
EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN CATASTRAL Y SU REGULARIZACIÓN

AUTOR:

NOELIA SILVÁN MON

TUTOR ACADÉMICO:

Pedro Gerardo Salinas Martínez

Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

Resumen en castellano.	2
Resumen en inglés.	3
Acrónimos.	4
Introducción.	6
Contenido del Trabajo Fin de Grado. Índice	11
Conclusiones.	131
Referencias bibliográficas.	133
Índice de figuras.	135
Anexos.	141

Resumen

Si bien existen varias figuras tributarias que gravan los bienes inmuebles, el Catastro es el único organismo de la Administración que tiene entre sus fines la valoración masiva y periódica de todos los bienes inmuebles, con un grado de compromiso y responsabilidad que se ha multiplicado consecuencia de la crisis que afecta a la economía mundial desde hace unos años.

En esta situación surge el Procedimiento de Regularización actualmente en curso, que persigue principalmente la actualización de la información física de los inmuebles que han sufrido alteraciones de cierta relevancia no declaradas, así como la incorporación de construcciones rústicas indispensables.

Por otro lado la Dirección General del Catastro se propuso dotar al sistema de la flexibilidad suficiente para reducir la inadecuación que pudiera existir entre el valor catastral y el valor de mercado. En este contexto surge el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, que tiene como objetivo dotar al Catastro de un valor estadístico de mercado permanentemente actualizado.

Es fácil comprender el interés mediático que despierta cada cambio normativo. Se incluye por tanto una recopilación de las noticias publicadas en el curso de los últimos meses en relación con los nuevos procedimientos.

PALABRAS CLAVE: catastro, IBI, regularización catastral, valor catastral, catastrazo.

Summary

While there are several taxes that levied on real estate, the Cadastre is the only government agency that has among its aims the massive and regular assessment of all real estate, with a degree of commitment and responsibility that has been multiplied because of the crisis affecting the global economy since a few years ago.

In this situation the regularization procedure currently in progress arises, which mainly aims to update the physical information of real estate that have suffered not stated significance alterations, as well as the incorporation of essential rustic buildings.

On the other hand the Cadastre General Directorate wanted to provide the system of the right flexibility to reduce the inadequacy that might exist between the real estate value and the market value. In this context arises the Cadastral Observatory of Real Estate Market, which aims to provide the Cadastre of a statistical value of permanently updated market.

It is easy to understand the media interest aroused by each regulatory change. Therefore it includes a compilation of the news published in the last few months in connection with the new procedures.

KEY WORDS: cadastre, Real Estate Tax, cadastral regularization, cadastral value , “catastrazo”.

Acrónimos

BOE:	Boletín Oficial del Estado.
DGC:	Dirección General del Catastro.
FEMP:	Federación Española de Municipios y Provincias.
IBI:	Impuesto de Bienes Inmuebles.
LGT/2003:	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (ver modificación vigente a partir del 1 de junio de 2015).
LPGE:	Ley de Presupuestos Generales del Estado.
MBC:	Módulo Básico de Construcción.
MBR:	Módulo Básico de Repercusión de Suelo.
NTV:	Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
TRLCI:	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
OCMI:	Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.
PVC:	Procedimiento de Valoración Colectiva.

- RLCI: Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario RDL 2/2004.
- TRLRHL Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba Texto Refundido Ley Reguladora de Haciendas Locales (vigente hasta 15 de julio de 2015).

Introducción

El Catastro, tal y como lo conocemos, es un registro administrativo de bienes inmuebles, dependiente del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, cuya formación y mantenimiento es competencia exclusiva de la Dirección General del Catastro en todo el territorio nacional con las excepciones del País Vasco y Navarra.

El Catastro, si bien en origen estaba ligado a una función eminentemente fiscal, es ahora un registro multifuncional, que sin faltar a su finalidad tributaria, sirve a otras muchas funciones, que van desde la gestión y control del territorio, el desarrollo de políticas agrícolas, de infraestructuras y de urbanismo, a la base para la concesión de subvenciones y becas. Es por otro lado un registro vivo en continuo proceso de cambio, lo que exige la colaboración activa de los ciudadanos, así como de otras instituciones que se nutren de su información. El Catastro es a día de hoy la mayor base de datos de información territorial gráfica y económica que existe en nuestro país.

El artículo 31 de nuestra Constitución Española de 1978, establece el derecho de los españoles a un sistema tributario justo basado en los principios de igualdad y progresividad, así como el deber de contribuir al sostenimiento del mismo, de acuerdo con la capacidad económica de cada uno. Porque de los datos catastrales derivan derechos y obligaciones tributarias, todas las decisiones adoptadas en su seno, deben gozar de las debidas garantías legales y procedimentales.

Este trabajo fin de grado se ha realizado en la modalidad de “desarrollo de proyectos técnicos de construcción”, vinculado al área de valoraciones inmobiliarias.

Mi elección de la valoración catastral como objeto de análisis, viene motivada por la situación normativa en la que se sitúa actualmente el Catastro, en el punto de mira de ciudadanos y organismos públicos, debido a la coyuntura en la que nos encontramos inmersos, en una situación de crisis económica mundial, iniciada y reconocida en España desde 2008. El inicio de este período se vio marcado por una acusada caída del precio de la vivienda en 2008 y sucesivos, así como de las unidades vendidas, acompañada del aumento de empresas promotoras y constructoras declaradas en quiebra o en situación de severas dificultades financieras.

Fue este un momento crucial en el ámbito de la valoración catastral, en el que se puso de manifiesto la ineficiencia de los procedimientos de valoración colectiva tal y como los conocíamos hasta ese momento, pues si bien se justifican mediante minuciosos estudios de mercado al cual se referencian, estos valores permanecen en el tiempo un mínimo de cinco años, que son diez en el mejor de los casos, según aconseja la legislación catastral, y que en ocasiones pueden llegar a superar los veinte años de vigencia. Nos referimos a los bienes inmuebles urbanos, bien por su inclusión dentro del límite de suelo de naturaleza urbana o, encontrándose fuera de este límite, por contar con construcciones que sí lo son.

En una situación de mercado inmobiliario creciente, el estancamiento de los valores catastrales no resulta lesivo para el contribuyente. Sin embargo en la situación actual, de caída brusca del mercado inmobiliario, nos encontramos con valores catastrales que superan el precio de compraventa y que además a efectos impositivos, en algunas ocasiones son incrementados por coeficientes que desvirtúan su finalidad y que hacen dudar de la justicia tributaria de los mismos,

promulgada como decía anteriormente, por el artículo 31 de la Constitución.

Es fácil deducir que el conflicto se produce en torno a la valoración de los inmuebles considerados urbanos según lo establecido en el artículo 72.2 del TRLCI, recientemente modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio. En estos inmuebles se centra este trabajo.

Como Técnico de Inspección en la Gerencia Regional del Catastro de Valencia desde 2009, a diario me encuentro con recursos o atiendo a ciudadanos con conflictos de valoración consecuencia en muchas ocasiones de esta paralización en el tiempo de los valores catastrales, por lo que me pareció interesante recopilar información suficiente en relación a los esfuerzos que la Dirección General del Catastro viene realizando en los últimos años, en aras de respetar el principio de justicia tributaria que, como Administración Pública, debe regir sus servicios.

En este sentido se formuló el procedimiento de regularización, que tiene como objetivos la lucha contra el fraude, así como la financiación de entidades locales. Se trata de un procedimiento completo en su extensión, puesto que abarca los 7594 municipios que constituyen el territorio nacional, con las excepciones del País Vasco y Navarra, si bien está limitado a aquellos inmuebles que no tributan de conformidad con su realidad física, consecuencia de una alteración relevante no incorporada al Catastro, tanto en bienes inmuebles urbanos, como rústicos con construcción.

En el mismo sentido se instrumenta la aplicación de coeficientes publicados con periodicidad anual en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, que permiten la actualización de los valores catastrales de

los municipios en su totalidad, por aplicación de coeficientes de incremento y decremento, en función del año de entrada en vigor de su ponencia de valores.

El pasado 24 de junio, se publicó en el BOE la Ley 13/2015, que modifica el Real decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Esta modificación permite la revisión del valor catastral de los suelos urbanizables para los que no se hayan establecido las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Se reserva un apartado para el análisis de las nuevas fórmulas de valoración, que no son más que un intento de perfeccionar el actual procedimiento de valoración, a través de la obtención de un valor de contraste actualizado anualmente, denominado “valor de referencia”.

El trabajo se estructura en 4 secciones principales.

En la primera sección se describe el actual sistema de valoración catastral con especial mención al mecanismo de actualización de la valoración por la aplicación de coeficientes mencionada, a lo que se añaden las principales novedades legislativas adoptadas como mecanismos de financiación de los entes locales.

La segunda sección se reserva para el procedimiento de regularización y las modificaciones surgidas en torno a la valoración de suelos urbanizables.

En la tercera sección se describen los avances en la definición de un nuevo modelo de valoración, el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, la búsqueda del valor de referencia, etc.

Se incluye por último la sección cuatro en la que se recopilan algunas noticias publicadas en prensa online en las que se hace referencia a la valoración catastral en relación con las novedades comentadas en los apartados anteriores.

Índice

1. ACTUALIDAD CATASTRAL. EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN CATASTRAL ACTUAL. NOVEDADES LEGISLATIVAS 14

1.1. Sistema actual de valoración catastral:

1.1.1. Ponencias de valores.

1.1.2. Metodología de valoración catastral.

1.2. Actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes:

1.2.1. Artículo 32.1 del RDL 1/2004 – Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario

1.2.2. Coeficientes de actualización de los valores catastrales en la LPGE.

1.2.2.1. Amparo legislativo.

1.2.2.2. Requisitos.

1.2.2.3. Repercusión sobre la Base Liquidable.

1.2.2.4. Comparativa de valores catastrales antes y después.

1.3. Incremento legal de tipos de gravamen. Medidas especiales de financiación de los entes locales:

1.3.1. RDL 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de

naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo e innovación

- 1.3.2.** El Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros
- 1.3.3.** Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.

2. OTRAS MEDIDAS NORMATIVAS. EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN. 67

2.1. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN.

- 2.1.1.** Inmuebles afectados. Ejemplos.
- 2.1.2.** Tramitación. Procedimiento.
- 2.1.3.** Financiación. La tasa.
- 2.1.4.** Repercusión. Mapa de detección de incidencias.
- 2.1.5.** Diferencias con otros procedimientos de incorporación.
- 2.1.6.** Objetivo.
- 2.1.7.** Las construcciones rústicas indispensables.

2.2. SUELOS URBANIZABLES. SENTENCIA TS 30/05/14.

- 2.2.1.** Criterio anterior a la Sentencia.
- 2.2.2.** Criterio Sentencia. Repercusión.
- 2.2.3.** Modificación del TRLCI
 - Urbanizables rústicos.
 - Urbanizables urbanos.

3. EL FUTURO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA. LA BÚSQUEDA DE UN NUEVO MODELO DE VALORACIÓN. 100

- 3.1.** Determinación del valor de referencia
- 3.2.** Valor suelo: mapas de zonas de valor
- 3.3.** Valor construcción: metodología de cálculo del valor catastral
- 3.4.** VALIDACIÓN: Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario

4. EL CATASTRO EN LOS MEDIOS. 116

- 4.1.** Referencias al “catastrazo” en prensa online.
- 4.2.** Referencias a la valoración de suelos urbanizables.

1. ACTUALIDAD CATASTRAL. EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN CATASTRAL ACTUAL. NOVEDADES LEGISLATIVAS.

1.1. Sistema actual de valoración catastral

El valor catastral es un valor administrativo, es decir, un valor calculado por la Administración aplicando un procedimiento reglado; Este valor se calcula tomando como base la situación del mercado inmobiliario, si bien no lo reproduce. El valor catastral pretende ser un valor estable en el tiempo, con el fin último de servir en las relaciones entre la Administración y los ciudadanos.

El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante uno de los procedimientos de valoración colectiva o de forma individualizada.

Estos procedimientos pueden iniciarse de oficio o a instancia del Ayuntamiento correspondiente, cuando existan diferencias sustanciales entre los valores de mercado actuales y aquellos que sirvieron en su momento para la determinación de los valores catastrales vigentes, bien sea consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El TRLCI en su sección 3, art. 28 y siguientes, regula los siguientes procedimientos de valoración colectiva:

- ✓ Procedimiento de valoración colectiva de carácter **general**:
 - Requiere la aprobación de una ponencia de valores total.
 - Se garantizará la coordinación nacional de valores.

- Se podrá iniciar transcurridos al menos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior PVC y, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.
- ✓ Procedimiento de valoración colectiva de carácter **parcial**:
 - Requiere la aprobación de una ponencia de valores parcial.
 - Se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de inmuebles del municipio.
- ✓ Procedimiento simplificado de valoración colectiva:
 - No requiere la aprobación de una ponencia de valores.
 - Cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el art.30 del TRLCI, motivados por modificaciones en el planeamiento.

Los valores catastrales resultantes de estos procedimientos se notificarán individualmente a los titulares catastrales, a cuyo efecto se podrá recabar la colaboración de las corporaciones locales o de otras Administraciones y Entidades públicas.

Los acuerdos adoptados tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se produzca su notificación.

1.1.1. Ponencias de valores.

Las ponencias de valores recogen los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la valoración.

Se elaboran por los servicios territoriales de la DGC y se someten a informe del Ayuntamiento interesado. Una vez validadas por los

servicios municipales, se procede a su aprobación por edicto en el boletín oficial de la provincia, indicando lugar y plazo de exposición al público. Estos acuerdos se realizarán antes del uno de julio del año en que se adopten, para ponencias totales, y antes del uno de octubre, en el caso de ponencias parciales y especiales (art. 27, TRLCI), quedando a disposición de los interesados en las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro, así como pueden ser consultadas online a través de la sede electrónica del Catastro.

En función de su ámbito, el artículo 26 del TRLCI, recoge tres tipos de ponencias:

- ✓ **Totales**, cuando se entienden a la totalidad de bienes inmuebles de una misma clase.
- ✓ **Parciales**, cuando se realice sobre bienes de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
- ✓ **Especiales**, cuando afecten exclusivamente a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

Las ponencias de valores serán recurribles en vía económico-administrativa, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

Regulación normativa:

- ✓ Las ponencias se redactan según lo establecido en el **Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores** del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (NTV).

- ✓ **Disposición Transitoria Cuarta del mencionado TRLCI**, así como el **Real Decreto 417/2006, de 7 de abril** que lo desarrolla.
- ✓ **El artículo 23.2 del citado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario** y la norma 3 **del Real Decreto 1020/93** especifican que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado. En este sentido la **Orden de 14 de octubre de 1998** establece un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0'50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.
- ✓ Por **Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/1213/2005, de 26 de abril**, se aprueba el **módulo de valor M** para la determinación de los valores del suelo y construcción de los bienes inmuebles urbanos en las valoraciones catastrales, fijándolo en **1.000,00 €/m²**.
- ✓ **Orden del Ministerio de Economía y Hacienda del 14 de octubre de 1998** sobre aprobación del módulo M y del coeficiente **RM** y sobre modificación de Ponencias de valores.

Criterios de coordinación nacional de valores

La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, a propuesta de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, aprobó los módulos base de repercusión (MBR) y de construcción (MBC) vigentes para los municipios, de acuerdo con lo establecido por la ORDEN EHA/1213/2005, de 26 de abril.

En el artículo único de esta Orden se fija en **1.000 euros/metro cuadrado el módulo M** al que se hace referencia en el artículo 2 de las NTV. La aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la

construcción fijados por la Norma 16 NTV, modificada por la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, da como resultado los siguientes valores:

Valores de repercusión de suelo Euros/m²	Valores de las construcciones Euros/m²
$MBR_i = M \times F_{si}$	$MBC_i = M \times F_{ci}$
$F_{si} = 1,70-1,20-0,80-0,45-0,21,0,10-0,0378$	$F_{ci} = 0,70-0,65-0,60-0,55-0,50-0,45-0,40$
MBR1 = 1.700,00	MBC1 = 700,00
MBR2 = 1.200,00	MBC2 = 650,00
MBR3 = 800,00	MBC3 = 600,00
MBR4 = 450,00	MBC4 = 550,00
MBR5 = 210,00	MBC5 = 500,00
MBR6 = 100,00	MBC6 = 450,00
MBR7 = 37,80	MBC7 = 400,00

Figura 1. Módulos básicos de repercusión de suelo y de las construcciones RD 1464/2007, de 2 de noviembre. Fuente: RD 1464/2007 de 2 de noviembre.

MÓDULO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN MBC

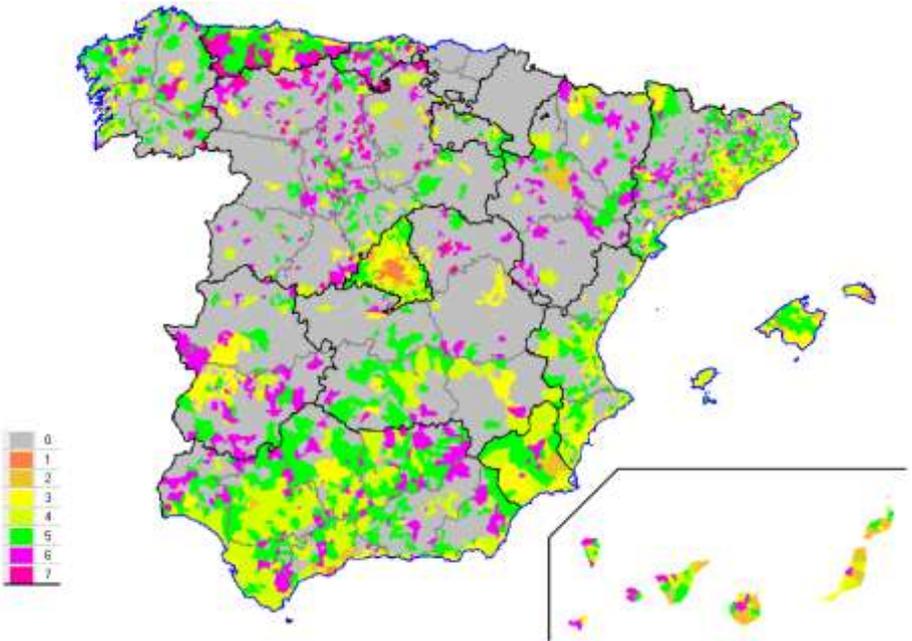


Figura 2. Modulo Básico de Construcción

Representación gráfica de los MBC vigentes, recogidos en el RD 1464/2007, extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.

MÓDULO BÁSICO DE REPERCUSIÓN

MBR

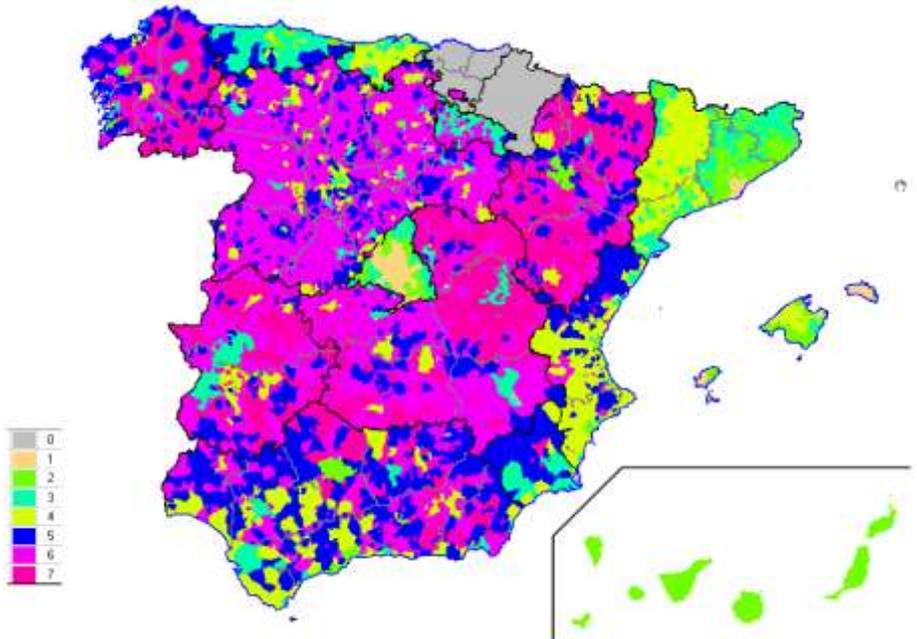


Figura 3. Modulo Básico de Repercusión

Representación gráfica de los MBR vigentes, recogidos en el RD 1464/2007, extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.

Con el fin de homogeneizar la aplicación de determinados criterios contenidos en la normativa vigente, de manera que se puedan obtener formatos finales que permitan la difusión de las Ponencias de valores mediante la Oficina Virtual del Catastro, la **Circular 12.04/04**, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores sustituir el concepto de “calle-tramo” por el de “zona de valor”, como reflejo de la estructura de valores del suelo del territorio.

Con el fin de fortalecer la coordinación de valores a nivel nacional, así como para la actualización permanente de las Ponencias de Valores, la **Circular 03.04/15/P**, de 6 de febrero, de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores para el año 2015, define sesenta tramos de valor de repercusión de suelo y sesenta de valor unitario.

El modelo se basa en la estabilidad de las zonas de valor (R y U), de forma que se mantenga con el paso del tiempo la correspondencia establecida con los valores de mercado.

El índice de actualización se obtiene de la observación del mercado inmobiliario, con especial atención a los valores comunicados por notarios y registradores. Para el presente ejercicio 2015, este índice refleja una tendencia decreciente en los valores observados, si bien atenuada respecto de ejercicios anteriores.

Se recogen también en esta circular los coeficientes de gastos y beneficios, vinculados a las jerarquías de zonas de valor R y U, en cumplimiento de los criterios marco de coordinación aprobados **Circular 01.04/11/P**.

En los cuadros siguientes se define la jerarquía de valores de repercusión de suelo, comprendida entre los tramos R1 y R60, a aplicar a las Ponencias Totales que se aprueben durante el ejercicio 2015, así como en la elaboración de mapas de valor.

Asimismo se define la jerarquía de valores unitarios comprendidos entre los tramos U1y U60.

De utilización exclusiva en la elaboración de mapas de valor es la jerarquía adicional de valores de repercusión, comprendida entre los tramos RA1 y RA9, aplicable en aquellos recintos de valoración que requieran valores de repercusión superiores al correspondiente a la jerarquía R1. Para el ejercicio actual, se habilita su utilización para el uso comercial.

Los valores recogidos en esta circular serán de aplicación en las ponencias totales que se redacten para ser aprobadas en el ejercicio 2015, así como en las ponencias parciales que se redacten como complemento a ellas.

VALORES DE REPERCUSION ADICIONALES									
AMPLITUD DEL MBR				3	2	1	JERARQUIA DE VALOR	IMPORTE	GB
							RA1	8.725	1,50
							RA2	7.925	1,50
							RA3	7.198	1,50
							RA4	6.538	1,50
							RA5	5.940	1,50
							RA6	5.401	1,50
							RA7	4.914	1,50
							RA8	4.476	1,50
							RA9	4.082	1,50

Figura 4. Circular 03.04/15/P, de 6 de febrero de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2015.

