterios para las distintas situaciones en las que se puede encontrar el suelo.

Para finalizar, el Capítulo V se refiere a las indemnizaciones y gastos de urbanización y desarrolla lo establecido por los artículos 25 y 26 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Durante la tramitación de este Reglamento se ha dado cumplimiento al trámite de audiencia a las organizaciones y asociaciones representativas de intereses afectados por el mismo, se ha solicitado informe a todas las Comunidades Autónomas y a los Departamentos Ministeriales, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Por último, desde el punto de vista competencial, «la valoración inmobiliaria» en cuanto materia fundamental cuya regulación incluye el Reglamento, constituye una competencia exclusiva del Estado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 149.1.18.ª de la Constitución Española, y de acuerdo con una jurisprudencia ampliamente consolidada ya por el Tribunal Constitucional. Por todo ello, en cumplimiento de lo previsto en la Disposición final segunda del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, las disposiciones del presente Reglamento se dictan al amparo de las competencias reconocidas al Estado por el artículo 149.1.1.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Fomento, de acuerdo con el dictamen del Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión de 21 de octubre de 2011, DISPONGO

Artículo único.

Se aprueba el Reglamento de Valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, cuyo texto se inserta a continuación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.

Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan, contradigan o resulten incompatibles con lo establecido en el presente real decreto, y en particular el íntegro Título IV sobre «Valoraciones» del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprobó el Reglamento de Gestión Urbanística.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. TÍTULO COMPETENCIAL.

El presente real decreto se dicta al amparo de las competencias reservadas al Estado con carácter exclu-

sivo por el artículo 149.1.8.ª y 18.ª de la Constitución, sobre legislación civil y de expropiación forzosa y sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas.

Se exceptúan de lo anterior las disposiciones incluidas en el capítulo I, que tienen el carácter de condiciones básicas de la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los correspondientes deberes constitucionales y, en su caso, de bases de la planificación general de la actividad económica y del régimen de las Administraciones Públicas, dictadas en ejercicio de las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª, 13.ª y 18.ª de la Constitución.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA. ENTRADA EN VIGOR.

El presente real decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

REGLAMENTO DE VALORACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El presente Reglamento tiene por objeto el desarrollo de las valoraciones del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado.

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:

a) las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

b) esté incluido en un ámbito para el que el instrumento de ordenación prevea una actuación de reforma interior o de renovación urbana.

2. Al establecer las dotaciones y los servicios a que se refiere el punto anterior, la legislación urbanística podrá considerar las peculiaridades de los núcleos tradicionales legalmente asentados en el medio rural.

Artículo 3. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

2. En el informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística a que se refiere el artículo 15.5 de la Ley de Suelo, constará, como mínimo, el cumplimiento de las previsiones de los informes de sostenibilidad económica y ambiental y las eventuales desviaciones resultantes en relación con las estimaciones realizadas en los mismos, así como, en su caso, la propuesta de las medidas que favorezcan el equilibrio ambiental y territorial o el reajuste económico para la Hacienda Local que pudiera derivarse del análisis del impacto de la memoria de sostenibilidad económica al que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO II

Conceptos y criterios generales para la realización de las valoraciones

Artículo 4. Definiciones.

A efectos de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, se entenderá por:

1. Explotación en suelo rural, la unidad económica de producción que desarrolla el conjunto de actividades, usos y utilidades en una parcela o finca de suelo rural que se toma como marco de referencia a los efectos de calcular la renta real o potencial a que se refieren los artículos 7 y siguientes del presente Reglamento.

2. Construcción, las edificaciones e instalaciones definidas en los apartados 3 y 4 de este artículo, excepto aquellas de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, como son los tinglados y cobertizos de pequeña entidad.

3. Edificación, las obras de nueva construcción y de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación

que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o parcial que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. Asimismo, las obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección. Se considerarán comprendidas en la edificación, sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

4. Instalación, el resto de elementos físicos inmovilizados permanentemente que no tengan la consideración de edificaciones de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior. En el suelo rural se deberán distinguir dos tipos de instalaciones:

a) Las necesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán conjuntamente con el mismo.

b) Las innecesarias para la actividad económica desarrollada, que se valorarán independientemente del mismo.