Fuente: Circular 03.04/15/P de 6 de febrero.

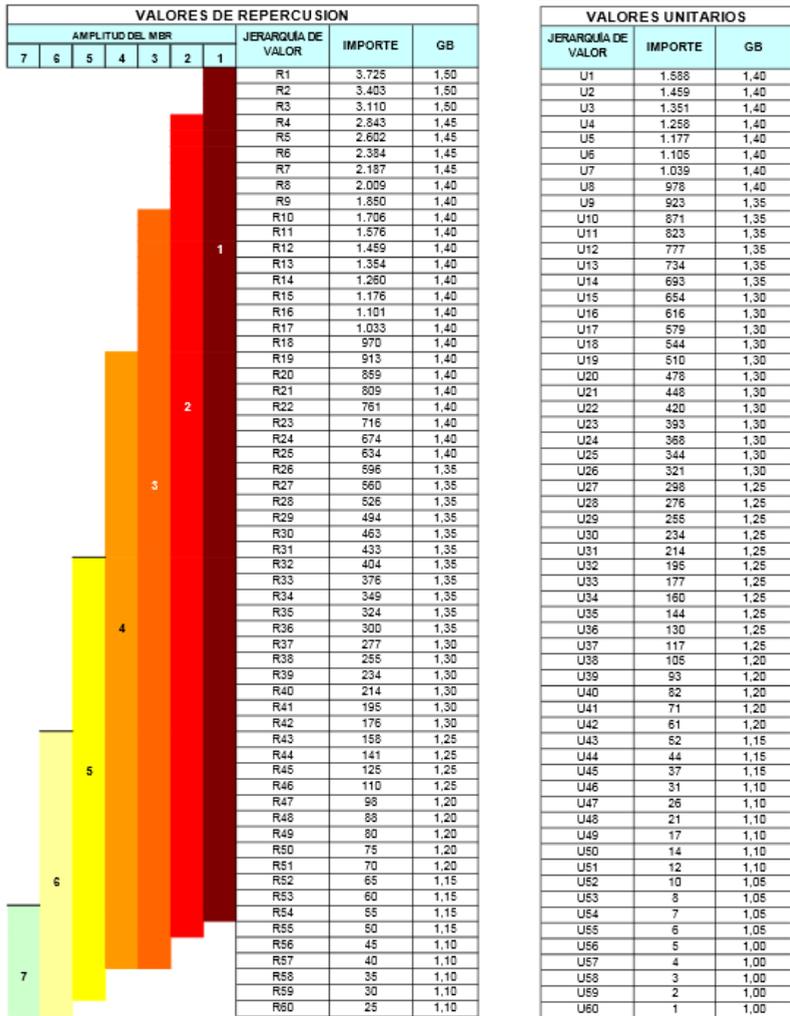


Figura 5. Circular 03.04/15/P, de 6 de febrero de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2015.

Fuente: Circular 03.04/15/P de 6 de febrero.

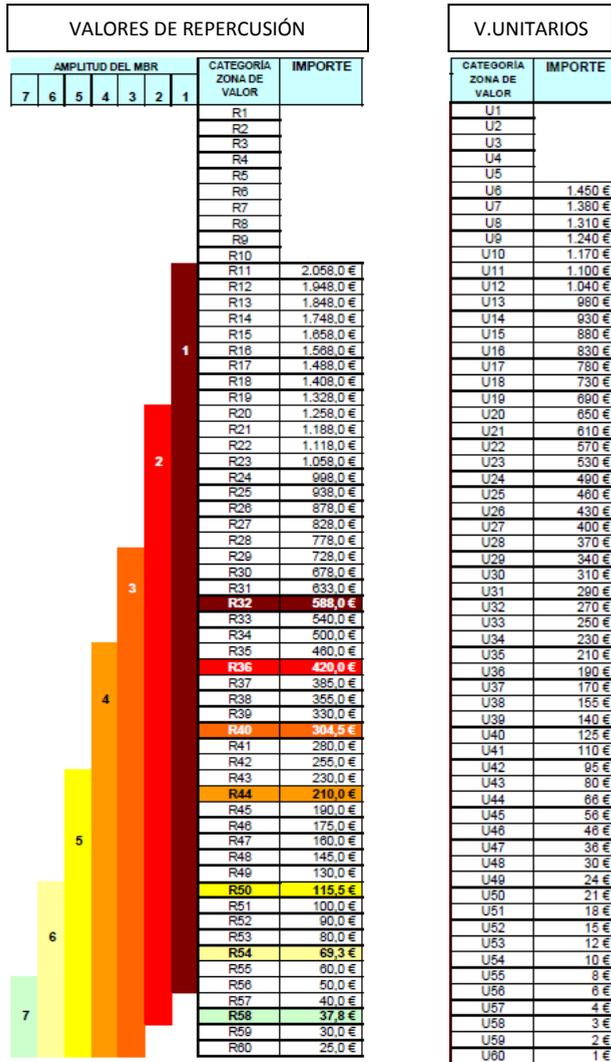


Figura 6. Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.

Fuente: Circular 12.04/04, de 15 de diciembre.

Contenido de las ponencias de valores:**Doc. 1.** Memoria, criterios valorativos y listados de zonas de valor.**Doc.2.** Análisis y conclusiones del mercado inmobiliario.**Doc.3.** Catálogo de construcciones.**Doc.4.** Cartografía.**1.1.2. Metodología de valoración catastral.**

VALOR CATASTRAL	
$VC = (V_s + V_c) \times \text{Coef}_{JKLMN} \times GB \times RM$	
VC =	valor catastral (el año de entrada en vigor de la ponencia)
$V_s =$	valor del suelo
$V_c =$	valor de la construcción
$\text{Coef}_{JKLMN} =$	coeficientes correctores del valor del suelo Norma 14 NTV
GB =	coeficiente de gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria (solo para parcelas edificadas)
RM =	coeficiente de referencia al mercado (0,5)

VALOR DEL SUELO	
$V_S = V_R \times S_{CONS} \times Coef_{AB}$ ó $V_S = V_U \times S_{SUELO} \times Coef_{ABCDEFG}$	
$V_R-V_U =$	valores unitarios o de repercusión de suelo (R, PR, U, PU) extraídos de la ponencia de valores
$S_{CONS} =$	superficie construida real o potencial
$S_{SUELO} =$	superficie de suelo
$Coef_{ABCDEFG} =$	coeficientes correctores del valor del suelo Norma 10 NTV
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	
$V_C = MBC \times Coef_{N20} \times Coef_{HI}$	
$MBC =$	módulo básico de construcción. El asignado en la ponencia de valores al municipio
$Coef_{N20} =$	coeficiente de tipología constructiva Norma 20 NTV
$Coef_{HI} =$	coeficientes correctores del valor de la construcción Norma 13 NTV

Para los años posteriores al de entrada en vigor de la ponencia de valores:

$VC_{sig} = (V_s + V_c) \times Coef_{JKLMN} \times RM \times Coef_{LPGE}$	
$VC_{sig} =$	valor catastral en años sucesivos
$Coef_{LPGE} =$	coeficientes correctores de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado

Figura 7. Recopilación de fórmulas de valoración deducidas a partir del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores. Fuente: NTV. Elaboración propia.

Valoración del suelo (Norma 9 NTV)

La ponencia de valores recogerá la delimitación de suelo de naturaleza urbana, según la definición contenida en el artículo 7 del TRLCI, modificado por la Ley 13/2015, de 24 de junio (ver punto 2.2.3, modificación del TRLCI).

Como norma general, el suelo edificado o sin edificar, se valorará por valor de **repercusión**, en euros por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los 5 supuestos siguientes, en que se podrá valorar por **unitario** (euros por metro cuadrado de suelo):

- a. Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.
- b. Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar; del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios,

religiosos, etc..., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio.

- c. En municipios con planeamiento adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se tendrá en cuenta el aprovechamiento correspondiente, de conformidad con el mencionado texto, en la fijación de valores unitarios.
- d. Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.
- e. Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.
- f. El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

Las ponencias de valores contendrán en su documento 1, los listados de zonas de valor unitario y de repercusión. Se adjunta como ejemplo el listado correspondiente a la ponencia de valores 2012 efecto 2013 del municipio de Oliva (Valencia).

PONENCIA DE VALORES TOTAL DEL MUNICIPIO DE SAGUNT / SAGUNT Año ponencia: 2012

RELACION DE SOMAS DE VALOR

VALORES DE REPERCUSIÓN

REDUCCIÓN

Z. Val	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turística	Garaj/Trasf/Anaj	Otros	Z. verde	Equipam.	G.B.	Val. Inicial	UA	EU
923	939,00	955,00	955,00	959,00	959,00	143,00		95,00	719,25	1,40		0,40	0,60
926	961,00	961,00	961,00	961,00	961,00	127,00		96,10	838,38	1,40		0,40	0,60
928	969,00	969,00	969,00	969,00	969,00	130,00		96,00	860,00	1,10		0,40	0,60
929	761,00	761,00	762,00	762,00	762,00			76,00	664,00	1,30		0,40	0,60
928	796,00	796,00	796,00	796,00	796,00			79,60	624,50	1,30		0,40	0,60
929	861,00	861,00	861,00	861,00	861,00			86,10	674,70	1,30		0,30	0,60
930	617,00	617,00	617,00	617,00	617,00			61,70	462,75	1,10		0,40	0,60
932A	531,00	531,00	532,00	532,00	532,00			53,10	377,50	1,10		0,40	0,60
932	629,00	629,00	629,00	629,00	629,00			62,90	566,00	1,30		0,40	0,60
932B	637,00	769,00	637,00	637,00	637,00			63,70	309,00	1,30		0,40	0,60
934	665,00	665,00	665,00	665,00	665,00			66,50	498,50	1,10		0,40	0,60
936	382,00	382,00	382,00	382,00	382,00			38,20	294,00	1,10		0,40	0,60
936	734,00	734,00	734,00	734,00	734,00			73,40	560,60	1,30		0,40	0,60
940	281,00	281,00	281,00	281,00	281,00			28,10	210,75	1,30		0,40	0,60
941	264,00	264,00	264,00	264,00	264,00			26,40	187,60	1,30		0,40	0,60
944	189,00	189,00	189,00	189,00	189,00			18,90	142,50	1,10		0,40	0,60
949	171,00	171,00	171,00	171,00	171,00			17,10	128,35	1,30		0,40	0,60
9627	763,00	763,00	763,00	763,00	763,00			76,30	686,70	1,30	18,00	0,40	0,60
9936	334,00	334,00	334,00	334,00	334,00			33,40	250,50	1,10	10,00	0,40	0,60

RELACION DE SOMAS DE VALOR

VALORES UNITARIOS

REDUCCIÓN

Z. Val	Val. Uni.	Z. Verde	Equipam.	G.B.	Val. Inicial	UA	EU
U12	241,00	24,10	189,75	1,25		0,40	0,60
U34	209,00	20,90	150,00	1,25		0,40	0,60
U35	161,00	16,10	135,90	1,25		0,40	0,60
U37	144,00	14,40	129,60	1,25		0,40	0,60
U39	130,00	13,00	97,00	1,20		0,40	0,60
U39	118,00	11,80	86,20	1,20		0,40	0,60
U40	101,00	10,10	75,90	1,20		0,40	0,60
U42	76,00	7,60	57,00	1,20		0,40	0,60
U43	66,00	6,60	49,75	1,10		0,40	0,60
U44	56,00	5,60	41,25	1,10		0,40	0,60
U50	18,00	1,80	13,50	1,20		0,40	0,60
9927	146,00	14,60	129,00	1,25	20,00	0,40	0,60

Figura 8. Listados de zonas de valor unitario y de repercusión del municipio de Oliva - Valencia. Fuente: Ponencia de Valores Total de Oliva 2012 efecto 2013.

Códigos empleados:

- **Z. Val.** Zona de valor. Pueden ser de tipo R o de tipo U.
 - Tipo **R**. Se definen los valores de repercusión en euros/m2 construido, para distintos usos.
 - Tipo **U**. Se definen los valores unitarios en euros/m2 suelo.

- Tipo **PR**. Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla general de valoración por repercusión. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado Inicial a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor de repercusión del uso correspondiente aplicado sobre la superficie construida, comportándose pues como una zona R tipo.
- **PU**. Zona de valor de suelo urbanizable incluido en sectores y todavía no desarrollado, en la que la tipología constructiva prevista por el planeamiento urbanístico se incluye en la regla de valoración por unitario. En esta situación y mientras no se ejecute el planeamiento de desarrollo la valoración se efectúa por aplicación del valor unitario de suelo denominado Inicial a las parcelas existentes. Aprobado el planeamiento de desarrollo y completados los procesos de parcelación y urbanización, las parcelas resultantes se valorarán por el valor unitario aplicado sobre la superficie del solar, comportándose pues como una zona U tipo.
- **G.B.** Coeficiente de gastos y beneficios.
- En los suelos urbanos incluidos en un ámbito de ejecución o gestión, antes de la aprobación del instrumento de desarrollo del planeamiento o de gestión, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave **UA** incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad bruta del ámbito fijada por el planeamiento (o a la superficie del sector, en su caso). Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo y la reparcelación correspondiente,

y previamente a la finalización de la urbanización, se valorará aplicando el valor de repercusión (o unitario, en su caso) de la zona correspondiente, afectado por la reducción que resulte de aplicar el coeficiente de clave **NU** incluido en el listado de zonas de valor, a los metros cuadrados construibles calculados en función de la edificabilidad neta de cada parcela (o a la superficie de suelo de cada parcela, en su caso).

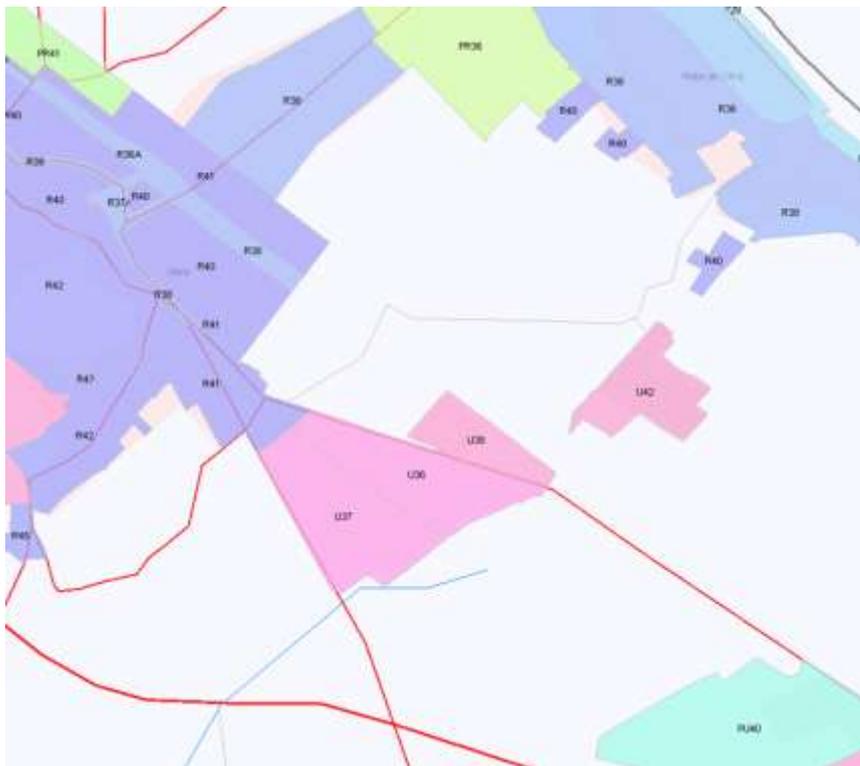


Figura 9. Delimitación de las zonas de valor extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.

Observaciones:

- En los suelos urbanizables incluidos en sectores o en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes según legislación autonómica, antes de la aprobación del planeamiento de desarrollo, en tanto se mantenga esta circunstancia, los suelos se valorarán por el valor unitario inicial, establecido en la zona de valor correspondiente.

Coefficientes correctores del valor del suelo (Norma 10 NTV)

1. Suelo valorado por repercusión. Dado que el valor de repercusión lleva incluidos la mayoría de los condicionantes, tanto intrínsecos como extrínsecos, del valor del producto inmobiliario, únicamente se podrán aplicar los coeficientes A y B de los definidos en el apartado siguiente.

Suelo valorado por unitario. Como consecuencia de las particularidades del mercado del suelo, que lo hacen específico dentro del conjunto del mercado inmobiliario, se aplicarán cuando proceda, los siguientes correctores:

- **Coefficiente A.** Parcelas con varias fachadas a vía pública.

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

A-1: dos fachadas, 1, 10.

A-2: tres o más fachadas, 1, 15.

- **Coefficiente B.** Longitud de fachada.

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

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

- **Coefficiente C.** Forma irregular.

Cuando las características geométricas de una parcela impidan o dificulten la obtención del rendimiento previsto en el planeamiento, se aplicará un coeficiente corrector de 0,85.

- **Coefficiente D.** Fondo excesivo.

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

En el caso de parcelas con más de una fachada se trazará una paralela a la fachada de la calle de mayor valor unitario, a la distancia del fondo referido en el párrafo anterior y a esta zona se le aplicará dicho valor; se actuará de igual forma en relación con las restantes fachadas, en orden decreciente de valor. A la parte del solar que resulte no incluida en las zonas así determinadas, se le aplicará el mayor valor unitario afectado por el coeficiente $1/n+1$, siendo «n» el número de plantas de edificación permitidas en la

calle de mayor valor unitario.

- **Coefficiente E.** Superficie distinta a la mínima.

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

$S/SM < 1:0,80$ (aplicable a toda la superficie).

$2 < S/SM < 0,70$ (aplicable a la superficie que exceda de 2 SM).

- **Coefficiente F.** Inedificabilidad temporal.

En caso de parcelas o subparcelas no edificadas que por circunstancias urbanísticas o legales, debidamente justificadas, resulten total o parcialmente inedificables, y mientras subsista esta condición, se aplicará a la parte afectada el coeficiente 0,60, salvo que dichas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en la ponencia de valores correspondiente.

- **Coefficiente G.** Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70.

Valoración de las construcciones (Norma 19 NTV)

Realizada la identificación de cada área económica homogénea de la construcción con su correspondiente MBC., el valor de las construcciones se obtendrá aplicando a dicho módulo básico el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría les corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20, que figura al final de las presentes normas.

Tendrán la consideración de construcciones (Norma 5 NTV):

- a. Los edificios, sean cualesquiera los elementos de que estén contruidos, los lugares en que hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, incluso cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables y aun cuando el terreno sobre el que se hallen situados no pertenezca al dueño de la construcción.*
- b. Las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., que sean asimilables al concepto de edificio y no al de máquinas, aparatos o artefactos.*
- c. Las obras de urbanización y de mejora y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.*
- d. Todas las demás construcciones que no estén expresamente calificadas como de naturaleza rústica en la legislación vigente.*

Se entiende por **superficie construida**, la incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%.

No se computarán como superficie construida los espacios de altura libre interior a 1,50 metros.

En la superficie incluida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes asociada a la construcción principal.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose cuando proceda, por aplicación de los coeficientes correctores para su adecuación al mercado.

2. Las construcciones se tipificarán de acuerdo con el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones que se recoge al final de este apartado (norma 20 NTV), en función de su uso, clase, modalidad y categoría. El precio unitario para cada tipo de construcción, definido en euros por metro cuadrado construido, es el producto del Módulo Básico de Construcción (MBC) asignado al municipio, por el coeficiente que le corresponda del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones referido anteriormente (Norma 20 NTV) y por los coeficientes correctores que le sean de aplicación, de los que se describirán a continuación.

3. En este cuadro, la tipología 1.1.2.4 es la correspondiente a la construcción de tipo medio, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano y en manzana cerrada.
4. La categoría 1 establecida en el cuadro de coeficientes, se amplía con las categorías 1A, 1B y 1C, para considerar edificios cuya calidad supera la que corresponde a los de categoría 1.
5. El valor de la construcción será el resultado de multiplicar la superficie construida por el precio unitario obtenido.

Coeficientes correctores del valor de la construcción (Norma 13 NTV):

- **Coeficiente H. Antigüedad de la construcción.**

El valor tipo asignado se corregirá aplicando un coeficiente que pondere la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva. Dicho coeficiente se obtendrá mediante la utilización de la tabla que figura a continuación, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$H = [(1 - 1,5) * d / u.c.100]t, \text{ donde } d = 1 - (t-35) / 350$$

u = uso predominante del edificio (residencial, industrial, comercial, etc)

c = calidad constructiva según categorías del cuadro de coeficientes

t = años completos transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral

Por aplicación de la fórmula anterior, se obtiene la siguiente tabla:

t	H								
	Uso 1.º			Uso 2.º			Uso 3.º		
	Categorías			Categorías			categorías		
	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19
85 - 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 - más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Figura 10. Norma 13, NTV. Fuente: RD 1020/93 de 25 de junio.

A los efectos de aplicación de este coeficiente, se contemplan los siguientes casos de reforma:

Rehabilitación integral - Cuando las obras de reforma se ajusten a lo estipulado como rehabilitación en el planeamiento o normativa municipal vigente, y en su defecto, cuando la cuantía económica de las obras supere el 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta, y además sus características constructivas, permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción han alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. El índice de antigüedad de la construcción en este caso, será el que corresponde a la fecha de rehabilitación.

Reforma total - Cuando las obras de reforma afecten a elementos fundamentales de la construcción suponiendo un coste superior al 50% e inferior al 75% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma media - Cuando las obras de reforma afecten a fachada o a algún elemento que suponga alteración de las características constructivas, y suponiendo un coste superior al 25% e inferior al 50% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta.

Reforma mínima - Cuando las obras de reforma afecten a elementos constructivos no fundamentales, suponiendo un coste inferior al 25% de la cantidad que supondría realizar esa misma obra de nueva planta. La corrección de la antigüedad se realiza de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$F_a = F_c + (F_r - F_c) i$$

Siendo:

Fa = Fecha de antigüedad a efectos de aplicación de coeficiente.

Fc = Fecha de construcción.

Fr = Fecha de reforma.

I = Coeficiente que contempla el tipo de reforma, que adoptará los siguientes valores:

i = 0.25 con reforma mínima.

i = 0.50 con reforma media.

i = 0.75 con reforma total.

i = 1.00 en caso de rehabilitación.

- **Coeficiente I.** Estado de conservación.

Normal	1,00	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes.
Regular	0,85	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
Deficiente	0,50	Construcciones que precisan reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
Ruinoso	0,00	Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina

Coefficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones (Norma 14 NTV).

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

2. *Dichos coeficientes correctores son:*

- **Coefficiente J. Depreciación funcional o inadecuación.**

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

- **Coefficiente K. Viviendas y locales interiores.**

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

- **Coefficiente L. Fincas afectadas por cargas singulares.**

En caso de fincas con cargas singulares, por formar parte de conjuntos oficialmente declarados histórico-artísticos o estar incluidas en catálogos o planes especiales de protección, se podrán aplicar los siguientes coeficientes, en función del grado de protección:

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

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

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

Este coeficiente no será de aplicación en caso de que se permita su demolición total, aun cuando se impongan a la nueva construcción condiciones tales como acabados exteriores, ritmos de huecos u otras similares.

- **Coeficiente M.** *Fincas afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco.*

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

Cuando se trate de suelo sin edificar o suelo valorado por unitario, de acuerdo con lo preceptuado en la norma 9 precedente, este coeficiente será incompatible con el coeficiente) de la norma 10.

- **Coeficiente N.** *Apreciación o depreciación económica.*

Este coeficiente se aplicará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a la realidad del mercado inmobiliario, evaluando casos de sobreprecio en el producto inmobiliario, por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, inexistencia de otro producto similar, por alta calidad en las características constructivas y también para evaluar un bajo precio por falta de mercado y caída en desuso; todo ello enmarcado en zonas determinadas y concretas, que podrán definirse en su caso según tipologías o usos de edificación.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y construcciones escalonadas de terrazas que formen parte de una vivienda o local y sean de uso privativo. Será compatible con cualquier otro que fuera de aplicación a la finca considerada.

Su aplicación habrá de ser justificada en la ponencia de valores, con aprobación expresa de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Urbana, con referencia a los criterios que la presidan y a las cuantías correspondientes, que podrán ser los siguientes:

Situaciones de apreciación: $1,80 \geq 1,00$.

Situaciones de depreciación: $1,00 > N \geq 0,50$.

- 3. Cuando concurren dos o más coeficientes de los considerados en el apartado 2 anterior, sólo se podrá aplicar uno de ellos, salvo en el caso de los coeficientes J y N que son compatibles entre sí y con cualquier otro. En los demás casos de concurrencia se optará por el que represente mayor disminución del valor.*

Al margen de lo establecido en las NTV, el campo de aplicación de estos coeficientes correctores deberá ser definido en la ponencia de valores. Si bien los coeficientes de suelo y construcción se utilizan regularmente, dentro de las limitaciones establecidas por cada ponencia, no sucede lo mismo con los coeficientes correctores conjuntos, en particular el coeficiente N.

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA								
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARÁCTER URBANO	1.1.1 EDIFICACIÓN ABIERTA	1.65	1.40	1.20	1.05	0.95	0.85	0.75	0.65	0.55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA 1.2 EN MANZANA CERRADA	1.60	1.35	1.15	1.00	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50
		1.1.3 GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0.80	0.70	0.62	0.53	0.46	0.40	0.30	0.26	0.20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARÁCTER URBANO	1.2.1 EDIFICACIÓN AISLADA O PAREADA	2.15	1.80	1.45	1.25	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA EN LINEA O MANZANA CERRADA	2.00	1.65	1.35	1.15	1.05	0.95	0.85	0.75	0.65
		1.2.3 GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA GARAJES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0.90	0.85	0.75	0.65	0.60	0.55	0.45	0.40	0.35
	1.3 EDIFICACIÓN RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1.35	1.20	1.05	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50	0.40
		1.3.2 ANEXOS ANEXOS	0.70	0.60	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.25	0.20
	2 INDUSTRIAL INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACIÓN EN UNA PLANTA FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1.05	0.90	0.75	0.60	0.50	0.45	0.40	0.37
2.1.2 FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS			1.15	1.00	0.85	0.70	0.60	0.55	0.52	0.50	0.40
2.1.3 ALMACENAMIENTO ALMACENAMIENTO			0.85	0.70	0.60	0.50	0.45	0.35	0.30	0.25	0.20
2.2 GARAJES Y APARCAMIENTOS APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1.15	1.00	0.85	0.70	0.60	0.50	0.40	0.30	0.20
		2.2.2 APARCAMIENTOS APARCAMIENTOS	0.60	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	0.20	0.10	0.05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO ESTACIONES DE SERVICIO	1.80	1.60	1.40	1.25	1.20	1.10	1.00	0.90	0.80
	2.3.2 ESTACIONES ESTACIONES	2.55	2.25	2.00	1.80	1.60	1.40	1.25	1.10	1.00	
3 OFICINAS OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MÚLTIPLES OFICINAS MÚLTIPLES	2.35	2.00	1.70	1.50	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS OFICINAS UNITARIAS	2.55	2.20	1.85	1.60	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS UNIDO A VIVIENDAS	2.05	1.80	1.50	1.30	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1.40	1.25	1.10	1.00	0.85	0.65	0.55	0.45	0.35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2.95	2.65	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20
3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO		2.65	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
4 COMERCIAL COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1.95	1.60	1.35	1.20	1.05	0.95	0.85	0.75	0.65
		4.1.2 GALERÍAS COMERCIALES	1.85	1.65	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80	0.70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2.50	2.15	1.85	1.60	1.40	1.25	1.10	1.00	0.85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2.75	2.35	2.00	1.75	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2.00	1.80	1.60	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1.80	1.60	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80	0.70
5 DEPORTES DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2.10	1.90	1.70	1.50	1.30	1.10	0.90	0.70	0.50
		5.1.2 PISCINAS	2.30	2.05	1.85	1.65	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0.70	0.55	0.50	0.45	0.35	0.25	0.20	0.10	0.05
		5.2.2 PISCINAS	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50	0.40	0.35	0.30	0.25
	5.3 AUXILIARES AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCIÓN, etc.	1.50	1.35	1.20	1.05	0.90	0.80	0.70	0.60	0.50
		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2.40	2.15	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95
	5.4 ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPÓDROMOS, CANÓDROMOS, VELODROMOS, etc.	2.20	1.95	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90

USO	TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS		CATEGORÍA									
	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
6 ESPECTÁCULOS ESPECTÁCULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95	0.85	0.75	
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0.80	0.70	0.60	0.55	0.50	0.45	0.40	0.35	0.30	
	6.2 BARES MUSICALES SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS SALAS DE FIESTAS DISCOTECAS DISCOTECAS	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2.65	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2.20	1.95	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90	
	6.3 CINES Y TEATROS	6.3.1 CINES	2.55	2.30	2.05	1.80	1.60	1.45	1.30	1.15	1.00	
		6.3.2 TEATROS	2.70	2.40	2.15	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
7 OCIO Y HOSTELERÍA OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2.65	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2.85	2.55	2.30	2.05	1.85	1.65	1.45	1.30	1.15	
		7.1.3 RESTAURANTES	2.60	2.35	2.00	1.75	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95	
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2.35	2.00	1.70	1.50	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80	
		7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2.60	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05
	7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2.50	2.25	2.00	1.80	1.60	1.45	1.25	1.10	1.00	0.90	
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS con CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLÍNICAS	3.15	2.80	2.50	2.25	2.00	1.80	1.60	1.45	1.30	
		8.1.2 HOSPITALES	3.05	2.70	2.40	2.15	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2.40	2.15	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95	
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2.65	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
	8.3 BENEFICIOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2.45	2.20	2.00	1.80	1.60	1.40	1.25	1.10	1.00	
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1.55	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90	0.80	
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS CULTURALES Y RELIGIOSOS RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES con RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2.40	2.15	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95	
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2.60	2.35	2.10	1.90	1.70	1.50	1.35	1.20	1.05	
	9.2 CULTURALES sin RESIDENCIA CULTURALES sin RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1.95	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90	0.80	
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2.30	2.05	1.85	1.65	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90	
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.90	0.80	0.70	
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2.90	2.60	2.30	2.00	1.80	1.60	1.40	1.20	1.05	
		9.3.3 MONUMENTALES	2.90	2.60	2.30	2.00	1.80	1.60	1.40	1.20	1.05	
	10 EDIFICIOS SINGULARES EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	10.1.2 AMBIENTALES O TÍPICOS	2.30	2.05	1.85	1.65	1.45	1.30	1.15	1.00	0.90
			10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2.55	2.20	1.85	1.60	1.30	1.15	1.00	0.90	0.80
10.2 DE CARÁCTER OFICIAL		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2.75	2.35	2.00	1.75	1.50	1.35	1.20	1.05	0.95	
		10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2.20	1.95	1.75	1.55	1.40	1.25	1.10	1.00	0.85	
		10.3.2 OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR	0.25	0.22	0.18	0.15	0.11	0.08	0.06	0.04	0.03	
		10.3.3 CAMPINGS	0.18	0.16	0.14	0.12	0.10	0.08	0.06	0.04	0.02	
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0.050	0.040	0.035	0.030	0.025	0.020	0.015	0.010	0.005	
		10.3.5 JARDINERÍA	0.17	0.15	0.13	0.11	0.09	0.07	0.05	0.03	0.01	
		10.3.6 SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M3)	0.35	0.30	0.25	0.20	0.17	0.15	0.14	0.12	0.10	
		10.3.7 DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M3)	0.37	0.34	0.31	0.29	0.25	0.23	0.20	0.17	0.15	
10.3.8 DEPÓSITOS GASES (M3)	0.80	0.65	0.50	0.40	0.37	0.35	0.31	0.27	0.25			

Figura 11. Norma 20, NTV. Fuente: RD 1020/93 de 25 de junio.

Casos particulares de valoración:

➤ **Parcelas infraedificadas en zonas consolidadas**

Para considerar una parcela como infraedificada, deberá cumplirse alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- Que la edificabilidad materializada en la parcela a considerar, sea inferior al 30% de la establecida por el planeamiento, o de la media generalizada existente en la zona o calle en la que se encuentra.
- 2.- Que la edificación materializada sobre ella, no tenga carácter de permanencia.

Se engloban aquí las de gran antigüedad y estado de conservación regular o deficiente, que, además, estén, total o parcialmente, fuera de ordenación, o aquéllas cuya edificabilidad real sea próxima al 30% de la del planeamiento.

El valor de las parcelas infraedificadas será igual a la suma del valor del suelo, considerado como suelo vacante, y el de la construcción existente. No será de aplicación el coeficiente de gastos y beneficios de promoción, de tal manera que, en dichos casos, G+B será igual a 1.

➤ **Parcelas ocupadas por construcciones manifiestamente ruinosas.**

Se valorarán como suelo vacante.

➤ **Parcelas subedificadas.**

Las parcelas subedificadas que no se consideren infraedificadas, se valorarán por repercusión sobre los metros cuadrados realmente edificados.

Existe la posibilidad de incrementar el resultado obtenido en la valoración de una parcela subedificada, cuando se haya valorado la superficie realmente edificada, en concepto de valoración de derecho de vuelo no materializado.

Este derecho de vuelo no materializado puede valorarse en su totalidad, o bien en un porcentaje inferior, mediante la aplicación de una fórmula correctora, que pondere la mayor o menor dificultad de materialización de ese derecho.

La posibilidad de valorar el vuelo no materializado, requerirá las siguientes condiciones:

- Que se pueda materializar el vuelo, lo que ocurre especialmente para parcelas en las que se lleva a cabo la edificación en diferentes fases.
- Que exista mercado de vuelo.

➤ **Parcelas sobreadificadas.**

La utilización de valores de repercusión con carácter general implica la valoración de lo realmente edificado.

1.2.Actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes.

1.2.1. Artículo 32 del RDL 1/2004 – Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

El **TRLRHL** en su **artículo 32**, “actualización de valores catastrales”, en su punto 1, establece lo siguiente:

Las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada uno de los grupos de municipios que se establezcan reglamentariamente o para cada clase de inmuebles.

Este coeficiente se ha venido utilizando en los últimos años, con un porcentaje de incremento del dos por ciento entre 2000 y 2009 y del 1 por cierto en 2010. Desde el 2011 este coeficiente ha sido uno.

Volveremos a hacer referencia a este artículo y sus modificaciones, en el punto 2.2. “coeficientes de actualización de los valores catastrales en la ley de presupuestos generales del Estado”.

En el cuadro siguiente se recogen los coeficientes aplicados desde 1981 amparados en este artículo.

AÑO	INMUEBLES URBANOS	INMUEBLES RUSTICOS	OBSERVACIONES
Para 1981	1,35 (*)	-	-
Para 1984	1,36 (**)	-	-
Para 1986	1,20 (***)	-	(*) Aplicables hasta la revisión, excepto para las áreas producidas por nueva construcción a partir del 2-1-1980.
Para 1987	1,05	C.T.R.F.	(**) Aplicable a municipios no revisados, hasta la próxima revisión y sólo para inmuebles edificados.
Para 1988	1,03	-	(***) Aplicable a todos los inmuebles no revisados y hasta la revisión de valores.
Para 1989	1,03	-	-
Para 1990	1,05	1,05	Artículo 25 Ley 9/1990, de 29 de junio.
Para 1991	1,05	1,5	Artículo 70 Ley 31/1990, de 27 de diciembre.
Para 1992	1,05	1,05	Artículo 77 Ley 31/1991, de 31 de diciembre.
Para 1993	1,05	1,05	Artículo 74 Ley 39/1992, de 29 de diciembre.
Para 1994	1,035	1,035	Artículo 71 Ley 21/1993, de 29 de diciembre.
Para 1995	1,035	1,035	Artículo 74 Ley 41/1994, de 30 de diciembre.
Para 1996	1,035	1,035	Artículo 25 R.D.L. 12/1995, de 28 de diciembre.
Para 1997	1,026	1,026	Artículo 60 Ley 12/1996, de 30 de diciembre.
Para 1998	1,021	1,021	Artículo 66 Ley 65/1997, de 30 de diciembre.
Para 1999	1,018	1,018	Artículo 67 Ley 49/1999, de 30 de diciembre.
Para 2000	1,02	1,02	Artículo 69 Ley 54/1999, de 29 de diciembre.
Para 2001	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 13/2000, de 28 de diciembre.
Para 2002	1,02	1,02	Artículo 61 Ley 23/2001, de 27 de diciembre.
Para 2003	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 52/2002, de 30 de diciembre.
Para 2004	1,02	1,02	Artículo 60 Ley 61/2003, de 30 de diciembre.
Para 2005	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 2/2004, de 27 de diciembre.
Para 2006	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 30/2005, de 29 de diciembre.
Para 2007	1,02	1,02	Artículo 64 Ley 42/2006, de 28 de diciembre.
Para 2008	1,02	1,02	Artículo 70 Ley 51/2007, de 26 de diciembre.
Para 2009	1,02	1,02	Artículo 72 Ley 2/2008, de 23 de diciembre.
Para 2010	1,01	1,01	Artículo 78 Ley 26/2009, de 23 de diciembre.
Para 2011	1,00	1,00	Artículo 77 Ley 39/2010, de 22 de diciembre.

Figura 12. Coeficientes de actualización del valor catastral 1981-2011.
 TRLCI, art. 32. Fuente: RD 1/2004, de 5 de marzo.

Entre 1981 y 1989 este coeficiente solo se aplicó sobre inmuebles urbanos con repercusiones muy significativas que permitían ajustar los valores catastrales a la espera de la revisión de las ponencias de valores.

A partir de 1990 el coeficiente pasa a aplicarse en inmuebles rústicos y urbanos en idéntica proporción.

Dadas las particulares circunstancias económicas de los últimos años, este coeficiente es de 1 desde 2011.

1.2.2. Coeficientes de actualización de los valores catastrales en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

1.2.2.1. Amparo legislativo.

El **TRLRHL** en su **artículo 32**, “actualización de valores catastrales”, en su punto 2, establece lo siguiente:

2. Asimismo, las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.

1.2.2.2. Requisitos

Los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que hayan transcurrido al menos **cinco años** desde la entrada en

vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.

- Que 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 y que esta diferencia se produzca de forma más menos homogénea en todo el municipio.
- Que la **solicitud** se comunique a la DGC **antes del 31 de mayo** del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.

Será el Ministerio de Hacienda y Administraciones públicas, la **DGC** en su representación, a quien corresponda apreciar la concurrencia de los requisitos señalados, mediante orden ministerial que se publicará en el BOE antes del 30 de septiembre de cada ejercicio.

La **orden ministerial** recogerá la relación de municipios en los que resultarán de aplicación los coeficientes que a su vez establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio siguiente.

La aplicación de estos coeficientes es excluyente, es decir, la aplicación del primero imposibilita la aplicación del segundo.

Este segundo coeficiente no se había aplicado nunca desde la entrada en vigor del TRLCI, si bien se ha recurrido al mismo para paliar los elevados valores catastrales derivados de la aplicación de las ponencias redactadas en los últimos años con entrada en vigor en 2006 y años posteriores. Por otro lado este coeficiente ha permitido ajustar al alza

de forma masiva, las valoraciones derivadas de ponencias muy antiguas todavía en vigor, de las que resultaban valores catastrales cuya referencia al mercado se sitúa en algunos casos por debajo del 25%.

La Ley 22/2012, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, art. 73, estableció los siguientes coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores:

Año de entrada en vigor de la ponencia de valores	Coeficiente
1984, 1985, 1986 y 1987	1,13
1988	1,12
1989	1,11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1,10
2003	1,06
2006	0,85
2007	0,8
2008	0,73

Figura 13. Artículo 73, LPGE 22/2013, de 23 de diciembre. Fuente: Ley 22/2013 de Presupuestos Generales del Estado para 2014.

Posteriormente, la Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015, artículo 62, estableció los coeficientes para 2015:

Año de entrada en vigor de la ponencia de valores	Coeficiente
1984, 1985, 1986 y 1987	1,13
1988	1,12
1989	1,11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1,10
2003	1,06
2006	0,83
2007	0,78
2008	0,71
2009	0,78

Figura 14. Artículo 62, LPGE 36/2014, de 26 de diciembre. Fuente: Ley 36/2014, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015.

Se añade en esta publicación el año 2009, no siendo posible la aplicación en el 2010 y sucesivos, por la limitación establecida en el propio TRLCI, que impone como requisito para la aplicación de coeficientes, que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior PVC.

Estos coeficientes son acumulativos y requieren en cualquier caso del trámite de solicitud por los Ayuntamientos y aprobación anual.

Es importante señalar en este punto que la voluntad del Catastro es la de mantener los valores catastrales lo más ajustados posible a ese 50% sobre el valor de mercado teórico calculado, si bien cabe insistir en que de acuerdo con lo establecido en el art. 32.2.c anterior, la aplicación de coeficientes, tanto al alza como a la baja, no se hará de oficio sino a instancia de los Ayuntamientos.

Los Ayuntamientos deben adoptar sus decisiones de política fiscal para el IBI, teniendo en cuenta lo siguiente:

- No se van a aplicar coeficientes de forma generalizada a todos los municipios.
- La determinación de los coeficientes vendrá en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores y siempre previa solicitud municipal. Si bien el plazo contenido es la ley (art.32.2) es el 31 de mayo, este plazo viene alargándose de forma sistemática año tras año. En 2015 el plazo se ha ampliado hasta el 31 de julio.
- En los municipios que soliciten la aplicación de coeficientes a la baja, se aplicarán las medidas oportunas para mantener la base

liquidable (art. 68 y 69 TRLRHL).

- En los municipios que soliciten la aplicación de coeficientes de incremento, no se podrá aplicar el tipo de IBI incrementado (art.8 del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, prorrogado a los ejercicios 2014 y 2015).

Repercusión sobre la Base Liquidable.

	N MUN	INMUEBLES	% V.CATASTRAL	% B.LIQUIDABLE
ALZA	2.271	9.875.687	109,93%	109,93%
BAJA	575	3.316.372	77,57%	98,29%
Sin COEF	4.749	24.744.381	100,00%	104,73%
TOTAL	7.595	37.936.440	98,45%	104,92%

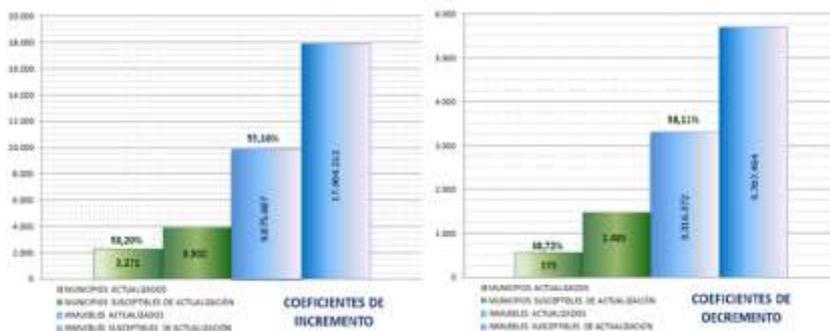


Figura 15. Resultados globales de la aplicación de coeficientes para 2014.

Fuente: Información estadística DGC.

	N MUN	INMUEBLES	% V.CATASTRAL	% B.LIQUIDABLE
ALZA	2.146	9.561.556	105,56%	105,56%
BAJA	325	3.049.629	83,55%	83,32%
Sin COEF	5.124	25.502.512	100,38%	106,67%
TOTAL	7.595	38.113.697	99,45%	103,45%

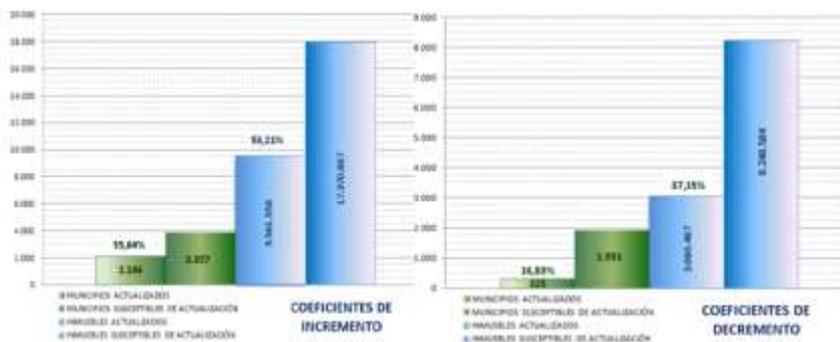


Figura 16. Resultados estimados de la aplicación de coeficientes para 2015.

Fuente: Información estadística DGC.

El objetivo final perseguido por la Dirección General del Catastro mediante la aplicación de los coeficientes, al alza o a la baja, definidos en el artículo 32.2. del TRLCI, es el ajuste promedio de las valoraciones catastrales en un entorno del 50% sobre el valor teórico de mercado, si bien queda a potestad de los Ayuntamientos la solicitud de la aplicación de estos coeficientes.

En el gráfico siguiente observamos como las valoraciones se aproximan a ese coeficiente de 0,5, garantía de cumplimiento de lo establecido en el artículo 23.2. del TRLCI, según el cual *“el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase”*.

El referido **coeficiente de referencia al mercado**, fijado en **0,5**, se establece mediante resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (BOE 27 de enero).

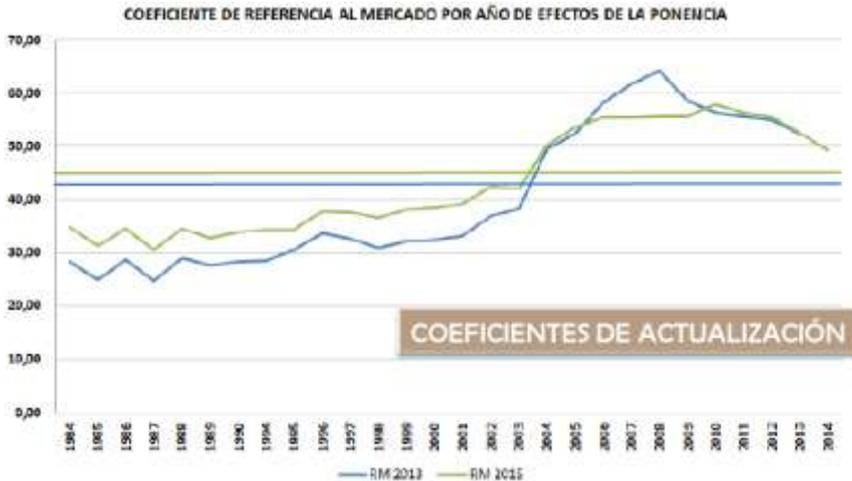


Figura 17. Coeficiente de referencia al mercado global, por año de efectos de la ponencia. Fuente: Información estadística 2013-2015, DGC.