Artículo 5. Edificaciones, construcciones e instalaciones ajustadas a la legalidad y en situación de ruina física.

1. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición transitoria quinta del texto refundido de la Ley de Suelo, en los supuestos de edificaciones, construcciones e instalaciones no ajustadas a la legalidad al tiempo de su valoración y para las que no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se procederá de la forma siguiente:

a) En suelo en situación de rural, en ningún caso serán objeto de valoración y tampoco serán tenidas en consideración a los efectos del cálculo de la renta de la explotación.

b) En suelo en situación de urbanizado, edificado o en curso de edificación, no se computarán a los efectos de la tasación conjunta a que alude en la letra a) del apartado 2 del artículo 24 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. A los efectos de este Reglamento, se considerará que la edificación se encuentra en situación de ruina física cuando concurren los requisitos de antigüedad y estado de conservación establecidos por la legislación urbanística aplicable.

4. En el supuesto de que la ruina o que la condición de ilegal afecte sólo a una parte de la edificación,

en la valoración se considerará sólo aquella parte de la edificación que no se encuentre en situación de ruina física, o que esté ajustada a la legalidad.

Artículo 6. Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

- a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.
- b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que detraigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasarán en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

- a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.
- b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad

en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo.

CAPÍTULO III

Valoración en situación de suelo rural

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11

y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

2. Cuando no exista explotación en el suelo rural ni pueda existir dicha posibilidad, por causa de las características naturales del suelo en el momento de la valoración y, por consiguiente, no se pueda determinar una renta real o potencial, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de este Reglamento.

3. El valor del suelo obtenido de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados anteriores podrá ser corregido al alza mediante la aplicación del factor de corrección por localización al valor de capitalización, en los términos establecidos en el artículo 17 de este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo rural, cuando deban valorarse con independencia del mismo, se tasarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de este Reglamento. Para valorar las plantaciones y sembrados preexistentes a que alude el artículo 45 de la Ley de Expropiación Forzosa se estará a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento para la aplicación de la Ley 87/1978, de 28 de diciembre, sobre seguros agrarios combinados, aprobado por Real Decreto 2329/1979, de 14 de septiembre, y la Orden PRE/632/2003, de 14 de marzo, por la que se aprueba la Norma general de peritación de los daños ocasionados sobre producciones agrícolas.

5. En ninguno de los casos previstos en este artículo, podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún efectivamente realizados.

Artículo 8. Renta real y renta potencial.

1. Se entenderá por renta real, aquella que corresponda a la explotación del suelo rural de acuerdo con su estado y actividad en el momento de la valoración, ya sea la existente, debidamente acreditada, o la atribuible de acuerdo con los cultivos y aprovechamientos efectivamente implantados sobre la base de datos estadísticamente significativos.

2. Se entenderá por renta potencial, aquella que pueda ser atribuible a la explotación del suelo rural de acuerdo con los usos y actividades más probables de que sean susceptibles los terrenos, de conformidad con la legislación y normativa que les sea de aplicación, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Para la identificación de tales usos y actividades deberán considerarse como referentes estadísticamente significativos la existencia y viabilidad de los mismos en su ámbito territorial o, en su defecto, justificarse sobre la base de un estudio económico de viabilidad de la explotación y acreditar la obtención de los títulos habilitantes necesarios para su implantación de acuerdo con la legislación aplicable.

Artículo 9. Cálculo de la renta de la explotación.

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el

propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

En este caso, la renta anual real o potencial de explotación, se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = I - C$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

I = Ingresos anuales de la explotación, en euros por hectárea.

C = Costes anuales de la explotación, en euros por hectárea.

Cuando no haya podido determinarse la renta de acuerdo con la fórmula anterior, y siempre que en la zona exista información estadísticamente significativa sobre los cánones de arrendamiento u otras formas de compensación por el uso del suelo rural, la renta real o potencial podrá calcularse a partir de dicho canon o compensación que le corresponda al propietario. La renta real o potencial de la explotación se determinará según la siguiente fórmula:

$$R = C_A + DM$$

Donde:

R = Renta anual real o potencial de explotación, en euros por hectárea.