A través de los coeficientes de las LPGE, se consigue una mayor aproximación a ese valor de referencia del 50%.

1.2.2.4. Comparativa de valores catastrales antes y después.

En 2014 un 58% del total de municipios con ponencias de más de diez años de antigüedad y posibilidad de aplicación de coeficientes, solicitaron la aplicación de coeficientes de actualización al alza. Sin embargo solo un 33,85% del total de 1300 municipios con posibilidad de solicitar coeficientes a la baja, formalizaron esta solicitud.

COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN 2014					
	MUNICIPIOS	%	INMUEBLES	%	
TOTALES	7.594		36.704.940		
ponencias < 2003 (posibilidad coeficiente alza)	3.656	48,14%	16.911.478	46,07%	
ponencias 2005-2007 (posibilidad coeficiente baja)	1.300	17,12%	5.014.183	13,66%	
total posibles	4.956	65,26%	21.925.661	59,73%	
SOLICITUDES CONFIRMADAS	MUNICIPIOS	%	INMUEBLES	%	
	ALZA	2.124	58,10%	10.561.313	62,45%
	BAJA	440	33,85%	2.812.251	56,09%
total solicitadas	2.564	51,74%	13.373.564	61,00%	
porcentaje sobre todos		33,76%		36,44%	

Figura 18. Estadística aplicación de coeficientes en 2014.

Fuente: Información estadística DGC.

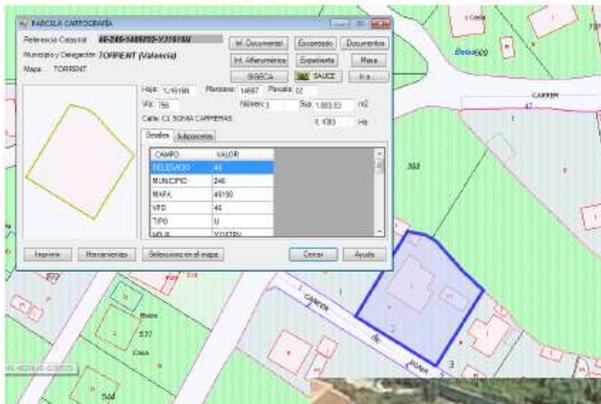
A continuación se recogen algunos ejemplos de la repercusión real de la aplicación de estos coeficientes al alza o a la baja.

Municipio de TORRENT

Año de efectos de la ponencia total: 2008 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluativos de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2015	---	---
2014	0,73	---



Sup. Suelo m ²	Sup. Construida m ²	VC 2008	B.Liq. 2008	VC 2013	B.Liq. 2013	VC 2014 = B.Liq.
1083	236	61456	33401	63312	50483	46218

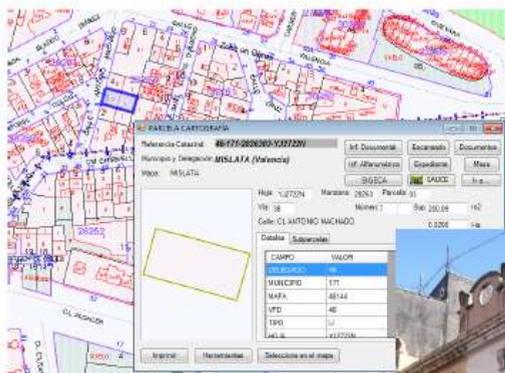
Figura 19. Ejemplo de la aplicación de coeficientes a la baja, Torrent (Valencia)
Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.

Municipio de MISLATA

Año de efectos de la ponencia total: 2008 (consulta de la ponencia de valores)

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2015	--	--
2014	0,73	--



VC 2013 x 0,73 < VC 2013 – REDUCCIÓN

La base liquidable calculada con el coeficiente del art. 32.2., debe menor que el que le correspondería por aplicación de la fórmula para el cálculo de la base liquidable = VC – reducción. En caso contrario se tomará esta segunda a efectos de IBI, si bien el Valor Catastral a efecto de otros impuestos será ese, VC 2013 x 0,73

Sup.Suelo m ²	Sup.Const. m ²	VC 2008	B.Liq. 2008	VC 2013	B.Liq. 2013	VC 2014	B.Liq.2014
200	51	39236	10567	40421	27680	29507	28593
200	51	39236	10567	40421	27680	29507	28593
200	94	67581	16644	69622	46983	50824	48903
200	94	67581	16644	69622	46983	50824	48903
200	290	213634	54422	220086	149326	160662	154992

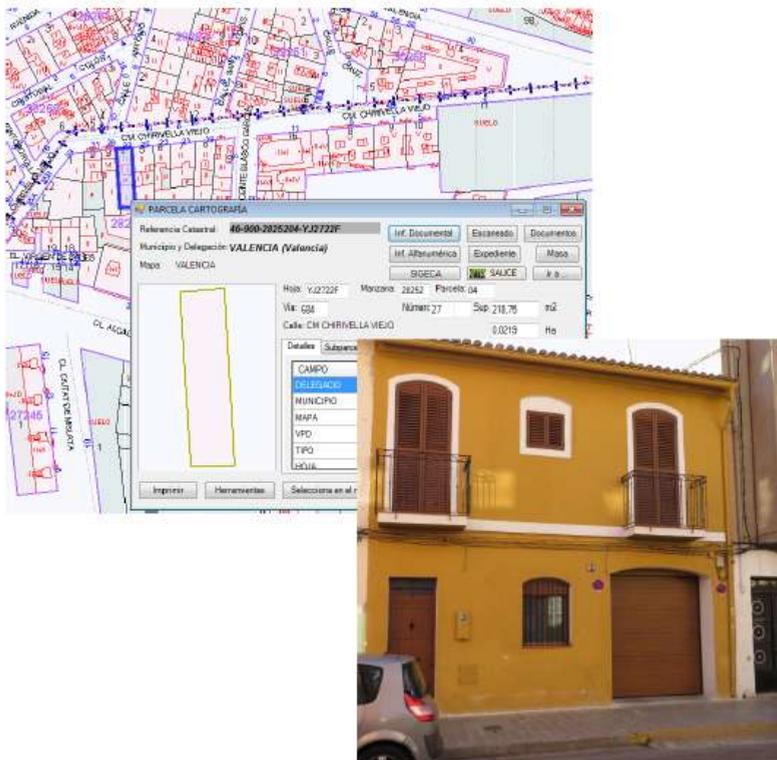
Figura 20. Ejemplo de aplicación de coeficientes a la baja, Mislata (Valencia)
Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.

Municipio de VALENCIA

Año de efectos de la ponencia total: 1998 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluativos de rústica: 1989

Ejercicio	Coefficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores	Coefficiente de actualización de inmuebles rústicos
2015	1,1	---
2014	1,1	---



Sup. Suelo m ²	Sup. Construida m ²	VC 2008	B.Liq. 2008	VC 2013	VC 2014	VC 2015
221	231	31318	31318	55411	60952	66762

Figura 21. Ejemplo de aplicación de coeficientes al alza, Valencia.
Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.

1.3. Incremento legal de los tipos de gravamen.

1.3.1. RD 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo e innovación.

El Real Decreto Ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, estableció en su artículo 8 unos **tipos de gravamen del Impuesto de Bienes Inmuebles**, con efecto para los períodos impositivos que se inicien en los años 2012 y 2013, que resultan **incrementados** en distintos porcentajes, en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores total del municipio, de modo que el incremento del tipo impositivo es mayor cuanto más desactualizados estén los valores catastrales.

Se establecen los siguientes supuestos:

- a) Para **ponencias anteriores a 2002**, el incremento se fija en el **10 por 100** (y un tipo mínimo del 0,5 por 100 en 2012 y del 0,6 por 100 en 2013), en la medida en que en estos casos no se produce, a su vez, un incremento de la base liquidable, al haber transcurrido más de diez ejercicios desde la entrada en vigor de la citada ponencia.
- b) En el caso de municipios cuyas **ponencias** hayan sido **aprobadas entre 2002 y 2004** el incremento se fija en el **6 por 100** (y el tipo mínimo en el 0,5 por 100).
- c) En los aprobados **entre 2008 y 2011** el incremento es del **4 por 100**.

Sin embargo, se establece que dicho incremento transitorio del tipo del impuesto **no será de aplicación** en los siguientes **supuestos**:

- ✓ Inmuebles residenciales a los que les resulte de aplicación una ponencia de valores total aprobada en el año 2002 o en un año posterior y que pertenezcan a la mitad con menor valor catastral del conjunto de los inmuebles de dichas características del municipio.
- ✓ Municipios cuyas ponencias hayan sido aprobadas entre 2005 y 2007 puesto que se elaboraron en un momento de elevados valores de mercado.

El tipo máximo aplicable no podrá ser superior, en ningún caso, al establecido en el artículo 72 del TRLRHL, de “tipos de gravamen y recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente”, que establece lo siguiente:

“1. El tipo de gravamen mínimo y supletorio será el 0,4 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y el 0,3 por ciento cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el 1,10 por ciento para los urbanos y 0,90 por ciento para los rústicos.”

“3. Los ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos fijados en el apartado 1 con los puntos porcentuales que para cada caso se indican, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes. En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas:”

Puntos porcentuales		Bienes urbanos	Bienes rústicos
A	Municipios que sean capital de provincia o comunidad autónoma	0,07	0,06

B	Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
C	Municipios cuyos ayuntamientos presten más servicios de aquellos a los que están obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
D	Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica representan más del 80 por ciento de la superficie total del término	0,00	0,15

1.3.2. El Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.

En el artículo 30 de esta Ley, de “condiciones adicionales por aplicación de las medidas relativas a las deudas con los acreedores públicos”, en los puntos 1.d) y 1.e), se establece lo siguiente en materia de valoración catastral e IBI:

1. El municipio que resulte beneficiario de las medidas relativas a sus deudas con acreedores públicos (previstas en el artículo 23), además de cumplir los condicionantes marcados por esta Ley (recogidos en los artículos 26, 27 y 28), deberá cumplir durante el período en que se *apliquen estas medidas las siguientes condiciones adicionales:*

d) *Se les aplicarán de oficio los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando se trate de municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para los bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2003.*

- e) *Deberán aprobar en las correspondientes ordenanzas fiscales un **tipo de gravamen del Impuesto sobre Bienes Inmuebles**, para los bienes inmuebles urbanos, que sea superior, como mínimo, en un 25 por 100, al determinado de conformidad con el artículo 72 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para el ejercicio 2013. No obstante, el tipo aplicable no podrá ser superior en ningún caso al máximo previsto en dicho artículo ni inferior al 0,6 por 100.*

Por otro lado, el acceso a las medidas extraordinarias de apoyo a la liquidez de los municipios contenidas en esta Ley, según lo establecido en el artículo 26.l) de la misma, exige en lo que al procedimiento de regularización del que hablaremos más adelante, lo siguiente:

- l) *Con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, **deberán solicitar a la Dirección General del Catastro, su inclusión con carácter prioritario en la regularización catastral** prevista en la disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. A tal efecto, habrán de acompañar la solicitud de cuanta información dispongan sobre los bienes inmuebles o las alteraciones de sus características no incorporadas al Catastro Inmobiliario.*

1.3.3. Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas de materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.

Como consecuencia de los compromisos de Estabilidad mantenidos por el Reino de España es preciso dotar de continuidad al incremento del

tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los inmuebles urbanos, establecido en diciembre de 2011, evitando el impacto negativo inicialmente previsto para 2014.

De acuerdo con lo anterior, en el artículo 8 de la Ley 16/2013, se recogen formalmente los tipos incrementados del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para los períodos impositivos que se inicien en los años 2014 y 2015.

La prórroga se articula en términos análogos a los aprobados en la norma en 2011 pero incorporando determinadas correcciones técnicas para posibilitar la aplicación del incremento a los ejercicios 2014 y 2015.

Se mantienen los supuestos recogidos en el artículo 8.a) y 8.b) del RDL 20/2011, modificando el supuesto contemplado para el artículo 8.c), que pasa a redactarse según sigue:

c) *El 4 por 100 para los municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada entre 2009 y 2012.*

En el punto 4 de este mismo artículo 8, se establecen los supuestos en los que no serán de aplicación los tipos incrementados:

a) *Municipios para los que se haya aprobado una ponencia de valores total entre los años 2005 y 2008.*

b) *Municipios en los que se apruebe una ponencia de valores total en los años 2013 y 2014.*

c) *Municipios a los que, en el correspondiente periodo impositivo, resulte de aplicación lo dispuesto en el artículo 32.2 del TRLCI (incremento de los valores catastrales a través de los coeficientes de actualización publicados en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado).*

d) Municipios a los que, en el correspondiente periodo impositivo, resulte de aplicación lo dispuesto en el **artículo 30 del Real Decreto-ley 8/2013 (al que nos hemos referido en el punto anterior).**

Mediante esta Ley 16/2013, se efectúan también los ajustes técnicos precisos en el TRLRHL, para el supuesto en que la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2 del TRLCI suponga un decremento de la base imponible de los inmuebles. Para ello, se modifican los artículos 68 y 69, relativos a la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por otro lado, se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para, por un lado, ampliar el plazo para que los Ayuntamientos soliciten la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2.

2. OTRAS MEDIDAS NORMATIVAS. EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN.

2.1. PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN.

La disposición adicional tercera del TRLCI aprobado por RDL 1/2004, de 5 de marzo, regula el Procedimiento de Regularización Catastral como uno de los procedimientos de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de las alteraciones de sus características.

Esta modificación normativa se introduce, con efectos desde 1 de enero de 2013, por el artículo 16.3 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

El Plan de Regularización Catastral se implantará en la totalidad de los municipios del territorio de régimen común, entre los ejercicios 2013 y 2017, correspondiendo a la Dirección General del Catastro determinar, mediante resolución que se publicará en el Boletín Oficial del Estado, la relación de municipios y los períodos en los que este procedimiento será aplicable.

Actualmente se inicia previa consulta al Ayuntamiento, no sobre la aplicación, de carácter obligatorio, sino en cuanto a la fecha de inicio.

Son objeto de este procedimiento las parcelas e inmuebles cuya descripción en el Catastro no concuerda con la realidad inmobiliaria como consecuencia del incumplimiento del deber de declarar de forma correcta y completa ante el Catastro, las circunstancias determinantes de un alta o modificación, y tiene como fin garantizar concordancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria.

2.1.1. Inmuebles afectados.

Todo inmueble objeto de un procedimiento de regularización debe cumplir, simultáneamente, las siguientes condiciones:

Que se haya detectado una incidencia en la parcela, identificada en el mapa de detección de incidencias, a través de uno de los siguientes mecanismos:

- Contraste cartográfico u otros trabajos de gabinete.
- Cruce gráfico-alfanumérico.
- Recorrido de campo.
- Declaraciones extemporáneas en período de regularización.´

Que la incidencia detectada se refiera a los siguientes inmuebles:

- Inmuebles **urbanos**
- Inmuebles **rústicos con construcción**
- Aquellos que, con la naturaleza rústica prevista en la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, cuenten con **construcciones indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

Que la incidencia consista en la **falta de incorporación al Catastro, o la constancia incompleta** del mismo, con las siguientes limitaciones:

- No se considerarán las alteraciones que afecten únicamente a elementos comunes.

- En el caso de obra nueva, de construcción reciente o construcción antigua, no son susceptibles de regularización:
 - Las construcciones ruinosas o las demoliciones totales o parciales.
 - Las omisiones de construcción de superficie inferior a 15m².
 - Los tinglados y cobertizos de pequeña entidad (art.4 TRLCI).

- En el caso de **construcciones indispensables** para las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, no son susceptibles de regularización:
 - Las construcciones indispensables que figuren completa y correctamente descritas en el Catastro, pero sin atributos de valor por no haberse realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006 (Disposición transitoria primera del TRLCI)
 - Cuando, aún no figurando completa y correctamente descritas en Catastro, la documentación completa y correcta relativa a las mismas conste en los archivos de la Gerencia, en cualquier forma de soporte.

- En las **ampliaciones de construcción**:
 - No se considerará ampliación, en sentido estricto y por sí sola, la que se a inferior al 15% de la superficie construida original, y alternativamente, la que sea inferior a 15m².

- **Reforma** integral o rehabilitación, total o media:
 - Reforma integral o rehabilitación: cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos estructurales (forjados, muros y fachadas de carga) respecto de la construcción originaria.
 - Reforma total: cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos no estructurales (suelos, paredes, tabiques y fachadas, carpintería e instalaciones) y del techado (se cambie o no su estructura) respecto de la construcción originaria.
 - Reforma media: cuando se produce una alteración del techado (se cambie estructura o no) o bien, un saneamiento de muros o forjados, respecto de la construcción originaria.
 - No se considerarán por sí solas, aquellas reformas de entidad inferior a las señaladas, y en particular, las actuaciones de conservación o mantenimiento permanente del edificio o de la construcción, o aquellas que consistan en la mejora de carpinterías o de instalaciones.

- Cambio de uso. No serán susceptibles de regularización a excepción de aquellos previstos en la normativa técnica de valoración catastral.

- Que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria tenga su origen en el **incumplimiento de la obligación de declarar**.

- En cuanto a las **declaraciones extemporáneas** de obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación (902N) que se presenten en el plazo previsto para la aplicación del procedimiento de regularización en el municipio, no se tramitarán mediante el procedimiento de incorporación mediante declaraciones (art.13 TRLCI) sino por el procedimiento de regularización (Disposición adicional tercera TRLCI)

- No serán objeto de regularización las alteraciones físicas sobre las que **no exista obligación de declarar**, en particular en los supuestos en los que el Ayuntamiento esté acogido mediante ordenanza fiscal a régimen de **comunicaciones** del artículo 14.b del TRLCI.

- Que la incorporación en el Catastro de la omisión se enmarque en una de las siguientes situaciones:
 - Cuando implique un **incremento del valor** catastral del inmueble.
 - Cuando la **importancia técnica o física** de la omisión justifique la necesidad de actualizar la descripción catastral, cualquiera que sea el efecto en su valoración catastral. Se excluyen de esta situación los cambios de uso de construcciones, que solo serán objeto de regularización cuando impliquen incremento del valor catastral.
 - Cuando el objeto del procedimiento sea la incorporación de **piscinas privativas**. Las piscinas comunitarias no son objeto de regularización.

Ejemplos.



Figura 22. Ejemplo de falta de declaración de pistas deportivas.
Fuente: Bases de Datos DGC de Valencia.



Figura 23. Falta de declaración de obra nueva.
Fuente: .Bases de Datos DGC de Valencia.

Daimús, c/ Paseo Marítimo



Antes VC 2015 166.136 €



Después VCR 2015 182.538 €

Figura 24. Falta de declaración de piscina.
Fuente: Bases de Datos DGC de Valencia.

2.1.2. Tramitación. Procedimiento.

El procedimiento se inicia con la publicación en el BOE de la resolución de la Dirección General del Catastro por la que se determina que a un municipio le será de aplicación el procedimiento de regularización y su vigencia, si con anterioridad a la publicación será necesario realizar una serie de trabajos tanto por parte de las Gerencias del Catastro como por las empresas asignadas a cada municipio.

1º. Trabajos previos.

Estos trabajos previos se desarrollarán durante un período de uno a tres meses, previo a la publicación de la resolución de la DGC que determina el inicio del procedimiento.

▪ A realizar por las Gerencias del Catastro:

- Depuración del mapa de incidencias, como herramienta básica en la que se basan todas las actuaciones, elaborado a partir del contraste de la cartografía catastral con ortofotografías aéreas. Este mapa se elaboró por las Gerencias Territoriales del Catastro en 2010 y se ha completado, actualizado y enriquecido en los ejercicios siguientes
- Resolución de todos los expedientes que estén pendientes de tramitación, referidos a inmuebles afectados por incidencias, de manera que si, con su tramitación las descripciones resultantes concuerdan con la realidad, las incidencias causen baja en el mapa.
- Depuración de titularidades de los inmuebles afectados por incidencias. También aquellos que se encuentren en investigación.

- Resolución del cruce gráfico-alfanumérico. En ocasiones nos encontramos con fincas en Cartografía que no tienen correspondencia en Base de Datos y viceversa.
- Delimitar geográficamente las zonas del municipio en las que sería conveniente realizar recorridos de contraste por la concentración de ampliaciones, reformas, rehabilitaciones y cambios de uso no declarados.
- **A realizar por la empresa encargada de los trabajos:**
 - Recorridos de contraste y toma de fotografías de fachada, incorporando al mapa de detección de incidencias preexistente, las omisiones de construcciones, reformas, rehabilitaciones y cambios de usos que sean detectada mediante el contraste de la información obrante en bases de datos con la realidad inmobiliaria.
 - Depuración del mapa de detección de incidencias, de modo que se garantice que la incorporación de las alteraciones se realiza en los términos previstos.

En paralelo a la gestión de la planificación, la Subdirección General de Valoración e Inspección se apoya en SEGIPSA, Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio S.A., a quién encomienda la realización de los trabajos de obtención de fotografía de fachada a vía pública de todas las fincas construidas del municipio, de resolución de los errores de cruce entre las bases de datos gráfica y alfanumérica, de identificación de los inmuebles susceptibles de ser objeto del procedimiento de regularización, y de obtención de toda la información relativa a las omisiones del deber de declarar que sirvan a la tramitación de los procedimientos individualizados.

SEGIPSA realiza una asignación del encargo a una de sus ya más de 100 empresas colaboradoras, de acuerdo con su capacidad de absorción de trabajo y su implantación territorial. A esta empresa colaboradora se le imparte formación específica en los trabajos, se le facilitan instrucciones normalizadas para su realización, y se le instruye en la comprensión de la información homogeneizada que la Gerencia transmite a través del mapa de incidencia y del informe de análisis de riesgos.

Por resolución de la Dirección General del Catastro publicada en el BOE, se determina el plazo en el que el procedimiento de regularización catastral es de aplicación en el municipio.

2º. Publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el BOE.

-Apertura de la ventana de regularización por un período de 6 meses, plazo durante el cual e puede iniciar el procedimiento individualmente.

3º. Aprobación por la Subdirección General de Valoración e Inspección del mapa de detección de incidencias propuesto por la empresa encargada de los trabajos.

4º. Apertura automática de los expedientes de regularización sobre las fincas afectadas por una incidencia “**susceptible de regularización**”.

5º. Traslado informático a la empresa encargada de incorporar la información a la base de datos.

6º. Apertura de expedientes de regularización procedentes de **declaraciones extemporáneas** durante el plazo para la regularización.

- **Si no existe expediente** de regularización abierto sobre la misma finca, los expedientes declarativos extemporáneos 902N registrados durante la ventana, se recalificarán automáticamente a expedientes de regularización.
- **Si existiera expediente** de regularización abierto, la documentación se adjuntará al expediente como alegaciones a la propuesta notificada (tramitación abreviada) o documentación aportada en la tramitación del procedimiento (tramitación ordinaria).

7º. Tramitación de los expedientes de regularización.

- **Tramitación ordinaria:**

Siempre que no existan terceros afectados por el procedimiento y se disponga de toda la información necesaria para incorporar la omisión.

El expediente se iniciará con la notificación de propuesta de regularización, que se remitirá junto con la liquidación de la tasa y una referencia a los recursos que procedan contra la resolución definitiva, poniendo de manifiesto el expediente para que en 15 días se puedan presentar alegaciones.

Si transcurrido el plazo, no se formulan alegaciones, la propuesta se convierte en definitiva. El expediente se cierra y se archiva. El acuerdo de alteración se entiende dictado y notificado desde el día siguiente al de finalización del plazo de alegaciones.

- **Tramitación ordinaria:**

Cuando las alteraciones afecten a terceros y en particular cuando se den circunstancias relativas a la titularidad que puedan afectar a su resolución.

Cuando resulte técnica o materialmente imposible la obtención de parte de la información necesaria. Será preciso realizar uno o varios requerimientos.

El procedimiento se iniciará ente caso con la sola comunicación, dando un plazo de 15 días para alegar.

Atendidas las alegaciones, en su caso, se notificará la propuesta de regularización, junto con la liquidación de la tasa y una referencia a los recursos posibles contra la resolución formulada, remitiéndonos a lo indicado en el punto anterior en cuanto al trámite del expediente a partir de este momento.

OBSERVACIONES:

- El plazo máximo de notificación de la resolución expresa es de 6 meses desde la notificación del acuerdo de inicio del expediente o la propuesta de regularización.
- No resolver en plazo es como no haber iniciado el procedimiento.
- Los efectos de la incorporación o modificación se producen al día siguiente de aquel en el que se produjeron los hechos, actos o negocios que motivan el procedimiento.

- La regularización excluye la aplicación de sanciones que se hubieran podido exigir por incumplimiento del deber de declarar de forma completa y correcta.
- En lo relativo al Impuesto de Bienes Inmuebles, el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria prescribe a los 4 años (tal y como establece al artículo 66 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria).

El plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario para presentar la correspondiente declaración, siendo este de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de formalización del hecho, acto o negocio declarado.

- Los actos resultantes de este procedimiento son susceptibles de revisión en los términos establecidos por la LGT, sin que la interposición de reclamaciones económico-administrativas suspenda la ejecutoriedad.
- La carga de la prueba contra lo declarado, corresponde en este procedimiento a la Administración (artículo 105 LGT/2003), sin perjuicio de la obligación de justificar a cargo de los obligados tributarios, exigida por las leyes de los impuestos.
- A pesar de la evidencia de alteraciones constructivas no declaradas en los inmuebles de titularidad catastral desconocida, la DGC no inicia el procedimiento de regularización catastral en relación a estos, en tanto no se resuelve y conoce el dato, por comprometer la consecución del objetivo de impulso a la recaudación local y por la imposibilidad de repercutir el coste del servicio de regularización catastral.

8º. Fin del período de regularización.

Una vez finalizado el período de regularización (6 meses) publicado en la resolución de inicio del procedimiento en el BOE, no se podrán iniciar nuevos expedientes de regularización en el municipio.

Podrá continuar la tramitación de los expedientes iniciados, hasta el cumplimiento del plazo de 6 meses previsto para su resolución.

Las alteraciones detectadas y reflejadas en el mapa de incidencias que, por falta de documentación, errores de titularidad o insuficiencia en el plazo y cumpliendo con los requisitos del procedimiento, no se hayan podido tramitar en el curso de este, seguirán su tramitación como expedientes de inspección, declarativos o recursos, según el caso en el que nos encontremos.

2.1.3. Financiación. La tasa.

Para financiar el nuevo procedimiento, se crea una tasa de regularización catastral, con carácter de tributo estatal, por importe de 60 euros por inmueble, que se devenga al inicio del procedimiento.

Constituye el **hecho imponible** de la tasa, la regularización de los inmuebles objeto del procedimiento, tratándose de una tasa con una vigencia temporal, no más allá de la duración del procedimiento, es decir 31/12/2017.

Son **sujetos pasivos** de la tasa las personas físicas o jurídicas que tengan la condición de sujeto pasivo del Impuesto de Bienes Inmuebles en el ejercicio en el que se haya iniciado el procedimiento de regularización.

La **gestión** de la tasa de regularización catastral, corresponde a la Dirección General del Catastro en período voluntario y a la Agencia Tributaria en período ejecutivo.

El establecimiento de esta tasa, nada tiene que ver con la exclusión de la aplicación de las sanciones recogidas en el apartado cuarto de la Disposición Adicional tercera del RDL 1/2004 (TRLCI).

Su establecimiento y cuantificación encuentra su fundamento en la financiación del coste del plan.

2.1.4. Repercusión. Mapa de detección de incidencias.

El procedimiento, de carácter obligatorio, abarca todo el territorio de régimen común, un total de 7.594 municipios, con una vigencia limitada 2013-2017.

La actuación, si bien es completa en su extensión, se limita a los inmuebles que no tributan de conformidad con su realidad física, tanto en bienes inmuebles urbanos como rústicos con construcción. Mención a parte, merecen las construcciones indispensables.

No se produce una nueva revisión de valores catastrales. Los inmuebles regularizados se valoran con la ponencia vigente, no afectando el procedimiento al resto de inmuebles que tributan correctamente.

Se pretende que la financiación total del proyecto se cubra con la tasa de regularización catastral.

En cuanto al mapa de detección de incidencias, pasa a convertirse en axioma para la generación y tramitación de expedientes de

regularización en un municipio: todas las omisiones de construcción susceptibles de regularización deben ser reflejadas y tipificadas sobre la cartografía catastral parcelaria, que se convierte en el panel de control de la evolución del plan.

Su elaboración y actualización continua, lo convierte en una valiosa herramienta que permite a todos los agentes involucrados hablar el mismo lenguaje, uniformando la presentación de los resultados de los recorridos de contraste que hay que realizar en cada municipio, en forma de parcelas afectadas por incidencias y su tipificación.

Resultados de la detección:

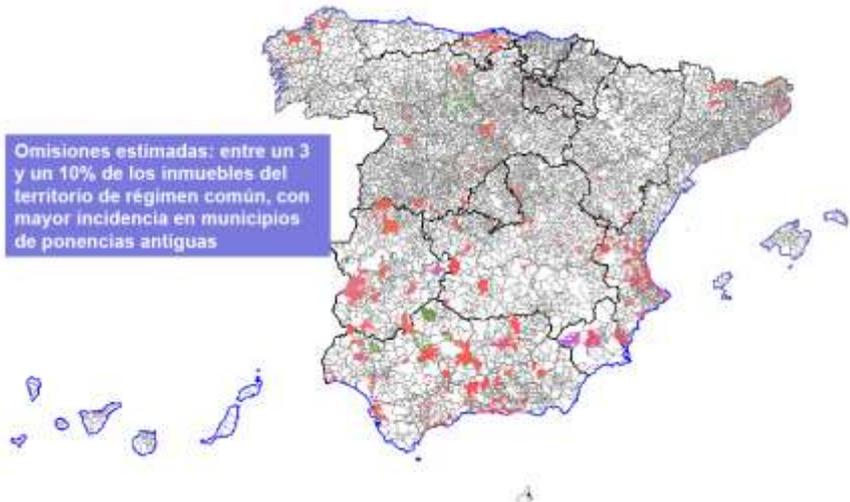


Figura 25. Mapa de estimación de omisiones.

Fuente: Información estadística DGC.

Entre el 3 % y el 10% de los inmuebles urbanos de cada municipio revisado, ha sido objeto de regularización en la primera fase del procedimiento 2013-2014.

En este mismo período, el 84% de los inmuebles regularizados es urbano. El 11,5% de los inmuebles es rústico con construcciones indispensables. El resto de los inmuebles rústicos regularizados (4,5%), se sitúa en municipios de ponencias posteriores a 2006.

Un 38% de los inmuebles regularizados, lo son por incumplimiento del deber de declarar la construcción, encontrándose valorados como suelo vacante. Un 33% adicional corresponde a las ampliaciones, fundamentalmente en vivienda unifamiliar.

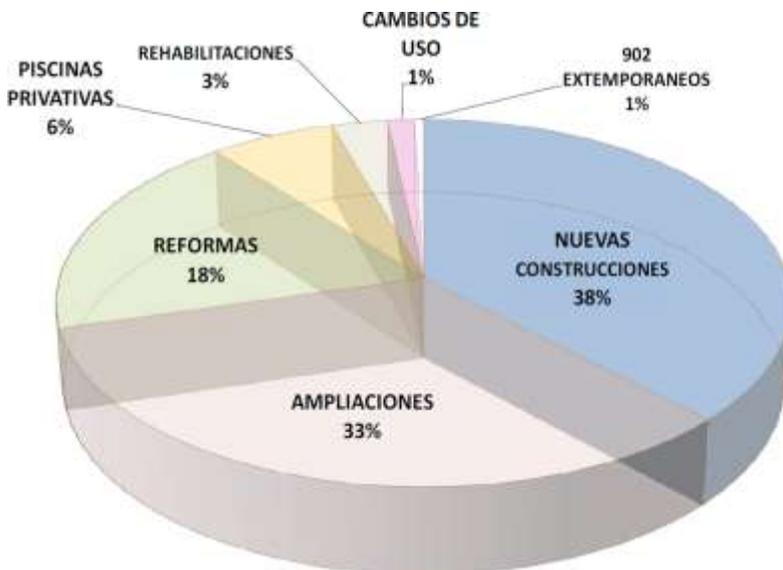


Figura 26: Resultados estadísticos 2013/2014.

Fuete: Información estadística DGC.

2.1.5. Diferencias con otros procedimientos.

- Incorporación mediante declaraciones
- Incorporación mediante solicitudes
- Incorporación mediante comunicaciones
- Procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación
- Procedimiento de inspección catastral

- **Incorporación mediante declaraciones:**

Son declaraciones los documentos por los que se manifiesta o reconoce ante el Catastro Inmobiliario, que se han producido las circunstancias determinantes de un alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles (art. 13 del TRLCI). Añade que son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones.

Las declaraciones catastrales son obligatorias, por lo que su incumplimiento constituye infracción tributaria simple, de conformidad con lo establecido en el art. 70.a) del TRLCI.

Desde la perspectiva del IBI, esta declaración no es una mera obligación formal de carácter censal, dado que su incumplimiento impedirá que la Entidad Local pueda practicar la adecuada liquidación del IBI, con el consecuente perjuicio para la Hacienda Municipal.

De acuerdo con lo anterior, en los municipios en los que se esté llevando a cabo un procedimiento de regularización catastral, el incumplimiento del deber de declarar de forma correcta y completa, dentro de los plazos establecidos por el TRLCI, legalizará

a través de este procedimiento (art. 16.3. de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre).

Esta regularización excluirá la aplicación de las sanciones que hubieran podido exigirse por el incumplimiento de la obligación de declarar las circunstancias determinantes del alta o modificación de las mismas.

▪ **Incorporación mediante solicitudes:**

Define en el art. 11 del TRLCI y regulado en el TRLCI y en el RD 417/2006 de 7 de abril, por el que se desarrolla el TRLCI (en adelante RCI).

Se distinguen 4 supuestos fundamentales:

- Solicitud de baja que tiene por objeto la cancelación o modificación de la inscripción efectuada a favor del solicitante y la incorporación, si procede, de un nuevo titular catastral.
- Solicitud de incorporación de los derechos reales de disfrute.
- Solicitud de incorporación de cotitulares.
- Solicitud de inscripción de trasteros y plazas de estacionamiento.

Todas estas solicitudes tienen carácter voluntario, es decir, no existe una obligación legal para su formalización, por lo que no afectan al ámbito material del procedimiento de regularización, que como ya hemos señalado, resulta de aplicación solo en los supuestos de incumplimiento del deber de declarar.

- **Incorporación mediante comunicaciones:**

A través del procedimiento de incorporación mediante comunicación previsto en el art. 14.b) del TRLCI, algunos Ayuntamientos se han obligado a poner en conocimiento del Catastro Inmobiliario los hechos, actos o negocios susceptibles de general un alta, baja o modificación catastral, derivados de actuaciones para las que se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal.

Esta medida, si bien tiene carácter voluntario para los Ayuntamientos, en el supuesto de que se haya establecido, exime a los sujetos pasivos del IBI de la obligación de declarar los citados hechos, actos o negocios (art. 76.2. del TRLRHL).

De lo expuestos anteriormente, resulta la incompatibilidad legal con el procedimiento de regularización catastral, por no existir incumplimiento del deber de declarar.

- **Procedimiento de subsanación de discrepancias y rectificación:**

Se regula en el art. 18 del TRLCI, constituyendo un procedimiento que sirve para la actualización del Catastro en aquellos casos en los que la Administración tiene conocimiento de la falta de concordancia entre la descripción catastral de los bienes inmuebles y la realidad inmobiliaria y su origen no deriva del incumplimiento de las obligaciones de declaración y comunicación contempladas en el TRLCI.

En los términos descritos, el procedimiento de regularización resultará compatible con el procedimiento de subsanación de discrepancias, por no existir incumplimiento por parte del titular catastral.

- **Procedimiento de inspección catastral:**

Regulado en el art. 19 y siguientes del TRLCI, las actuaciones de comprobación e investigación objeto de este procedimiento, tendrán por objeto verificar el adecuado cumplimiento de las obligaciones y deberes establecidos en la normativa catastral. Comprobará por tanto la integridad, exactitud y veracidad de las declaraciones y comunicaciones reguladas por el TRLCI e investigará la posible existencia de hechos, actos o negocios que no hayan sido declarados o comunicados o que lo hayan sido parcialmente.

Desde la perspectiva del procedimiento de regularización catastral, el procedimiento de inspección también se verá afectado, al menos en relación con los inmuebles urbanos y aquellos rústicos con construcción, dado que ambos procedimientos operan en estos supuestos sobre los mismos hechos, actos o negocios.

En este sentido, la inspección quedará interrumpida mientras se desarrolla en el municipio el procedimiento de regularización. Por otro lado aquellos expedientes que por distintas circunstancias no lleguen a tramitarse mediante el procedimiento de regularización, pasaran a hacerlo mediante inspección, una vez cerrada la ventana de regularización.

Si bien ambos procedimientos, de regularización e inspección, tienen por objeto los mismos hechos, actos o negocios, existe una diferencia fundamental entre ambos; El procedimiento de inspección lleva implícita la aplicación de sanciones por incumplimiento de deber de declarar, así como la liquidación de los ejercicios tributarios no prescritos en el caso del IBI. El procedimiento de regularización sin embargo, sustituye la aplicación de sanciones por un único pago de 60 € en concepto de

tasa, cuyo importe se destina a la financiación del propio procedimiento, al margen, eso sí, de la liquidación igualmente de los ejercicios tributarios no prescritos, indicada anteriormente.

2.1.6. Objetivo

El plan de regularización catastral nace como instrumento en la **lucha contra el fraude fiscal inmobiliario** y en el **impulso a la financiación local**, siendo su objetivo esencial la incorporación al Catastro de las omisiones de inmuebles y de alteraciones de sus características, para su correcta valoración catastral y consecuente, general y justa tributación.

Esta centralización de la competencia para la ejecución de un plan único e integral de actualización del Catastro, canaliza y homogeneiza la multitud y dispersión de iniciativas para la incorporación de omisiones que habían proliferado en los últimos años, evitando participación alguna en los costes necesarios por parte de las entidades locales o colaboradoras, máximas beneficiarias de unos resultados garantizados por su coordinación y exhaustividad.

2.1.7. Las construcciones rústicas indispensables.

En paralelo a la regularización, en aquellos municipios en los que no se haya llevado a cabo un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de

diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, ya catastradas pero que no tributaban en el IBI, sin necesidad de que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio.

Los valores se determinarán por aplicación de las reglas contenidas en la disposición transitoria primera del TRLCI, referidas a la ponencia de valores vigente en el municipio.

Los valores así determinados tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que se notifiquen o se entiendan notificados.



Figura 27. Construcción rústica indispensable.
Fuente: Bases de Datos DGC.

2.2. SUELOS URBANIZABLES. SENTENCIA TS 30/05/14.

La sentencia de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, fue noticia a lo largo de todo el año pasado, sembrando el desconcierto con reacción en cadena. El hecho de adquirir cierta relevancia en los medios, desencadenó la presentación de numerosos recursos en relación a la polémica valoración catastral de los suelos urbanizables.

2.2.1. Criterio anterior a la Sentencia.

Dejando a un lado el suelo ya transformado que cuenta con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística, así como el ocupado efectivamente por los núcleos de población o integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios de los mismos, en relación a los suelos urbanizables, el artículo 7.2.b del TRLCI, establece que también se entenderá como suelo urbano

“los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados, así como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo”.

De acuerdo con la definición anterior, el suelo materialmente rústico pero calificado por el planeamiento como urbanizable sectorizado, con independencia de que se hayan aprobado o no los instrumentos de

desarrollo oportunos, es a efectos de valoración catastral, suelo urbano.

Conforme a lo establecido por el TRLCI, se encuentran incluidos dentro de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, y valorados por valor inicial, los siguientes tipos de suelo:

- Suelos urbanizables sectorizados o incluidos en ámbitos de desarrollo, con condiciones de desarrollo definidas, es decir como mínimo edificabilidad bruta y uso predominante.
- Suelos urbanizables sectorizados ordenados o con Plan Parcial aprobado, es decir con condiciones de detalle o pormenorizadas.

2.2.2. Criterio Sentencia. Repercusión.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014 (nº de recurso 2362/2013), desestima el recurso en interés de Ley interpuesto por la Abogacía del Estado contra la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 26 de marzo de 2013.

El conflicto tiene su origen en la recalificación por parte del Ayuntamiento de Badajoz de varios terrenos rústicos a urbanizables. Este cambio urbanístico se tradujo en el incremento de las cuotas de IBI como consecuencia del recálculo del valor catastral asociado a este cambio de naturaleza de suelo rústico a urbano, si bien los propietarios seguían sin posibilidad de desarrollar urbanísticamente los terrenos, por no tener aprobado el Plan Parcial. Los propietarios afectados iniciaron una reclamación contra la notificación individual, que fue desestimada por la DGC y por el Tribunal Económico de Extremadura pero finalmente

estimada en vía de recurso contencioso administrativo, por la citada sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, ratificada posteriormente por el Tribunal Supremo.

El debate surge en torno a la consideración como urbano a efectos de valoración catastral, de unos terrenos que, a pesar de su inclusión en un ámbito sectorizado o delimitado, no pueden transformarse por no haberse aprobado los instrumentos urbanísticos (Plan Parcial) que establezcan las determinaciones para su desarrollo.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia da la razón a los recurrentes, interpretando el art. 7.2.b del TRLCI según sigue:

“hay que entender que el legislador catastral quiso diferenciar entre suelo de expansión inmediata donde el plan delimita y programa actuaciones sin necesidad de posteriores tramites de ordenación, de aquel otro que, que aunque sectorizado carece de tal programación y cuyo desarrollo urbanístico queda pospuesto para el futuro, por lo que a efectos catastrales sólo pueden considerarse suelos de naturaleza urbana el suelo urbanizable sectorizado ordenado así como el suelo sectorizado no ordenado a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo. Antes de ese momento el suelo tendrá, como dice la sentencia recurrida, el carácter de rústico”.

El Tribunal Supremo entiende como lógica esta interpretación, atendiendo a dos razones fundamentales:

a) La interpretación lógica del art. 7.2.b del TRLCI. Si fuera suficiente la

inclusión del suelo en sectores o ámbitos de actuación para su cambio de naturaleza a urbano, no sería necesaria la mención en el último inciso de este punto a *“los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo”*.

- b) El propio TRLCI establece la necesidad de que la descripción catastral atienda entre otras, a las características físicas, económicas y jurídicas de los bienes, a su uso o destino y a la clase de cultivo o aprovechamiento (art. 3) y por otro lado establece que en la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta entre otros criterios, la localización urbanística que afecta al suelo (art. 23). Cabe interpretar por tanto que en la valoración catastral deberá tenerse en cuenta *“el régimen jurídico del derecho de propiedad configurado por la norma urbanística, que incide sobre la regulación tributaria y, en concreto, en la formación del Catastro”*.

Si bien la legislación urbanística es competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, parece claro y así lo manifiesta el Tribunal Supremo, que ambas normativas no pueden desconectarse completamente, consecuencia de métodos de valoración muy dispares, que dan lugar a valores sustancialmente distintos según el sector normativo de que se trate, fiscal o urbanístico, siendo el valor fiscal en este caso muy superior al que derivaría de lo establecido en este caso por el actual Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio), *“obligando al contribuyente a soportar en diversos tributos una carga fiscal superior, mientras que resulta comparativamente infravalorado a efectos reparcelatorios, expropiatorios y de*

responsabilidad patrimonial”.

Esta incoherencia de valoraciones de un mismo inmueble en función de la naturaleza de la legislación que la fundamente, podría vulnerar el principio de igualdad y progresividad recogido en el artículo 31.1 de la Constitución Española. En este sentido la Sentencia expresa: *“como para calcular el valor catastral se debe tomar como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso aquel pueda superar a este último (art. 23.2 del TRLCI) si las ponencias de valores no reconocen la realidad urbanística, podríamos encontrarnos con inmuebles urbanizables sectorizados no ordenados con valor catastral superior al del mercado, con posible vulneración del principio de capacidad económica, que no permite valorar tributariamente un inmueble por encima de su valor de mercado, porque se estaría gravando una riqueza ficticia o inexistente”*.

Repercusión de la Sentencia:

- No tiene efecto directo sobre las situaciones jurídicas particulares, ni anula las ponencias de valores ya aprobadas así como tampoco los valores catastrales calculados por aplicación de las mismas.
- No fija doctrina, al no haberse reiterado dicho criterio. No sienta jurisprudencia.
- Tampoco anula las liquidaciones de IBI practicadas, derivadas de los mencionados valores catastrales.
- La Comisión Técnica de Cooperación Catastral, constituida por representantes de la DGC y de la Federación Española de

Municipios y Provincias, en el relación con este asunto acordó lo siguiente:

- Proponer una reforma del TRLCI que establezca nuevos criterios de clasificación del suelo de naturaleza urbana y de valoración de los suelos urbanizables que no dispongan de un planeamiento de desarrollo, conforme al criterio recogido en la sentencia del TS.
- Para determinar el volumen de suelos urbanizables afectados o no por los nuevos criterios de clasificación, será necesaria la colaboración de los Ayuntamientos con las Gerencias del Catastro, siendo estos primeros quienes deberán facilitar información suficiente sobre el planeamiento vigente en cada momento, con el fin de recoger estos criterios en futuras ponencias.
- El cambio de naturaleza de urbana a rústica de los suelos urbanizables sectorizados sin Plan Parcial (o similar) que permita su desarrollo, se está llevando a cabo mediante la tramitación de Procedimientos Simplificados, con efecto el 1 de enero del año en el que se inicie el procedimiento, con las siguientes consideraciones:
 - Los suelos urbanizables sectorizados sin ordenación detallada, pasarán a ser de naturaleza rústica a efectos catastrales, si bien su valoración se verá repercutida por un coeficiente de localización que tomará en consideración esta circunstancia, diferenciándolo de los suelos clasificados como rústicos por el

planeamiento municipal.