C_A = Canon de arrendamiento o compensación anual satisfechos al propietario por el uso de la tierra, en euros por hectárea.

DM = Valor anual de los derechos y mejoras atribuibles al arrendatario o usuario del suelo rural (aparceiro, enfiteuta o similar), en euros por hectárea.

2. Cuando como consecuencia de las magnitudes técnicas o económicas utilizadas en el cálculo, la renta real o potencial difiera sustancialmente de los valores de rentabilidad medios de las explotaciones de su misma naturaleza, esta circunstancia deberá justificarse documentalmente.

3. A los efectos del cálculo de la renta real o potencial del apartado 1 de este artículo, se considerarán como ingresos los siguientes:

a) Los correspondientes a la venta de productos, subproductos u otros recursos o materiales de la explotación.

b) Los derivados de la prestación de los servicios de la explotación, incluidos los de naturaleza medioambiental.

c) Los obtenidos con el alquiler de las instalaciones de la explotación.

d) Las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados.

4. A los mismos efectos, se considerarán como costes los siguientes:

a) Las compras a terceros de materias primas destinadas a la actividad productiva de la explotación.

b) Los pagos por servicios prestados por terceros necesarios para el desarrollo de la actividad productiva de la explotación.

c) El coste total de la adquisición de los equipos, maquinaria e instalaciones de la explotación, incluyendo el valor de las amortizaciones en función de su vida útil, uso y obsolescencia, o el coste de su alquiler.

d) Los sueldos y salarios del personal laboral, incluyendo pagas extraordinarias, cargas laborales y fiscales correspondientes a la empresa, así como las indemnizaciones o suplidos por los gastos realizados por el trabajador a consecuencia de la actividad laboral.

e) El coste de la energía eléctrica, el abastecimiento de agua, la conexión a la red de comunicación y cualesquiera otros servicios de utilidad pública suministrados a la explotación.

f) Impuestos de distinta naturaleza y ámbito fijados sobre la explotación en su conjunto o sobre alguno de sus elementos.

g) Interés del capital circulante.

h) Otros costes ocasionados durante el proceso de actividad de la explotación no susceptibles de ser encuadrados en los apartados anteriores.

Artículo 10. Clases de explotaciones rurales.

Se considerarán explotaciones en suelo rural a efectos de este Reglamento las siguientes clases:

1. Las explotaciones agropecuarias y forestales, cuya actividad comprenda la utilización del suelo rural bien para el cultivo, tanto en secano como en regadío, o el aprovechamiento ganadero o cinegético de prados y pastizales o de cotos de caza en régimen extensivo, bien para la extracción de masa forestal de los bosques naturales e implantados, con destino a la obtención de madera, corcho, celulosa o dendroenergía, o para la generación de rentas por el uso sostenible de bosques y la percepción de ingresos por las aportaciones medioambientales a la sociedad.

2. Las explotaciones extractivas, cuya actividad comprenda la extracción del suelo y subsuelo de minerales, agua, materiales destinados a la construcción, gas, petróleo y otros recursos geológicos y mineros limitados.

3. Las explotaciones comerciales, industriales, de servicios y otras, cuya actividad requiera instalaciones para su desarrollo que, no estando comprendidas en los apartados 1 y 2 del presente artículo, se destinen, entre otras, a alguna de las siguientes finalidades:

a) Intensificar la producción agropecuaria, forestal o minera, entre las que se encontrarían granjas, invernaderos, piscifactorías, viveros, y otras actividades análogas.

b) Añadir valor a la producción agropecuaria, forestal o minera, como pudieran ser las instalaciones de

enriquecimiento mineral, los centros logísticos de carga, mataderos, aserraderos, centrales hortofrutícolas, plantas agroenergéticas y dendroenergéticas, y otras actividades análogas.

c) Generar energía en tiempo real, como las instalaciones de parques solares y eólicos, y otras análogas.

d) Establecer infraestructuras para la docencia, investigación y ocio, relacionadas con el medio rural, por ejemplo, escuelas taller, centros de investigación, campos de golf, estaciones de esquí, campings, turismo rural, cotos intensivos, campo de tiro, hipódromos, canódromos y otras análogas.