- El nuevo valor catastral de estos terrenos será el resultado de multiplicar la superficie del referido suelo por el valor unitario obtenido de aplicar un coeficiente de 0,60 de acuerdo con los artículos 1 y 2 de la vigente Orden de Módulos EHA/3188/2006, y por el coeficiente de referencia al mercado de 0,5.
- La Orden de Módulos EHA/3188/2006, viene a desarrollar el mandato contenido en el artículo 30.2.c) del TRLCI, que dispone que, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas por una modificación de planeamiento que haya determinado cambios en la naturaleza del suelo, por incluirlo en ámbitos delimitados, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

2.2.3. Modificación del TRLCI

- **Urbanizables rústicos.**
- **Urbanizables urbanos.**

La ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece las modificaciones normativas necesarias para adoptar los cambios de criterio marcados por la sentencia TS 30/05/2014, en lo relativo fundamentalmente a los suelos urbanizables.

Modifica la redacción del artículo 7, letra b), “bienes inmuebles urbanos y rústicos”, que queda redactada del siguiente modo:

“b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable”.

La redacción original de este punto por el TRLCI, regulado por RDL 1/2004, señalaba:

“b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que estén incluidos en sectores o en ámbitos espaciales delimitados, así

como los demás suelos de este tipo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que establezca las determinaciones para su desarrollo”.

La nueva redacción de este artículo, exige para la inclusión de un suelo dentro de la delimitación de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales, no solo que esté sectorizado sino que disponga de ordenación detallada.

La tramitación de estas modificaciones valorativas se instrumentarán mediante Procedimientos Simplificados, cuyos supuestos se establecen en el artículo 30, “procedimiento simplificado de valoración colectiva”, al que también da una nueva redacción la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Los supuestos fundamentales son los siguientes:

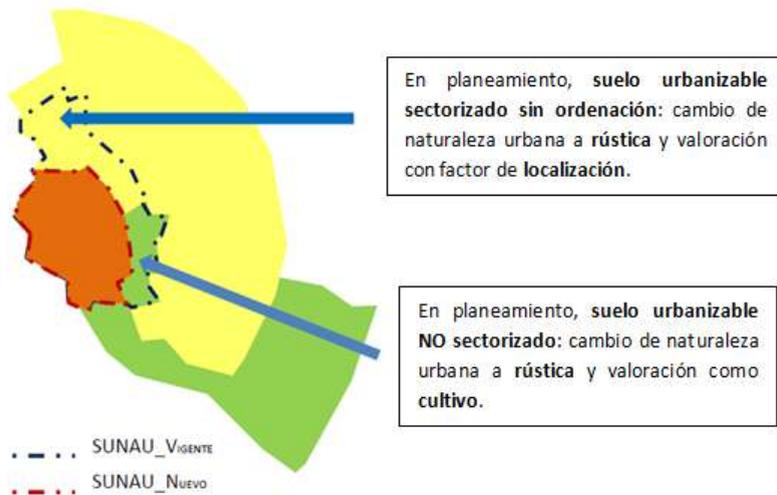


Figura 28. Delimitación suelo de naturaleza urbana vigente y nuevo. Fuente: Presentación DGC, Diputación de Salamanca, 6 de noviembre de 2013.

1º. Suelos urbanizables sectorizados sin ordenación detallada:

Salen de la delimitación de suelo de naturaleza urbana. Se valorarán como suelos de naturaleza rústica afectados por un factor de localización que reconoce en la valoración su condición de urbanizables y su proximidad a núcleos desarrollados.

2º. Suelos urbanizables NO sectorizados:

Salen de la delimitación de suelo de naturaleza urbana y se *valorarán como cultivos*.

La disposición transitoria séptima de la nueva Ley 13/2015, de 24 de junio, establece el *“Régimen transitorio para la aplicación de la modificación de la letra b) del apartado 2 del artículo 7”*, según lo siguiente:

“El cambio de naturaleza de los bienes inmuebles urbanos cuya clasificación no se corresponda con la letra b) del apartado 2 del artículo 7 en la redacción dada al mismo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, será de aplicación a partir del primer procedimiento simplificado de valoración colectiva que se inicie con posterioridad a su entrada en vigor. A tales efectos los Ayuntamientos deberán suministrar a la Dirección General del Catastro información sobre los suelos que se encuentren afectados. Dicho procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la letra g) del apartado 2 del artículo 30, con excepción de su **efectividad**, que tendrá lugar el **1 de enero del año en que se inicie dicho procedimiento**”.

3. EL FUTURO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VALORACIÓN COLECTIVA. LA BÚSQUEDA DE UN NUEVO MODELO DE VALORACIÓN.

Según hemos visto hasta ahora, el valor catastral se calcula tomando como referencia el valor de mercado, fijándose dicha referencia en el momento de la realización de la ponencia de valores del municipio, documento con el que se inician los procedimientos de valoración colectiva, bien sean generales o parciales.

Estos procedimientos de valoración no solo son muy costosos, sino que se producen en ciclos muy largos y carecen de la flexibilidad suficiente para adaptarse a las cambiantes circunstancias del mercado inmobiliario.

La necesidad de aproximar los valores catastrales al valor actual de mercado, ha llevado en los dos últimos años a la aprobación a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado, de los coeficientes de actualización amparados en el artículo 32.2. del TRLCI a los que se refiere el punto 1.2.2. de este trabajo, si bien esta medida no garantiza la adecuación de valores, siendo potestad de los Ayuntamientos la solicitud de su aplicación.

Al margen de esta medida, se hace necesario acometer una reforma de los sistemas de valoración, buscando su simplificación y flexibilidad, que permita la determinación de un valor de mercado de los inmuebles, como base de una política tributaria más justa. Es por eso que la Dirección General del Catastro en su Plan de Objetivos para 2015, fija como objetivo la obtención de un “valor de referencia” actualizado anualmente, que permita tener un conocimiento ajustado del valor de mercado de todos los inmuebles. Existe la pretensión de poner este valor de referencia a disposición de las distintas administraciones tributarias, como instrumento para las comprobaciones de valores

realizadas en la gestión de diferentes tributos, de acuerdo con lo establecido en la Ley General Tributaria. Este valor serviría igualmente al propio organismo en las labores de coordinación, redacción de ponencias de valores o para el establecimientos de los coeficientes de actualización de los valores catastrales, dentro todo ello de las competencias de la Dirección General del Catastro.

Se persigue por tanto la obtención de un valor referenciado al mercado, más transparente y permanentemente actualizado, respetando los principios de justifica tributaria y de eficacia administrativa.

Conviene señalar, que el modelo buscado no se analiza desde la perspectiva de la obtención de un valor individualizado del inmueble, sino desde una óptica global, tanto a escala espacial como temporal.

En la actualidad con cada procedimiento de valoración se comienza de nuevo de cero. La nueva medición del mercado no guarda, por lo general, relación alguna con la anterior, llegando a producirse ajustes que en general son bruscos y heterogéneos. De ahí el impacto social que siempre acompaña a los Procedimientos de Valoración Colectiva.

El nuevo modelo de valoración pretende el mantenimiento continuo de la validez de los valores inicialmente asignados, mediante un sistema de valoración basado en las zonas de valor y en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

La necesidad de un nuevo modelo metodológico y procedimental, viene marcada por la imposibilidad de realizar una ponencia de valores que abarque todo el territorio competencial de la Dirección General del Catastro.

3.1. Determinación del valor de referencia.

La descripción del modelo parte del valor de referencia, también definido en ocasiones como valor estadístico, que pretende dar conocimiento permanente y actualizado, del inventario de la riqueza inmobiliaria del territorio de régimen común.

El valor estadístico o de referencia será el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, obtenido por aplicación de las reglas de valoración catastral, enmarcado conceptualmente en el artículo 23 del TRLCI (criterios y límites del valor catastral). Se busca con ello la armonización de los conceptos de valor catastral y valor de mercado, en un mercado imperfecto, en el que en ocasiones la determinación del precio final de una operación se fundamenta en criterios subjetivos o de oportunidad, basados en modelos de comportamiento y estadísticos, y no en principios matemáticos exactos.

El valor de referencia pretende ser ese valor probable que cualquier tipo de inmueble puede llegar a alcanzar en el mercado en caso de venta, basado en las normas objetivas de valoración catastral, lo que lo dotan de la necesaria garantía de solidez y universalidad de resultados.

Coordinación de módulos de suelo y construcción interrelacionados territorialmente.

Aplicación del método de reposición en el marco valorativo de las jerarquías de valor de suelo y módulos de construcción, posibilitando la obtención de un valor probable de mercado para todos y cada uno de los bienes inmuebles del territorio, con independencia de su uso y características.

Cobertura de todas las situaciones de mercado posibles, incluso de aquellas en las que no se detecta muestra suficiente, como es el caso de poblaciones con escaso o nulo mercado inmobiliario, en las que la

aplicación combinada de los métodos de cote y reposición, permite la estimación de resultados que difícilmente podrían alcanzarse con los métodos de extracción directa de muestras de mercado (método de comparación).

La comprobación de la coherencia y coordinación de los valores así obtenidos, es tarea del OCMI.

3.2. Valor del suelo. Determinación de los mapas de zonas de valor.

La definición de las jerarquías zonales parte de la identificación de los productos inmobiliarios tipo, lo que permite definir un catálogo de tipologías comparables, extensible a todo el territorio de régimen común en situaciones consideradas semejantes.

Esta técnica es la aplicada en la valoración catastral de las construcciones, extendida ahora a la valoración de suelo, para lo que se definen 60 intervalos de valor de suelo.

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 y permanecen inalterables durante la vigencia de la misma, es decir hasta que se lleve a cabo en el municipio un nuevo Procedimiento de Valoración Colectiva. Los valores catastrales así calculados solo se actualizan mediante los coeficientes publicados en la Leyes de Presupuestos Generales del Estado, que han resultado no ser lo suficientemente sensibles para evitar la pérdida progresiva y heterogénea de eficacia dichos valores.

El modelo propuesto para el cálculo del valor de referencia parte de la aplicación en todo momento de los módulos actualizados para el año de efectos del cálculo, asociado a un mapa de valores coordinado.

Los trabajos de zonificación de los municipios, se realizaron hasta 2005 por calle y tramo y desde entonces por zonas de valor, otorgando con este cambio una mayor transparencia, especialmente en la definición territorial de la valoración de suelo. El mapa de zonas de valor es el resultado de la jerarquización de valores de suelo en todo el territorio, obtenido con criterios homogéneos de coordinación a nivel nacional. El mapa 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.

La primera etapa es la formación del mapa de zonas de valor es la **delimitación de ámbitos homogéneos de valor de suelo para cada uso**. Actualmente todos los municipios tienen una delimitación de suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales, conforme a la última ponencia de valores aprobada, y en general acorde con lo recogido en el planeamiento urbanístico correspondiente.

Dentro de la delimitación de suelo de naturaleza urbana, el uso más extendido en el ámbito del territorio común es el uso residencial, por ello la capa de zonas de valor de este uso, se realizará para todos los municipios. Igualmente se deberán realizar los mapas de valor o capas para los usos restantes, pudiendo existir tantos mapas como usos con valores distintos al residencial contemplemos: comercial, oficina, almacén, industrial, turístico y garajes, no resultando necesario realizarlos si no hay valores distintos. El mapa de valor definitivo será el resultado de **fusionar en una sola todas las capas**. En el caso de municipios sin dinámica inmobiliaria, la delimitación por zonas se hará por grupos de municipios, según la clasificación de los mismos realizada en la Coordinación Nacional de Valores. Esta clasificación toma en consideración una serie de aspectos que permiten un análisis de mercado en su conjunto, tales como:

- Criterios de coordinación de valores.
- Pertenencia del municipio a una comarca o mancomunidad.
- Existencia de entidades menores dentro del municipio.
- Aspectos territoriales como superficie del municipio, distancia a núcleos de población importantes, tipos de vías de acceso al municipio, existencia de vía férrea, etc.
- Estadísticas de población de los últimos años, para determinar si su volumen aumenta o disminuye.
- Importancia de las distintas actividades económicas, industria, agricultura, sector servicios, turismo y ganadería.
- Datos inmobiliarios tales como número de inmuebles urbanos, tipología de la construcción predominante, actividad edificatoria, nivel de desocupación.

Como apoyo para el estudio de la morfología de los municipios, están las ortofotografías y las distintas utilidades que nos da internet. Por otro lado la herramienta informática SIGCA, al servicio de los técnicos de la DGC, permite la explotación de la base de datos catastral, a través de la representación de la representación de distintos mapas temáticos de contadores numéricos diseñados al efecto.

El número de recintos a delimitar, será el adecuado al tamaño territorial y la complejidad económica del mercado inmobiliario del municipio, a fin de no defragmentar en exceso.

Además de este mapa de zonas de valores, existirá otro mapa suprazonal, que delimitará ámbitos superiores a la zona o municipio, mediante la agrupación de recintos, que va a permitir estudios y análisis estadísticos y de mercado de mayor ámbito.

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

Una vez definidos los recintos correspondientes a zonas de valor, la siguiente etapa consiste en la asignación a cada recinto de su jerarquía correcta, distribuida entre el 1 y el 60 para cada tipo de valoración de suelo (repercusión R o unitario U). Este valor representa la diferencia de valor entre inmuebles de las mismas características según su localización. En esta asignación también hay que tener en cuenta la vinculación de los importes de gastos y beneficios vinculados a la zona de valor de suelo, según los criterios marco aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

Para poder determinar la jerarquía correspondiente a cada recinto, es necesario obtener previamente el importe asociado a cada recinto y para ello es preciso analizar la información de mercado que nos debe facilitar el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI) a nivel territorial. Recurriremos a valores de mercado obtenidos de notarios y registradores y como información de contraste, la información de tasaciones y oferta inmobiliaria. Trabajaremos en cualquier caso con valores homogeneizados por conversión al **producto inmobiliario tipo de la zona**, considerando este según se ha indicado anteriormente, como “nueva construcción residencial colectiva de categoría 4 y superficie de 100 m²”.

Para el cálculo del valor de suelo asociado a cada recinto, se utilizará el **método residual**.

Conseguir un buen mapa de valores de suelo depende tanto de la precisión con que la zonificación represente la territorialidad del valor de mercado, como del buen comportamiento espacial de la valoración. Para garantizar la coherencia en ambos sentidos, se establece una **regla de vecindad**, consistente en que “no debe existir entre dos recintos

colindantes, un salto de jerarquía superior a dos tramos” de la escala de 1 a 60 establecida. En el caso de que suceda, habrá que analizar y estudiar tanto la delimitación geográfica de los recintos como la asignación de valor y por tanto la jerarquía de los recintos.

Esta regla de vecindad supera la escala municipal, de forma que todos los continuos urbanos deben observarla.

Una vez elaborado el mapa inicial de zonas de valor de todo el territorio común, es necesario aprobarlo. La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (CSCI) será el organismo responsable de esta tarea, junto con la aprobación del informe del OCMI que ratifique el cumplimiento de ratios.

Elaborado el mapa inicial, este se verá sometido a actualizaciones anuales, de modo que estará sometido a tareas de mantenimiento continuo a través de la actualización y mejora tanto de la delimitación de recintos como de los valores asignados a las jerarquías de zonas de valor municipales y supramunicipales. Solo podrá considerarse finalizado a final de año, de forma que sus propuestas de actualización y mejora se irán elevando para su aprobación por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria a la CSCI, junto con el informe del OCMI.

3.3. Valor de la construcción. Metodología de cálculo del valor catastral.

Se definen dos productos tipo para cada ámbito territorial de estudio:

- Por un lado el producto más característico de la zona,

- Y el homogeneizado a un mismo producto de características prefijadas, siendo estas características: inmueble de nueva construcción, de cien metros cuadrados construidos, de uso residencial en manzana cerrada y categoría constructiva media.

La utilización de productos homogeneizados, tiene la ventaja de garantizar valores de producto iguales para zonas de valor iguales, si bien los valores se desvinculan de los de mercado, ajenos a cualquier homogeneización.

En el método de trabajo propuesto, las jerarquías zonales deben ser confirmadas, o en su caso rectificadas, con periodicidad anual, de acuerdo con un análisis experimentado del mercado.

El informe anual del mercado inmobiliario, servirá de soporte documental a este fin, debiendo contener como mínimo la siguiente información a nivel de jerarquías zonales (de 1 a 60): número de zonas, número de parcelas, número de inmuebles, número de muestras filtradas y valor del producto tipo homogeneizado. Esta información servirá al cálculo del valor zonal.

Por otro lado debe contener información sobre las zonas que presenten desviaciones significativas entre la jerarquía asignada y la resultante del análisis al efecto, que servirán para la toma de decisiones relativas a un posible cambio de jerarquía.

En lo referente a la fórmula de cálculo asociada al nuevo método de valoración catastral, indicar que no presenta cambios significativos en lo referente al cálculo a nivel individual del valor de los inmuebles urbanos.

3.4. VALIDACIÓN. Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

El mercado inmobiliario se constituye a través de un conjunto de operaciones de compra y venta que se realizan en un área determinada. Su falta de homogeneidad y su opacidad, lo hacen ineficiente e imperfecto en alto grado. No obstante, la información de mercado es la fuente más importante con la que cuenta el Catastro para realizar una buena valoración.

Resulta obvio que el mercado y su evolución, influyen y condicionan cualquier valoración inmobiliaria y la consecuencia de esa ineficiencia, es que la valoración inmobiliaria nunca va a ser una ciencia exacta, siendo no obstante la fuente de información más relevante con la que cuenta el Catastro para realizar una buena valoración.

Hasta no hace demasiado, los estudios de mercado que conducías al análisis y seguimiento de los valores de mercado, se realizaban de forma manual y con una información un tanto escasa, resultando esta una fórmula poco eficiente. De este modo, para lograr el reto de analizar el mercado, se creó dentro del Catastro, el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario. El OCMI es un sistema de información que permite el análisis y tratamiento de la información de mercado y la obtención de estudios de mercado que sirvan como apoyo a todas las valoraciones masivas que se puedan realizar en el territorio, como apoyo a usos fiscales y administrativos.

El OCMI pretende que el Catastro disponga de un valor de referencia permanentemente actualizado, entendiéndose esta actualización como una vez al año.

Por tratarse de una valoración masiva, los dos pilares sobre los que comenzó a construirse el Catastro fueron la transparencia y la precisión. La transparencia queda garantizada por la forma de obtención del valor de referencia de mercado; En lugar de recurrir a técnicas de minería de

datos como lo son las redes neuronales, ampliamente desarrollada por técnicos del Catastro, la normativa que se aplica es la catastral, recogida íntegramente en portal del Catastro en Internet (www.catastro.minhap.es). En cuanto a la precisión de la valoración, se pretende garantizar poniendo a disposición del técnico valorador toda la información disponible en el mercado, así como las herramientas de modelización y de minería de datos que le permitan comprobar sus resultados por distintas vías.

El OCMI tiene por objeto conocer el mercado que efectivamente se ha producido, para lo que cuenta con la base de datos del Catastro, además de toda la información existente en internet, entre otros medios.

A continuación se resumen las fases que concentran las diversas operaciones que se realizan en el observatorio, conformando un amplio proceso cuyo objetivo es la extracción de conocimiento de las bases de datos.

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

- **FASE 1: Obtención de la información de mercado.**

El primer paso es disponer de un almacén de datos de mercado que permita la extracción del conocimiento. El OCMI se nutre de información del mercado inmobiliario de las siguientes fuentes:

- Notarios y Registradores: esta información se procesa automáticamente en la base de datos catastral.
- Importes consignados en escrituras procedentes de las declaraciones 901N y recursos: se incorpora a la base de datos catastral el valor consignado por el declarante en el documento que acredite la transmisión.
- Tasaciones: procedentes de peritaciones realizadas por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados, así como de ofertas en las transacciones inmobiliarias de compraventa y de alquiler en que intervienen.
- Oferta: recopilada por las Gerencias e incorporada a la base de datos cuando se tiene conocimiento de ella.

- **FASE 2: Selección de unidades muestrales representativas.**

La calidad del conocimiento que resulte del análisis de los datos, depende en un elevado porcentaje de la calidad de la información obtenida. En esta fase se integran las tareas de limpieza y selección de datos, que normalmente exigen la mayor parte del tiempo en un proceso de extracción del conocimiento.

El proceso de selección se realizará en tres etapas:

- Selección automática: mediante el establecimiento de una serie de criterios preestablecidos, en función del origen de las unidades que componen la muestra. Se citan algunos de los filtros que permiten reconocer la unidades fuera de rango: vivienda protegida, fincas infraedificadas o actos jurídicos distintos de la compraventa, entre otros.

- Selección semiautomática: mediante la utilización de herramientas de apoyo que permitan el tratamiento global de las unidades muestrales, para el reconocimiento de comportamientos anómalos. Se recurrirá entre otras herramientas, a los gráficos de distribución de muestras por polígonos y en función de determinados atributos, mapas de valor, herramientas de localización geográfica, etc.
- Selección manual: tratamiento individualizado de cada una de las unidades muestrales. Esta última etapa tendrá como resultado las unidades muestrales no representativas y las unidades muestrales representativas, que entre otras utilidades, servirán como base para la elaboración de estudios de mercado.

- **FASE 3: Modelización.**

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

Los modelos con los que se trabaja con mayor frecuencia en valoraciones inmobiliarias masivas, son las regresiones, lineal y algorítmica, las redes neuronales, los vecinos más próximos, redes de Kohonen o los árboles de decisión, algunos de ellos profusamente utilizados y desarrollado en Catastro. Cada uno de ellos conlleva un conocimiento de la técnica y unas peculiaridades distintas, si bien todos son modelos válidos.

- **FASE 4: Extracción del conocimiento: toma de decisiones.**

Lo verdaderamente interesante y el objetivo final es la calidad del conocimiento extraído, que nos permita la estimación del valor de mercado incluso en los lugares donde no existe mercado.

El conocimiento que queremos extraer es entre otros, la 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.

Todo el flujo de trabajo 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, al 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 en su conjunto.

El OCMI comprueba que el sistema de valoración masiva, en su conjunto, cumple con los requisitos mínimos aceptables.

- **FASE 5: Difusión y uso de la información.**

La DGC intercambia de manera sistemática información relativa a los bienes inmuebles, siendo vocación de Catastro el servir de banco de datos disponible para las administraciones públicas. El volumen de

información facilitada, se intensifica año tras año. Se pretende entre otras utilidades, que las administraciones públicas dispongan de la información inmobiliaria catastral necesaria para el ejercicio de sus funciones, evitando a los ciudadanos la solicitud de certificados catastrales de información accesible para las administraciones públicas gestoras, cuando éstas puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro.

La información catastral es utilizada para la determinación de la capacidad económica en los procesos de concesión de ayudas públicas, tales como el acceso a vivienda protegida, la concesión de becas de estudios, ayudas para residencias de la tercera edad, comedores sociales, etc.

En ocasiones se recurre también a la información catastral para la comprobación de la inexistencia de propiedades, como requisito para el acceso a los servicios de justicia gratuita.

Es dato catastral es utilizado cada vez más por ciudadanos y empresas, en apoyo a todo tipo de actuaciones, situándose el Catastro a la cabeza de las instituciones públicas que han aportado por la transparencia, aportando un dato abierto al servicio de ciudadanos y organismos públicos.

Siguiendo en esta dirección, la DGC ha querido poner a disposición de administraciones y particulares, las herramientas necesarias para realizar las comprobaciones de valor, que si bien en los últimos años se habían desvirtuado por el distanciamiento de la valoración catastral en relación a esa referencia teórica mercado de 0,5, a través del valor de referencia vuelve a servir al menos en principio, como estimación del valor de los inmuebles, obtenido de manera ágil, práctica y segura.

El objetivo inmediato de la DGC es la puesta a disposición del dato, como instrumento para la determinación del valor de mercado, si bien

en un futuro próximo no está planificada la sustitución de este valor de referencia por el valor catastral a efectos tributarios, sí de comprobación de valor. Servirá este valor también para la detección de incidencias y el establecimiento de mejoras en el actual procedimiento de valoración.

Con el OCMI, la DGC vuelve a portar por la transparencia y la justicia tributaria, intentando servir de referencia cierta al valor del mercado inmobiliario, ofreciendo una información veraz y útil sobre el valor de los inmuebles.

4. EL CATASTRO EN LOS MEDIOS.

El Catastro como organismo valorador, es protagonista con relativa frecuencia en los medios de comunicación, con titulares en ocasiones polémicos.

Se adjuntan a continuación extractos de algunos artículos de prensa online en relación al procedimiento de regularización catastral así como a la reciente sentencia del Tribunal Supremo al respecto de la valoración catastral de suelos urbanizables.

4.1. Referencias al “catastrazo” en prensa online.

Según hemos visto en el apartado 2.1. de este trabajo, los supuestos en los que tiene lugar la regularización, son casos tasados y siempre motivados por la falta de declaración o la declaración incompleta de hechos, actos o negocios con repercusión sobre el valor catastral.

Por otro lado se trata de un procedimiento que se llevará a cabo en todo el territorio nacional, si bien se da prioridad en el tiempo, a aquellos municipios que han solicitado expresamente su aplicación, así como se informa de su inicio a aquellos que no lo han solicitado, posponiéndose en los supuestos en los que el consistorio solicita su aplazamiento.

Los trabajos se realizan, por encomienda de gestión, a través de SEGIPSA, dado que la Administración del Estado no dispone de medios suficientes como para llevar a cabo un proyecto de tal envergadura con personal funcionario.

Si bien la información señalada es pública, el procedimiento anunciado y los medios propios de la Administración escasos, no faltan en la

prensa alusiones al “catastrazo” con diferentes interpretaciones en cuanto al concepto, o comentarios en relación a la dotación incluso de “medios aéreos” y a la inocencia de los Ayuntamientos, en cualquier caso, en cuanto a su falta de interés en la tramitación del procedimiento.

Se añade un artículo en el que se hace alusión a la aplicación de coeficientes de actualización y uno más al respecto del convenio firmado con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, publicado en el BOE en marzo de 2015.

Hacienda rastrea obras en casas de 39 municipios para cobrar más por el IBI

La campaña de regularización del impuesto incluye el uso de medios aéreos para localizar alteraciones no declaradas en balcones, azoteas o patios de las viviendas

Marta Cantero | 23.11.2014 | 10:24

Figura 29. La Opinión de Tenerife. 23 de noviembre de 2014. Hacienda rastrea obras en casas de 39 municipios para cobrar más IBI. Disponible en: <http://www.laopinion.es/economia/2014/11/23/hacienda-rastrea-obras-casas-39/576780.html>

“¿Ha cerrado su balcón para ganar unos metros al salón? ¿Ha habilitado un sucedáneo de ático techando la terraza? ¿Ha decidido perder parte del jardín para acondicionar un garaje? ¿O simplemente ha ampliado el viejo cuarto de la pileta de su azotea? Si es así, está usted entre los vecinos de los casi 40 municipios canarios que están siendo inspeccionados, o lo serán en breve, por los funcionarios encargados de ejecutar la campaña de regularización catastral con que Hacienda prevé

mejorar la financiación de las corporaciones locales. En una inspección que incluye hasta medios aéreos para que nada se escape.“

“...Hacienda defiende que se trata incluso de una medida benévola, porque la campaña de regularización catastral sustituye la sanción de hasta 6.000 euros que podría recibir el propietario por el pago de una tasa de 60 euros en el momento de la regularización de la reforma. Pero ocurre que, además, la medida es retroactiva, es decir que empieza a computar desde el momento en que se llevó a cabo la obra por lo que, aplicados los plazos de prescripción, el propietario está obligado a pagar el incremento del valor del inmueble hasta las cuatro años anteriores.”

Un proceso de regularización catastral del Gobierno afectará al recibo del IBI

El Catastro aplicará una tasa de 60 euros por cada edificación sin regularizar dentro de una propiedad El Consistorio dice que esta medida se ha mantenido oculta desde el pasado febrero

F. M. CHICLANA | ACTUALIZADO 19.06.2015 - 01:00

Figura 30: Diario de Cádiz – Chiclana. 19 de junio de 2015. Un proceso de regularización catastral del Gobierno afectará al recibo del IBI. Disponible en: <http://www.diariodecadiz.es/article/chiclana/2054786/proceso/regularizacion/catastral/gobierno/afectara/recibo/ibi.html>

"Se trata de una actuación que nos viene impuesta desde el Catastro y en absoluto el Ayuntamiento tiene nada que ver con esa decisión", señalaba ayer el nuevo delegado municipal de Hacienda, Joaquín Guerrero Bey (PSOE), quien añadió que "toda aquella propiedad que cuente con edificaciones no regularizadas, se le aplicará desde el

Catastro una tasa de 60 euros por inmueble regularizado, además del correspondiente incremento en el recibo de la contribución".

Hacienda detecta 9.451 obras ilegales en 20 municipios madrileños e investiga otros 62



- Está llevando a cabo un plan de regularización catastral para luchar contra el fraude y está analizando por ahora 82 localidades de la región.
- La mayoría de las irregularidades que se han detectado corresponden a ampliaciones y rehabilitaciones de viviendas (54%).
- El incremento medio en el recibo del IBI es de 181 euros y los afectados tendrán que abonar una tasa de 60 euros.
- Para detectar las irregularidades se emplean desde fotografías aéreas hasta los tradicionales inspectores que se desplazan a las viviendas.

Figura 31: 20 minutos – Madrid. 16 de febrero de 2015. Hacienda detecta 9.541 obras ilegales en 20 municipios madrileños e investiga otros 62. Disponible en: <http://www.20minutos.es/noticia/2373024/0/hacienda-detecta-obras-ilegales/veintena-municipios-madrilenos/>

“...en dicha comunicación se especifica que “los padrones catastrales recogerán los inmuebles regularizados con su valor correspondiente, para que las entidades locales gestionen el IBI, y liquiden las cuotas correspondientes a los atrasos por ejercicios no prescritos”, en este caso, cuatro años.”

“Miles de madrileños se van a encontrar en un futuro o se han encontrado ya con una subida inesperada en el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI). El motivo no tiene nada que ver con ninguna revisión de los valores catastrales. La razón es que la Dirección General del Catastro ha encontrado algún tipo de obra no declarada o irregularidad urbanística en su vivienda.”

“Para detectar estas irregularidades urbanísticas, Hacienda cuenta con varios mecanismos: desde fotografías aéreas hasta los tradicionales inspectores que se desplazan a las viviendas a comprobar si la información que tienen en el catastro concuerda con la realidad.”

El Catastro descubrió en un año en Galicia 25.600 inmuebles sin declarar

**Corresponden solo a 27 de los 99 municipios que están en revisión. El incremento medio del IBI de los infractores será de 153 euros*

Figura 32: La Voz de Galicia. 8 de marzo de 2015. El Catastro descubrió en un año en Galicia 25.600 inmuebles sin declarar. Disponible en:
http://www.lavozdegalicia.es/noticia/economia/2015/03/08/inmuebles-ocultos-catastro-pagaran-media-153-euros-ibi/0003_201503G8P36991.htm

“Comienza siendo una pequeña reforma de la casa y se convierte en una ampliación más que notable de superficie o de altura. O, ya puestos, en una piscina en el jardín. O, directamente, una nueva construcción, Y, claro, el tiempo pasa y con él vuela la intención de registrar en el Catastro la nueva situación y, en consecuencia, la de tributar a las arcas públicas por ella”

*“El **catastrazo**, en marcha en 65 municipios:*

Al programa de regularización, que proseguirá a la caza del fraude inmobiliario otros tres años más, se suma también -esta vez, sí- el catastrazo que está en marcha desde el 1 de enero en 65 municipios gallegos (26 en Ourense, 21 en Lugo, 10 en A Coruña y 8 en Pontevedra) y 1.876 en el conjunto del país, a través del que se ajustará el valor de 9,3 millones de inmuebles. De ellos, se estima que 7,4 millones se actualizarán al alza y 1,9 a la baja.”

“Como no hay cuartel en la lucha contra el fraude, desde la dirección general del Catastro se usan todas las armas posibles para asegurarse de que, efectivamente, los inmuebles declarados se ajustan a la realidad. Así, a los procedimientos de peinado del terreno con visitas de funcionarios y trabajo de campo, se suman el uso de fotografías aéreas y de imágenes de satélite.”



Figura 33: El Faro de Vigo. 27 de junio de 2015. Cerca de 200 personas protestan en Meis contra el pago de los atrasos en el IBI. Disponible en: <http://www.farodevigo.es/portada-arousa/2015/06/27/cerca-200-personas-protestan-meis/1267680.html>

“Casi dos centenares de vecinos de Meis se concentraron ayer ante el consistorio del municipio para protestar por los pagos retroactivos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) que deben afrontar para regularizar la situación catastral en la que se encuentra sus viviendas.”

“Los afectados, cerca del 60% del municipio, responsabilizan directamente al Concello de esta situación ya que todos ellos cumplieron con las tramitaciones preceptivas pero “la administración municipal no comunicó los datos al Catastro, por lo que ahora llegan estos atrasos a

los que muchos no podemos hacer frente", explicaba ayer uno de los portavoces vecinales."

ECONOMÍA

Claves para entender el catastrazo que viene y cómo evitarlo

CRISTINA CASTELLÓ / FINANZAS.COM | Día 02/12/2014 - 05:37h

• El Ministerio de Hacienda prevé la aplicación de coeficientes de actualización para aumentar la referencia sobre la que se grava el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)



Figura 34: ABC. 2 de diciembre de 2014. Claves para entender el catastrazo que viene y cómo evitarlo. Disponible en:

<http://www.abc.es/economia/20141202/abci-catastrazo-claves-201412011000.html>

*"Los Presupuestos Generales del Estado para 2015 incorporan una sorpresa para los contribuyentes. Según las cuentas del Estado para el próximo año, el Ministerio de Hacienda prevé la **aplicación de coeficientes de actualización** para aumentar el valor catastral, la referencia sobre la que se grava el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), en 1.668 municipios, que comprenden 7,4 millones de inmuebles, y reducirlo en otros 208, con 1,9 millones de inmuebles. Según figura en el proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado (PGE) para el próximo año, esto representa "una mejora en la aproximación de los valores catastrales a los valores de mercado en un total de 1.876 municipios, con 9,3 millones de inmuebles".*

“...Ana Isabel Albarrán, responsable del área tributaria de Tinsa, señala que el incremento dependerá de varios factores como la fecha de aprobación de la última ponencia de valores del municipio; la inclusión del municipio en el que se encuentre el inmueble entre los admitidos para que les sea de aplicación el coeficiente de actualización anual y la modificación de tipos impositivos.”

The image shows a screenshot of the El Mundo website. At the top, the logo 'EL MUNDO' is visible on the left, and 'Edición España' and 'Versión Clásica' are on the right. Below the logo is a navigation bar with 'SECCIONES' and several menu items: 'Economía', 'Vivienda', 'Buscador de casas', 'Guía del comprador', and 'Guía hipotecaria'. The main content area features a sub-header 'ACUERDO Firma un convenio con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas'. The main headline is 'Hacienda se alía con los administradores de fincas para regularizar el Catastro'. Below the headline is a list of three bullet points:

- Se podrá acceder electrónicamente a los datos catastrales para agilizar los trámites
- Un 20% de las notificaciones recibidas respecto a la nueva valoración tiene datos erróneos
- La fórmula también prevé remitir información sobre precios de oferta de compra y alquiler

 At the bottom of the article preview, it says 'JUANJO BUENO > Madrid' and 'Actualizado: 07/04/2015 12:31 horas'.

Figura 35: El Mundo. 4 de abril de 2015. Hacienda se alía con los administradores de fincas para regularizar el catastro. Disponible en: <http://www.elmundo.es/economia/2015/04/07/5523b202268e3ee41c8b456b.html>

“La Dirección General de Catastro ha dado un paso más en la lucha contra el fraude tributario abriendo una nueva línea de colaboración con los administradores de fincas, profesionales que intervienen en casi un 15% de las transacciones inmobiliarias realizadas tanto en materia de arrendamiento como compraventa.”

“A través de la firma de un convenio con el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas(CGCAFE), publicado ayer en el BOE,se facilitará a los ciudadanos acceder electrónicamente a los datos catastrales precisos para la conclusión de las transacciones...”

“Según el Ministerio de Hacienda, los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas que suscriban este convenio asumirán un doble compromiso: por una parte, presentarán las declaraciones catastrales de los obligados tributarios, como mandatarios de éstos, ante la correspondiente Gerencia del Catastro o ante los Ayuntamientos; y, por otra, tendrán que habilitar en su sede colegial un Punto de Información Catastral, que será gestionado por el propio Colegio, y que permitirá la consulta y certificación electrónica de los datos catastrales contenidos en la Base de Datos del Catastro”

4.2. Referencias a la valoración de suelos urbanizables.

La sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2014, sembró un revuelo en materia de valoración catastral que desencadenó la reforma del TRLCI, recientemente aprobada mediante la Ley 13/2015 de 24 de junio. La ley entra en vigor en su totalidad el próximo 1 de noviembre de 2015, si bien el artículo 2 en el que se recoge la modificación del TRLCI, entró en vigor el 25 de junio de 2015, es decir al día siguiente de su publicación en el BOE (Disposición Final quinta. Entrada en vigor).

De acuerdo con las modificaciones dictadas por esta Ley 13/2015, en lo referente a la valoración catastral de suelos urbanizables, solo se valorarán como urbanos, aquellos incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados y para los que se hayan establecido determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable. Las modificaciones se realizarán mediante Procedimientos Simplificados con fecha de efectos el 1 de enero del año en el que se inicia el procedimiento.

El debate de la sentencia del IBI de Badajoz se extiende por toda España

La Defensora del Pueblo fue una de las primeras en preguntar a Hacienda cómo iba a revisar los cambios

ANTONIO GILGADO : BADAJOZ
@Agilgado

22 septiembre 2014
30:41



Figura 36. Hoy. 25 de septiembre de 2014. El debate de la sentencia del IBI de Badajoz se extiende por toda España. Disponible en: <http://www.hoy.es/badajoz/201409/24/debate-sentencia-badajoz-extiende-20140924220429.html>

“La sentencia que dictó el Tribunal Supremo el pasado 30 de mayo sobre la naturaleza rústica de los terrenos de la Fundación Hija de Pepe Reyes inició en Badajoz un debate sobre los criterios de recaudación del IBI que se ha extendido ya por toda España. En apenas cuatro meses, la resolución ha provocado una reacción en cadena por ayuntamientos de todo el país.”

“Según la FEMP, la sentencia de Badajoz no sienta jurisprudencia y todos los recursos planteados deben desestimarse. La FEMP dio un portazo a un debate que todavía sigue vivo.”



Figura 37: Faro de Vigo. 27 de junio de 2015. El Estado reforma la Ley para anular el IBI urbano al suelo edificable sin desarrollar. Disponible en: <http://www.farodevigo.es/galicia/2015/06/27/reforma-ley-anular-ibi-urbano/1267560.html>

“Casi inadvertida ha pasado la reforma de la Ley Hipotecaria y la del Catastro Inmobiliario, publicada el pasado jueves en el Boletín Oficial del Estado (BOE), pero sus efectos sí serán muy apreciados por miles de propietarios de fincas urbanizables que hasta ahora pagaban por ellas el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) como si fuese suelo urbano a pesar de no contar con ninguna obra levantada y que en adelante ya no tendrán que hacerlo.”

“Esta modificación legal entrará en vigor el 1 de noviembre. A partir de ese momento, los ayuntamientos estarán obligados a comunicar a la Dirección General del Catastro la situación urbanística de sus suelos urbanizables para que puedan pasar a la situación de rústico los que carezcan de ordenación detallada. Es decir, debe ser el concello el que

informe y actualice los datos catastrales para empezar a cobrar menos a los dueños.”

“El fallo del Supremo en 2014 que ha conllevado esta modificación de las leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario tiene su origen en 2007, en un conflicto entre el Ayuntamiento de Badajoz y los propietarios de unos terrenos a los que recalificó fincas rústicas como urbanas y éstos lucharon para seguir pagando el IBI rústico.”

The screenshot shows the website 'burgosconecta.es' with a navigation menu containing 'Portada', 'Local', 'Provincia', and 'Secciones'. Below the menu, there is a tagline 'Un nuevo periodismo en Burgos.' and a date 'Burgos, jueves 02 de julio de 2015 - 21:10'. The main content area shows the breadcrumb 'Local / Ayuntamiento'.

Los propietarios de suelo urbanizable sin desarrollar pagarán un IBI rústico

- El Gobierno Central ha modificado la Ley Hipotecaria y la Ley de Catastro Inmobiliario, primando el uso de los terrenos
- Sólo se considerarán urbanos aquellos que se califiquen como tal en el PGOU y que cuenten con un plan que los desarrolle
- El PSOE exige un cambio en los valores del padrón municipal y que se estudie la devolución de lo cobrado en los últimos 4 años

Figura 38. BurgosConecta. 7 de julio de 2015. Los propietarios de suelo urbanizable sin desarrollar pagarán un IBI rústico. Disponible en: <http://burgosconecta.es/2015/06/26/los-propietarios-de-suelo-urbanizable-sin-desarrollar-pagan-un-ibi-rustico/>

“Los terrenos calificados como urbanizables por el Plan General de Ordenación Urbana, pero que no cuentan con un plan parcial o sectorial que concrete su desarrollo, tendrán la consideración de suelo rústico. El Gobierno Central acaba de modificar la Ley Hipotecaria y Ley de Catastro Inmobiliario, según ha explicado el concejal socialista Antonio Fernández Santos, introduciéndose cambios importantes a la hora de categorizar los terrenos. Se primará su uso en lugar de su calificación catastral, a fin de atajar un problema que afecta a muchos propietarios de todo el país, no sólo en la capital burgalesa.”

“Devolución

*Por este motivo, el PSOE ha registrado en el Ayuntamiento de Burgos un escrito para instar al Equipo de Gobierno a que “modifique los padrones del IBI urbano, pasando los terrenos afectados a suelo rústico”. De este modo, en el próximo recibo que se gire ya podrán pagar como suelo rústico, y no como suelo urbano. Pero, además, el concejal socialista pide que se **“estudien las posibilidades” de devolver el IBI cobrado durante los últimos cuatro años** a los propietarios afectados, en aquellos casos en los que no haya prescrito.”*

Conclusiones

En el entorno en el que se desenvuelve el Catastro, es un mercado inestable inmerso en un permanente estado de renovación y cambios. La caída brusca del precio de la vivienda en España, manifestada con toda virulencia en 2008 y en los años sucesivos, evidenció el claro deterioro de expectativas inmobiliarias y de la industria de la construcción en su conjunto, todo ello en un contexto de crisis económica mundial. No podemos obviar el hecho de que, sin tratarse de un valor de mercado, el valor catastral sí debe estar referenciado al mismo, fijándose esta referencia en el momento de la realización de la ponencia de valores.

Las ponencias de valoración colectiva general y parcial, se inician con la aprobación de la ponencia de valores, en la que se recogerán los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, ajustado a las directrices para la coordinación de valores. Son procedimientos muy costosos, que además se llevan a cabo en ciclos muy largos de tiempo, más allá de los 10 años recomendados por la Ley y que en ocasiones no tan excepcionales, han superado los 20. No son procedimientos flexibles que faciliten esa adaptación necesaria del Catastro a las cambiantes circunstancias del mercado inmobiliario. La necesidad de aproximar el valor catastral al valor actual de los bienes inmuebles, requiere de procedimientos ágiles y sencillos. En este contexto se ha optado en los últimos años, por la aprobación a través de las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de coeficientes de actualización al alza o a la baja, en función del año de aprobación de la ponencia de valores del municipio, previa solicitud del Ayuntamiento.

La aplicación de coeficientes no deja de ser una solución de emergencia y de una justicia dudosa, dado que su aplicación está condicionada por la solicitud municipal, que no siempre obedece a los objetivos de la DGC de referenciación del valor catastral al valor actual de los inmuebles en cada momento. Existe una clara necesidad de reforma de los sistemas de valoración, buscando su simplificación y flexibilidad, con el fin de conocer el valor de mercado de los inmuebles, como base de un sistema tributario más justo y equitativo. En este contexto se introdujo como objetivo en el Plan Estratégico, la determinación de un “valor de referencia”, que nos proporcione una aproximación cabal al valor de mercado, actualizado anualmente y accesible para las administraciones e instituciones públicas, así como para nuestro principal cliente, el ciudadano, que acude al Catastro buscando una información clara, coherente y contrastada.

Referencias bibliográficas

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Circular 04.01/2013, de 26 de abril, de trabajos catastrales para la incorporación de inmuebles y alteraciones en el marco del procedimiento de regularización catastral 2013-2016.
- Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 e febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.
- Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014.
- Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015.
- Sentencia del Tribunal Supremo 2159/2014 de 30 de mayo de 2014, en relación a la valoración catastral de suelos urbanizables.
- Procedimiento de Valoración Colectiva de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana.

(<http://www.catastro.meh.es/ponencias/Metodologia.pdf>)

- Revista CT/Catastro nº 73, diciembre 2011.