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Artículo 12. Tipos de capitalización.

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r_1 , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r_2 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r_1 por el coeficiente corrector establecido en la tabla del Anexo I de este Reglamento según el tipo de cultivo o aprovechamiento.

c) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades extractivas, comerciales, industriales y de servicios, se utilizará como tipo de capitalización, r_3 , el resultado de multiplicar el tipo de capitalización r_1 por un coeficiente corrector que deberá ser determinado en función de la naturaleza y características de cada explotación de acuerdo con el riesgo previsible en la obtención de rentas. La determinación de este coeficiente corrector se realizará sobre la base de información objetiva proporcionada por estudios estadísticos sobre la rentabilidad esperada de cada actividad en el respectivo ámbito territorial. El valor de este coeficiente corrector no podrá ser inferior a la unidad y el resultado de su aplicación sobre el tipo de capitalización general r_1 , expresado en porcentaje, no podrá ser superior a ocho.

2. En caso de que, por aplicación de lo dispuesto en el apartado anterior, deban utilizarse diferentes tipos de capitalización como consecuencia del desarrollo en el suelo rural, de dos o más actividades de las comprendidas en el artículo 10 de este Reglamento, se procederá de la forma siguiente:

a) Cuando tanto los ingresos como los costes correspondientes a cada actividad sean susceptibles de separarse, se aplicará como tipo de capitalización el correspondiente a cada actividad de acuerdo con lo establecido en el apartado anterior sobre cada una de las rentas imputables a tales actividades, debiendo sumarse los valores resultantes.

b) Cuando los ingresos o los costes correspondientes a cada actividad no sean susceptibles de separarse, se aplicará sobre la renta del conjunto de las actividades desarrolladas en el suelo rural, un tipo de capitalización ponderado en razón de los costes o los ingresos imputables a cada actividad o, en su defecto, un tipo de capitalización ponderado en razón de la participación de las distintas actividades en la obtención de la renta.

Artículo 13. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones agropecuarias y forestales.

La capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones agropecuarias y forestales se realizará, en función de las estructuras de producción propias, mediante la aplicación de las siguientes expresiones:

a) Cuando se trate de una renta constante a lo largo de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V , será el resultado de dividir la renta constante, R , calculada de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9, entre el tipo de capitalización, r_2 .

b) Cuando se trate de rentas variables en el tiempo, el valor de capitalización, V , será

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r_2)^n} = \sum_{i=1}^{n+\infty} \frac{R_i}{(1+r_2)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros por hectárea.

R_1, R_2, \dots, R_n = Renta variable desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros por hectárea.

r_2 = Tipo de capitalización según lo establecido en el artículo 12.

n = Número de años, siendo $n \rightarrow \infty$.

c) Cuando las rentas variables evolucionen en el tiempo en ciclos periódicos, de duración k , y la valoración se realice al inicio del ciclo, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \left[\frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_k}{(1+r_2)^k} \right] \cdot \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1}$$

d) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, h , y se mantengan constantes en el resto de su vida útil ilimitada, el valor de capitalización, V , será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_h}{(1+r_2)^h} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

e) Cuando las rentas sean variables en los primeros años, l , y evolucionen de acuerdo a ciclos productivos periódicos de duración, k , el valor de capitalización, V , será:

$$V = \frac{R_1}{(1+r_2)^1} + \frac{R_2}{(1+r_2)^2} + \dots + \frac{R_l}{(1+r_2)^l} + \left[\frac{R_{l+1}}{(1+r_2)^{l+1}} + \dots + \frac{R_{l+k}}{(1+r_2)^{l+k}} \right] \cdot \frac{(1+r_2)^k}{(1+r_2)^k - 1}$$

f) Cuando las rentas provengan de una explotación forestal mixta de producción maderera sostenible, generando una renta anual constante y una renta futura ubicada en periodos de tiempo igual al turno, el valor de capitalización recogerá ambas rentas, según lo establecido en las letras a) y c) de este artículo.

g) Los ingresos por retribución de los activos medioambientales, se considerarán como componente de la renta real, constantes y de vida útil ilimitada.

Artículo 14. Capitalización de la renta real o potencial en explotaciones extractivas.

Las explotaciones extractivas se valorarán de acuerdo a los siguientes criterios:

a) Cuando se conozcan las reservas del recurso extraíble y un ritmo de extracción anual, q_1 , el valor de capitalización de la renta de explotación se calculará mediante la expresión:

$$V = \sum_{i=1}^h \frac{R_i}{(1+r_2)^i} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^h}$$

Siendo:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_i = Canon de extracción anual, en euros.

R = Renta anual del suelo rural con recurso agotado considerada constante, en euros.

r_1, r_2 = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

h = Periodo de vida útil del recurso, que resulta de dividir el fondo de agotamiento del recurso, Q, entre la extracción anual, q₁. Es decir:

$$h = \frac{Q}{q_1}$$

Cuando no se conozcan las reservas del recurso extraíble, el valor de capitalización, V, será el resultado de dividir el canon de extracción constante, R, entre el tipo de capitalización, r₃, en suelo rural.

Artículo 15. Capitalización de la renta real o potencial en las explotaciones comerciales, industriales y de servicios en suelo rural.

Las explotaciones comerciales, industriales y de servicios implantados en suelo rural, se valorarán mediante la capitalización de las rentas de explotación al tipo de capitalización en suelo rural corregido, según el riesgo de cada actividad. El cálculo se realizará de la siguiente manera:

a) Para los casos en que la renta de explotación o los flujos de caja sean variables, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r_3)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_i = Renta anual de la explotación, en euros.

r₃ = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

n = Número de años, siendo n → ∞.

b) Para los casos en que la renta de la explotación se produzca en un período de tiempo limitado, t, y la actividad de la explotación no sea reemplazable, el valor de capitalización de la renta de la explotación será:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r_3)^i} + \frac{V_r}{(1+r_3)^t} + \frac{R}{r_2 \cdot (1+r_2)^t}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R_i = Renta anual de la explotación durante los primeros años, t, en euros.

r₃ y r₂ = Tipos de capitalización de acuerdo con el artículo 12.

V_r = Valor de las instalaciones de la explotación en el año t, según lo establecido en el artículo 22, en euros.

R = Renta anual de la explotación futura, en euros.

Artículo 16. Capitalización de la renta en caso de imposible explotación.

Cuando no existiera explotación en el suelo rural y tampoco pudiera existir dicha posibilidad, por causa

de las características naturales del suelo en el momento de la valoración, el valor del bien se determinará capitalizando una renta teórica, R₀, equivalente a la tercera parte de la renta real mínima de la tierra establecida a partir de las distintas estadísticas y estudios publicados por organismos públicos e instituciones de acuerdo con el ámbito territorial en el que se encuentre, según la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_0}{r_1}$$

Donde:

V = Valor del suelo rural en caso de imposible explotación, en euros.

R₀ = Renta teórica anual del suelo rural en ausencia de explotación, en euros.

r₁ = Tipo de capitalización de acuerdo con el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 17. Factor de corrección por localización.

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

V_f = Valor final del suelo, en euros.

V = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

F_l = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

- a) Por accesibilidad a núcleos de población, u₁.
- b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, u₂.
- c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, u₃.

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección u₁, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[\frac{P_1 + P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P₁ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P₂ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de

trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, u_2 , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 Km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u_3 , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u_3 , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y

no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

V_R = Valor de reposición bruto, en euros.

V_F = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil, se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - \left[1 - \frac{(a + a^2)}{2} \right] \cdot C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción o instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación

i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral.

CAPÍTULO IV

Valoración en situación de suelo urbanizado

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

1. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto

a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

Artículo 21 Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el artículo 24 de este Reglamento.

b) El determinado por el método residual, regulado en el artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

Artículo 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación.

1. Cuando exista un conjunto estadísticamente significativo de transacciones reales o de ofertas cuyo número sea igual o superior a seis muestras comparables, la determinación del valor del inmueble por tasación conjunta, establecida en la letra a) del artículo anterior, se realizará por el método de comparación de mercado según lo dispuesto a continuación:

La selección de comparables, que tendrá como objetivo la identificación de testigos que permitan la determinación del valor, se llevará a cabo con un grado de certidumbre suficiente para establecer el valor de sustitución en el mercado del inmueble objeto de valo-

ración. A tal efecto, en la selección de los comparables deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones de semejanza o equivalencia básica:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración geométrica de la parcela.
- d) Tipología y parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüedad y estado de conservación.
- g) Calidad de la edificación.
- h) Gravámenes o cargas que condicionen el valor atribuible al derecho de propiedad.
- i) Fecha de toma de datos del comparable.

Cuando en el conjunto de comparables seleccionadas se aprecien diferencias sustanciales entre los precios de oferta y los valores reales de mercado, podrá aplicarse un coeficiente corrector de valor comprendido entre 0,7 y 1, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en la valoración.

En los casos en que no se pueda aplicar entre las condiciones de semejanza o equivalencia básica la localización, en razón del uso y destino específicos del inmueble, podrán utilizarse en la valoración, para la obtención de una muestra estadísticamente significativa, comparables sobre la base de otros criterios de identidad de razón expresa y debidamente justificados.

2. En aquellos casos en los que no existan suficientes comparables que satisfagan la totalidad de las condiciones de semejanza o equivalencia básica establecidas en el apartado anterior, podrán utilizarse técnicas de homogeneización de precios que consideren, además de los atributos relativos a la localización y demás condiciones de semejanza o equivalencia básica mencionadas, otras circunstancias que, de manera debidamente justificada, puedan producir diferencias significativas de valor.

Para realizar la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se utilizarán los coeficientes correctores establecidos en la tabla del Anexo II de este Reglamento, aplicados en proporción al peso correspondiente del valor de la construcción respecto al valor en venta del producto inmobiliario considerado, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$W' = W \cdot \frac{1 - \beta \cdot F}{1 - \beta_i \cdot F}$$

Siendo:

Vv' = Valor en venta del inmueble homogeneizado por antigüedad y estado de conservación, en euros por metro cuadrado.

Vv = Valor en venta del inmueble, en euros por metro cuadrado.

F = Factor de relación del valor estimado de las construcciones, respecto al valor total de la propiedad característico de la zona, expresado en tanto por uno.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación del inmueble objeto de valoración.

β_i = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación de la muestra.

A los efectos de la determinación del coeficiente β , se seguirán los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 18 de este Reglamento.

3. Tanto la selección de comparables como la homogeneización de los precios y su consideración en la

estimación del valor de mercado, deberá justificarse, expresamente, sobre la base de criterios objetivos y racionales. A tales efectos, se dará prioridad a las valoraciones determinadas en procesos estadísticos respecto a las estimaciones basadas en la experiencia de los tasadores.

Los informes técnicos de valoración deberán incluir la documentación relativa a la selección de los comparables, así como los criterios de homogeneización utilizados para su corrección. Dicha información deberá ser lo suficientemente precisa para poder justificar, de forma independiente, los valores estimados de mercado determinados en las tasaciones que, en su caso, hubieran sido realizadas por las partes.

4. El valor final del inmueble se determinará a partir de los valores en venta, corregidos u homogeneizados, en su caso, de acuerdo con lo establecido en este artículo.

Artículo 25. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización.

El valor del suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento si el suelo no se encuentra edificado o si la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, y de acuerdo con el artículo 23 de este Reglamento si el suelo se encuentra edificado o en curso de edificación. En este sentido, el método residual a que se refieren los artículos citados, considerará exclusivamente los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen, tal como se define en el apartado 2 del artículo 20 de este Reglamento.

Los incrementos de valor del suelo urbanizado que, en su caso, sean consecuencia de las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, resultantes de la ordenación urbana, no formarán parte del contenido económico del derecho de propiedad, por no haber sido patrimonializados y estar condicionada su materialización al ejercicio de la acción urbanizadora.

En el supuesto de que las actuaciones de reforma o renovación de la urbanización resultantes de la ordenación urbana generen decrecimientos de valor en relación a la situación de origen, esos decrecimientos tan sólo serán objeto de indemnización si la alteración de la ordenación urbanística que los origina, se produce en los términos recogidos en la letra a) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Suelo.

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el artículo 20.

Artículo 27. Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución

de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

2. En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasarà por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.

CAPÍTULO V

Indemnizaciones y gastos de urbanización

Artículo 28. Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. La indemnización de la facultad de participar en actuaciones de urbanización que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará aplicando el porcentaje que la legislación sobre ordenación territorial y urbanística determine para la participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas en función del tipo de actuación de que se trate, del modo siguiente:

a) Cuando se impida el ejercicio de la facultad, sobre la diferencia entre el valor del suelo determinado por el procedimiento establecido para la valoración en suelo rural y el que le corresponda una vez urbanizado y libre de cargas.

b) Cuando se alteren las condiciones de ejercicio de la facultad por modificación de los usos del suelo o la reducción de la edificabilidad, exclusivamente, sobre la merma que correspondería al suelo, una vez urbanizado y libre de cargas.

2. En los supuestos de expropiación, venta y sustitución forzosas, no habrá lugar a indemnización de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, cuando no se impida el ejercicio de la facultad a que se refiere la letra a), entendiéndose que así ocurre en los supuestos de renuncia voluntaria del propietario a participar en el proceso de urbanización, adoptada con las formalidades requeridas por la legislación urbanística aplicable, o cuando la iniciativa de la actuación de urbanización haya partido de quién no sea el propietario de los terrenos.

Artículo 29. Indemnización de la iniciativa y promoción de actuaciones de urbanización o de edificación.

1. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.1 del texto refundido de la Ley de Suelo, se determinará por la suma de los siguientes costes:

- a) Los costes de los proyectos técnicos de ordenación y ejecución que, en su caso, se hubieran elaborado.
- b) Los costes relativos a la constitución de la operación financiera, de gestión y promoción.
- c) Los costes correspondientes a las obras preparatorias que, en su caso, se hubieran acometido con anterioridad al inicio de las actuaciones.
- d) Las indemnizaciones pagadas
- e) Los tributos relacionados con dichas actuaciones.

Se considerarán todos estos costes siempre que fueran necesarios para legitimar el desarrollo de la actuación, se justifiquen expresamente y se cuantifiquen de manera objetiva, incrementados todos ellos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes, conforme a lo establecido en el apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento. En cualquier caso, la suma de todos estos costes no podrá superar el resultado de multiplicar el coeficiente K por el valor de la construcción, Vc, definidos en el apartado 2 del artículo 22 de este Reglamento.

2. La indemnización por la iniciativa y promoción de las actuaciones de urbanización y edificación que proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo se determinará por el mayor de los valores resultantes siguientes:

- a) El valor de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización establecida en el artículo 28 de este Reglamento.
- b) El valor de la indemnización prevista en el apartado 1.
- c) El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución.

3. El valor de la actuación calculado en proporción a su grado de ejecución a que se refiere la letra c) del apartado 2 de este artículo se determinará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El grado de ejecución de la actuación se ponderará con un coeficiente entre 0 y 1, en función de la proporción de los costes de construcción por contrata de la obra ejecutada, según certificación expedida por la dirección facultativa, con relación a la previsión total de los mismos.
- b) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración impidiera la terminación de la actuación, el coeficiente anterior se multiplicará por la diferencia existente entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

La situación de origen se corresponde con la del suelo rural para el caso de actuaciones de nueva urbanización o con la determinada en el artículo 25 de este Reglamento para el supuesto de actuaciones de reforma, renovación urbana o edificación en suelo urbanizado.

c) Cuando la disposición, acto o hecho que motiva la valoración solo altere las condiciones de ejecución de la actuación sin impedir su terminación, el coeficiente determinado en la letra a) anterior se multiplicará por la merma provocada en el valor del suelo con referencia al que le hubiera correspondido si se hubiera culminado la misma.

(...)