Páginas web consultadas:

- www.catastro.meh.es
- <http://www.catastro.minhap.es/>
- <http://noticias.juridicas.com/>
- www.boe.es
- www.minhap.gob.es

Índice de figuras

Figura 1.	Módulos básicos de repercusión de suelo y de las construcciones RD 1464/2007, de 2 de noviembre. Fuente: RD 1464/2007 de 2 de noviembre.....	18
Figura 2.	Modulo Básico de Construcción. Representación gráfica de los MBC vigentes, recogidos en el RD 1464/2007, extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.	19
Figura 3.	Modulo Básico de Repercusión. Representación gráfica de los MBR vigentes, recogidos en el RD 1464/2007, extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.	20
Figura 4.	Circular 03.04/15/P, de 6 de febrero de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2015. Fuente: Circular 03.04/15/P de 6 de febrero.	22
Figura 5.	Circular 03.04/15/P, de 6 de febrero de actualización de la Circular 12.04/04 sobre ponencias de valores, para el año 2015. Fuente: Circular 03.04/15/P de 6 de febrero.	23
Figura 6.	Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores. Fuente: Circular 12.04/04 de 15 de diciembre.	24

Figura 7.	Recopilación de fórmulas de valoración deducidas a partir del Real Decreto 1020/93, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores.	27
Figura 8.	Listados de zonas de valor unitario y de repercusión del municipio de Oliva - Valencia. Fuente: Ponencia de Valores Total de Oliva 2012 efecto 2013..	29
Figura 9.	Delimitación de las zonas de valor extraída de la cartografía catastral. Fuente: cartografía catastral.	31
Figura 10.	Norma 13, NTV. Fuente: RD 1020/93 de 25 de junio. ..	38
Figura 11.	Norma 20, NTV. Fuente: RD 1020/93 de 25 de junio. ..	44
Figura 12.	Coefficientes de actualización del valor catastral 1981-2011 TRLCI, art. 32. Fuente: RD 1/2004, de 5 de marzo.	48
Figura 13.	Artículo 73, LPGE 22/2013, de 23 de diciembre. Fuente: Ley 22/2013 de Presupuestos Generales del Estado para 2014.	51
Figura 14.	Artículo 62, LPGE 36/2014, de 26 de diciembre. Fuente: Ley 36/2014 de Presupuestos Generales del Estado para 2015.	52
Figura 15.	Resultados globales de la aplicación de coeficientes para 2014. Fuente: Información estadística DGC.	54

Figura 16.	Resultados estimados de la aplicación de coeficientes para 2015. Fuente: Información estadística DGC.	55
Figura 17.	Coefficiente de referencia al mercado global, por año de efectos de la ponencia. Fuente: Información estadística 2013-2015 DGC..	56
Figura 18.	Estadística aplicación de coeficientes en 2014 Fuente: Información estadística DGC.	57
Figura 19.	Ejemplo de la aplicación de coeficientes a la baja, Torrent (Valencia). Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.	58
Figura 20.	Ejemplo de aplicación de coeficientes a la baja, Mislata (Valencia). Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.	59
Figura 21.	Ejemplo de aplicación de coeficientes al alza, Valencia. Fuente: Bases de Datos DGC Valencia.	60
Figura 22.	Bases de Datos DGC de Valencia. Ejemplo de falta de declaración de pistas deportivas.	72
Figura 23.	Falta de declaración de obra nueva. Fuente: Bases de Datos DGC de Valencia.	72
Figura 24.	Falta de declaración de piscina Fuente: Bases de Datos DGC de Valencia.	73

Figura 25.	Mapa de estimación de omisiones. Fuente: Información estadística DGC.	82
Figura 26.	Resultados estadísticos 2013/2014. Fuente: Información estadística DGC.	83
Figura 27.	Construcción rústica indispensable. Fuente: Bases de Datos DGC de Valencia.	89
Figura 28.	Delimitación suelo de naturaleza urbana vigente y nuevo. Fuente: Presentación DGC, Diputación de Salamanca, 6 de noviembre de 2013.	98
Figura 29.	La Opinión de Tenerife. 23 de noviembre de 2014. Hacienda rastrea obras en casas de 39 municipios para cobrar más IBI. Disponible en: http://www.laopinion.es/economia/2014/11/23/hacienda-rastrea-obras-casas-39/576780.html	117
Figura 30.	Diario de Cádiz – Chiclana. 19 de junio de 2015. Un proceso de regularización catastral del Gobierno afectará al recibo del IBI. Disponible en: http://www.diariodecadiz.es/article/chiclana/2054786/proceso/regularizacion/catastral/gobierno/afectara/recibo/ibi.html	118

Figura 31.	20 minutos – Madrid. 16 de febrero de 2015. Hacienda detecta 9.541 obras ilegales en 20 municipios madrileños e investiga otros 62. Disponible en: http://www.20minutos.es/noticia/2373024/0/hacienda-detecta-obras-ilegales/veintena-municipios-madrileños/	119
Figura 32.	La Voz de Galicia. 8 de marzo de 2015. El Catastro descubrió en un año en Galicia 25.600 inmuebles sin declarar. Disponible en: http://www.lavozdeg Galicia.es/noticia/economia/2015/03/08/inmuebles-ocultos-catastro-pagaran-media-153-euros-ibi/0003_201503G8P36991.htm	120
Figura 33.	El Faro de Vigo. 27 de junio de 2015. Cerca de 200 personas protestan en Meis contra el pago de los atrasos en el IBI. Disponible en: http://www.farodevigo.es/portada-arousa/2015/06/27/cerca-200-personas-protestan-meis/1267680.html	122
Figura 34.	ABC. 2 de diciembre de 2014. Claves para entender el catastrazo que viene y cómo evitarlo. Disponible en: http://www.abc.es/economia/20141202/abci-catastrazo-claves-201412011000.html	123

<p>Figura 35.</p>	<p>El Mundo. 4 de abril de 2015. Hacienda se alía con los administradores de fincas para regularizar el catastro. Disponible en: http://www.elmundo.es/economia/2015/04/07/5523b202268e3ee41c8b456b.html</p>	<p>124</p>
<p>Figura 36.</p>	<p>Hoy. 25 de septiembre de 2014. El debate de la sentencia del IBI de Badajoz se extiende por toda España. Disponible en: http://www.hoy.es/badajoz/201409/24/debate-sentencia-badajoz-extiende-20140924220429.html</p>	<p>127</p>
<p>Figura 37.</p>	<p>Faro de Vigo. 27 de junio de 2015. El Estado reforma la Ley para anular el IBI urbano al suelo edificable sin desarrollar. Disponible en: http://www.farodevigo.es/galicia/2015/06/27/reforma-ley-anular-ibi-urbano/1267560.html</p>	<p>128</p>
<p>Figura 38.</p>	<p>BurgosConecta. 7 de julio de 2015. Los propietarios de suelo urbanizable sin desarrollar pagarán un IBI rústico. Disponible en: http://burgosconecta.es/2015/06/26/los-propietarios-de-suelo-urbanizable-sin-desarrollar-pagaran-un-ibi-rustico/</p>	<p>129</p>

Anexos

ANEXO I:

Circular 04.01/2013, de 26 de abril, de trabajos catastrales para la incorporación de inmuebles y alteraciones en el marco del procedimiento de regularización catastral 2013-2016.



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

D.G. DEL CATASTRO M ^o HACIENDA Y ADM. PÚBLICAS	
26.04.13 000743	
REGISTRO GENERAL	SALIDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CIRCULAR 04.01/2013, DE 26 DE ABRIL, DE TRABAJOS CATASTRALES PARA LA INCORPORACIÓN DE INMUEBLES Y ALTERACIONES EN EL MARCO DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN CATASTRAL 2013-2016.

La disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, regula el procedimiento de regularización catastral como uno de los procedimientos de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de las alteraciones de sus características.

La presente instrucción tiene por objeto definir aquellas alteraciones que deberán ser objeto de incorporación por este procedimiento, así como los trabajos necesarios para ello. Según establece la Ley, el Plan de regularización se implantará en la totalidad de los municipios del territorio de régimen común, entre los ejercicios 2013 y 2016, correspondiendo a la Dirección General del Catastro determinar, mediante resolución que se publicará en el Boletín Oficial del Estado, los municipios en los que será de aplicación el procedimiento de regularización, así como el período en el que éste será aplicable.

Este procedimiento de regularización catastral operará, en todos los municipios a los que se refiera cada una de las resoluciones de la Dirección General del Catastro y por el plazo establecido en la misma, a partir de la identificación previa de las parcelas e inmuebles cuya descripción en el Catastro no concuerda con la realidad inmobiliaria como consecuencia del incumplimiento del deber de declarar de forma correcta y completa ante el Catastro las circunstancias determinantes de un alta o modificación, y tiene como fin garantizar la referida concordancia entre la descripción catastral y la realidad inmobiliaria.

El reflejo inicial de esta identificación es el trabajo plasmado en el mapa de detección de incidencias que, en gabinete, a partir del contraste de la cartografía catastral con ortofotografías aéreas, de forma conjunta para urbana y rústica y en todo el territorio de régimen común, desarrollan y mantienen las Gerencias del Catastro desde el año 2010.

Convertir el mapa de detección de incidencias en punto de partida, y medio de seguimiento y control de la ejecución del Plan de regularización en un horizonte temporal limitado a los ejercicios 2013-2016 requiere, en primer lugar, de una labor exhaustiva de identificación de los inmuebles potencialmente regularizables. Para ello resulta imprescindible la realización de una serie de actuaciones y trabajos, que son objeto de desarrollo en las siguientes instrucciones.

La implantación efectiva del Plan de regularización de la Dirección General del Catastro puede llevarse a cabo a través de encomiendas de gestión que incluyan los trabajos básicos y complementarios, en campo y gabinete, necesarios para la investigación, formación y resolución de los expedientes de regularización oportunos, durante los ejercicios 2013 a 2016, ambos incluidos.



Estas encomiendas de gestión serán supervisadas y dirigidas por la Dirección General del Catastro en todos sus aspectos. Cabe señalar, además, la importancia de la personación en el municipio afectado, durante el plazo previsto para la regularización, del personal encargado de la realización de estos trabajos, con el fin de garantizar el objetivo de concordancia de las descripciones catastrales resultantes y la realidad inmobiliaria.

Atendiendo a todo lo cual, se estima necesario emitir las siguientes instrucciones:

Primera. Condiciones de los inmuebles objeto del procedimiento de regularización.

Segunda. Trabajos previos y complementarios.

Tercera. Depuración del mapa de detección de incidencias.

Cuarta. Expedientes de regularización.

Quinta. Determinación de nuevo valor catastral en bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables.

Sexta. Obtención de información y documentación. Trabajos de gabinete y de campo para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles susceptibles de ser regularizados.

Séptima. Mantenimiento del mapa de detección de incidencias.

Octava. Finalización del plazo previsto para la regularización en un municipio.

Anexo. Modelos de documentos a utilizar por la empresa encargada de los trabajos de obtención y elaboración de la información necesaria para tramitar el procedimiento de regularización.



Instrucción primera.- Condiciones de los inmuebles objeto del procedimiento de regularización.

Todo inmueble objeto de un procedimiento de regularización debe cumplir, simultáneamente, con las siguientes condiciones:

1. **Que se haya detectado una incidencia a nivel de parcela**, identificada en el mapa de detección de incidencias. Esta incidencia puede haberse detectado como consecuencia del contraste cartográfico u otros trabajos de comprobación en gabinete, del cruce gráfico-alfanumérico, del recorrido de contraste en campo, o de la presentación de una declaración extemporánea en el período de aplicación de la regularización en el municipio.
2. Que la incidencia detectada se refiera a **bienes inmuebles urbanos, o rústicos con construcción**, o a aquellos que, con la naturaleza rústica prevista en la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, cuenten con **construcciones indispensables** para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.
3. Que la incidencia consista en **la falta de incorporación al Catastro**, o en la constancia incompleta en el mismo de, como mínimo, una de las siguientes alteraciones de construcción privativa (a estos efectos no se considerarán las alteraciones que afecten únicamente a elementos comunes):

a) Obra nueva, de construcción reciente, o construcción antigua.

Excepciones:

- No se considerarán susceptibles de regularización las omisiones en el Catastro de construcciones ruinosas o las demoliciones totales o parciales, sin perjuicio de que figuren identificadas con la debida codificación en el mapa de detección de incidencias.
- Tampoco se considerarán susceptibles de regularización, por sí solas, las omisiones de construcción de superficie inferior a 15m².
- No tendrán la consideración de construcción los tinglados y cobertizos de pequeña entidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el caso de omisión de construcciones indispensables para las explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- No se considerará objeto de regularización, por sí sólo y en tanto no figure una incidencia detectada en el mapa como *“susceptible de regularización”*, el supuesto en el que las construcciones indispensables figuren completa y



correctamente descritas en el Catastro, pero sin atributos de valor por no haberse realizado un procedimiento de valoración de construcciones rústicas en los términos de la disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

- Tampoco se considerará susceptible de regularización, como norma general, el supuesto en el que, a pesar de que las construcciones indispensables no figuren completa y correctamente descritas en las bases de datos alfanumérica y/o gráfica del Catastro, la documentación completa y correcta relativa a las mismas conste en los archivos de la Gerencia, en cualquier forma de soporte.
- En todo caso, el análisis de riesgos para la regularización que deben elaborar las Gerencias con arreglo a esta instrucción, puede condicionar los criterios de actuación en relación con las omisiones de construcciones indispensables.

b) Ampliación de construcciones.

Se entiende por ampliación de construcciones el caso en el que la construcción en el Catastro tiene una superficie inferior a la real, por desactualización de la descripción catastral de su forma y configuración.

Excepción:

- No se considerará ampliación de la construcción, **en sentido estricto y por sí sola**, la que sea inferior al 15% de la superficie construida original, y alternativamente, la que sea inferior a 15m². Se entenderá como superficie construida original la que figure en la base de datos catastral a nivel de inmueble.

Como norma general, la incorporación en el Catastro de una ampliación de superficie construida de un inmueble no implicará por sí sola la alteración de la categoría asignada a la construcción original.

c) Reforma integral o rehabilitación, total o media.

Se considera que existe reforma integral o rehabilitación cuando se produce una alteración de todos los elementos constructivos estructurales (forjados, muros y fachadas de carga).

Se considera que existe reforma total cuando, sin tratarse de rehabilitación, se produce una alteración de todos los elementos constructivos no estructurales (suelos, paredes, tabiques y fachadas, carpintería e instalaciones) y del techado (se cambie o no su estructura).



Se considera que existe reforma media cuando, sin tratarse de reforma total, se produce una alteración del techado (se cambie o no su estructura) o bien, un saneamiento de muros o forjados.

Excepción:

- No se considerarán, por sí solas, aquellas reformas de entidad inferior a las señaladas. y en particular, las actuaciones de conservación o mantenimiento permanente del edificio o de la construcción, o aquellas que consistan en la mejora de carpinterías o de instalaciones.

Como norma general, la incorporación en el Catastro de una reforma o rehabilitación de alguno de los recintos que integran la construcción, no implicará por sí sola la alteración de la categoría del resto de los recintos.

d) Cambio de uso.

Exclusivamente se considerarán, a estos efectos, las omisiones en Catastro de cambios de uso de construcciones que supongan un incremento del valor catastral.

Excepción:

- No se considerará a estos efectos, por sí sola, la constancia en el Catastro de una clase, modalidad tipológica o categoría erróneamente asignada a una construcción si no se corresponde con un cambio de uso de entre los previstos en la normativa técnica de valoración catastral.

4. Que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria **tenga su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar** de forma completa y correcta las alteraciones del inmueble ante el Catastro.

Con relación a las declaraciones extemporáneas de obra nueva, ampliación, reforma o rehabilitación (902N) relativas a bienes inmuebles urbanos y rústicos con construcción que se presenten en el plazo previsto por la resolución de la Dirección General del Catastro para la aplicación del procedimiento de regularización en un municipio, cabe indicar que éstas no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario sino que, de acuerdo con la disposición adicional tercera del citado texto refundido, se tramitarán por el procedimiento de regularización.

Por otra parte, no será objeto de regularización el inmueble sobre el cual no exista obligación de declarar las alteraciones físicas producidas, esto es, quedan exceptuados de regularización los supuestos de comunicación previstos en el citado texto refundido.



En particular, en los supuestos en los que el Ayuntamiento esté acogido mediante ordenanza fiscal al **régimen de comunicaciones del artículo 14.b del texto refundido** cabe indicar que la exención de declarar sólo se entenderá producida:

- Cuando se haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal.
- Desde el momento y por el plazo en que el Ayuntamiento se acoja, mediante ordenanza fiscal a este régimen.
- Con el alcance y contenido previsto en los artículos 30 y 31 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por lo tanto, en los municipios acogidos a este régimen, los inmuebles que cumplan con las demás condiciones previstas en esta instrucción primera, podrán ser objeto de regularización cuando los hechos, actos o negocios correspondientes hubieran tenido lugar sin que el Ayuntamiento estuviera acogido a este régimen o cuando, estando acogido al mismo, no se hubiera otorgado para ellos la licencia o autorización municipal correspondiente. Asimismo, podrán ser objeto de regularización cuando estos hechos, actos o negocios excedan, en términos de la alteración física producida, de la licencia o autorización municipal otorgada en su caso.

5. Que la incorporación en el Catastro de la parte de descripción del inmueble omitida **suponga un incremento significativo del valor catastral**. A tal efecto, no se considerará incremento significativo de valor aquél que resulte igual o inferior a los límites que la Dirección General del Catastro establezca con carácter general en términos de cuantía y simultáneamente, de porcentaje de incremento del valor catastral de la construcción.

El cumplimiento de este requisito se verificará en el momento de la valoración, como norma general, una vez elaborada la información del inmueble y antes de iniciarse el correspondiente expediente de regularización.

El requisito de incremento significativo de valor catastral al que hace referencia este apartado no se exigirá:

- En aquellos procedimientos de regularización cuyo origen sea un expediente declarativo extemporáneo de obra nueva, ampliación o reformas y rehabilitación (902N), presentado dentro del plazo previsto para la regularización.
- En los casos de incorporación de piscinas privadas, que serán objeto de regularización en todo caso.



En el resto de situaciones diferentes a las anteriores en las que no se cumpla este requisito, el inmueble no será objeto de regularización, sin perjuicio de que proceda incorporar la omisión por medio de otros procedimientos, una vez finalizado el plazo previsto para la regularización en el municipio.

En estos casos, el mapa de detección de incidencias reflejará esta circunstancia, tal y como se especifica en la instrucción séptima.

Instrucción segunda. Trabajos previos y complementarios.

A) Trabajos previos y complementarios a realizar por las Gerencias del Catastro.

Con anterioridad a la publicación, en el Boletín Oficial del Estado, de la resolución de la Dirección General del Catastro por la que se determina que a un municipio le será de aplicación el procedimiento de regularización y su vigencia, las Gerencias del Catastro deberán realizar:

1. Los trabajos que garanticen las siguientes condiciones del **mapa de detección de incidencias**:
 - a) **Su existencia** en la totalidad del territorio, de forma conjunta en urbana y rústica, con arreglo a la **codificación normalizada** por el programa informático de SIGCA3 y **actualizado** de forma permanente, de manera que se puedan incorporar nuevas incidencias a medida que se tenga conocimiento de las mismas y se puedan dar de baja las incidencias en los siguientes casos :
 - Cuando se produzca la resolución de las mismas, cualquiera que sea el procedimiento a través del cual se resuelvan.
 - Cuando, por motivos justificados, como error en la detección u oportunidad de otros procedimientos, no deban ser consideradas.
 - b) La definición de al menos una **incidencia de ámbito** en el suelo de naturaleza urbana y, si procede, una o más incidencias en rústica, que delimiten geográficamente las zonas del municipio en las que sería conveniente realizar **recorridos de contraste** por el incremento esperado de la detección de ampliaciones, reformas, rehabilitaciones y cambios de uso.

Estas incidencias de ámbito también pueden indicarse en el mapa con el fin de que el recorrido de campo supla las deficiencias de la detección por contraste con ortofotografía en determinadas zonas geográficas (densidad



arbórea, fragmentación de la propiedad en el territorio, calidad de resolución o antigüedad de la orto, ...).

- c) En **suelo de naturaleza rústica en municipios en los que no se haya llevado a cabo un procedimiento de valoración colectiva con posterioridad al 1 de enero de 2006**, el mapa de detección de incidencias (existente o por elaborar) debe tener en cuenta la situación de los inmuebles con construcciones indispensables que figuren de forma incompleta o incorrecta en la base de datos catastral alfanumérica, como consecuencia de la migración al Modelo Unificado de Catastro (MUC).

Aquellos de estos inmuebles con construcciones rústicas indispensables que no sean objeto de un procedimiento de regularización se incluirán automáticamente en el expediente que se habilite al efecto para la asignación de un nuevo valor catastral, en los términos previstos en la instrucción quinta.

En el caso de que la Gerencia disponga de documentación completa y correcta relativa a alguna de estas construcciones en sus archivos, y cualquiera que sea el soporte en que se encuentre, el mapa de incidencias debe reflejar esta circunstancia con el código previsto al efecto. Una vez actualizados sus datos en la base de datos catastral gráfica y alfanumérica, la Gerencia procederá a dar de baja las incidencias correspondientes.

2. Los trabajos propios del **análisis de necesidades** de las bases de datos catastrales.

Las Gerencias deberán realizar, para cada municipio, un informe sobre las necesidades de las bases de datos catastrales complementarias a la regularización, con el objetivo de que la descripción catastral de todos los inmuebles sea concordante con la realidad.

- Estas necesidades complementarias pueden ser, entre otras, **la realización de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial y la realización de procedimientos simplificados de valoración colectiva**, que se detecten como consecuencia del análisis del planeamiento vigente. En estos casos, el informe señalado en el párrafo anterior debe incluir la planificación de realización de estos procedimientos, que tendrán la consideración de **trabajos complementarios a la regularización a realizar por las Gerencias del Catastro**.
- El análisis también hará referencia, en su caso, a la existencia y disponibilidad de fotografía de fachada reciente de todas (o gran parte) de las parcelas construidas del municipio, o a la valoración de la conveniencia de su obtención.

Este informe sobre el análisis de necesidades será elaborado, teniendo en cuenta la planificación de la regularización que se haya elaborado, **con la antelación mínima de**



seis meses respecto de la fecha prevista para la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro que determinará la aplicación del procedimiento de regularización en el municipio correspondiente.

3. Los trabajos propios del **análisis de riesgos** para la correcta implantación de la regularización.

Las Gerencias deberán realizar, para cada municipio, un informe sobre el análisis de los riesgos que pueden condicionar el éxito de la implantación de la regularización en el mismo:

- Riesgos propios de la gestión catastral, como son el número de titularidades en investigación, la pendencia en la tramitación de expedientes, el funcionamiento del convenio, el funcionamiento del registro de expedientes por parte de las entidades colaboradoras y del régimen de comunicaciones, la confluencia de la regularización con procesos de convergencia con el SIGPAC, y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del mapa de detección de incidencias, como son la calidad, resolución y antigüedad de la ortofotografía con arreglo a la cual se realizó, el porcentaje de errores de cruce gráfico alfanumérico que condiciona su fiabilidad, y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del territorio, como son la existencia de construcciones de gran extensión ubicadas en los límites de términos municipales, las construcciones ubicadas en suelo público o con determinadas configuraciones jurídicas o tipológicas, las urbanizaciones o pluralidades de construcciones en ambientes rurales, la confluencia de la regularización con procesos urbanísticos y cualquier otra cuestión relevante que sea necesario tener en cuenta.
- Riesgos propios del impacto socio-económico previsto.

Este informe sobre el análisis de riesgos será elaborado, teniendo en cuenta la planificación de la regularización que se haya elaborado, con **la antelación mínima de un mes** respecto de la fecha prevista para la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro que determinará la aplicación del procedimiento de regularización en el municipio correspondiente.

4. Los trabajos de **difusión y obtención de información para la planificación** de la regularización entre las entidades locales, de acuerdo con las instrucciones que se han dictado al efecto por la Dirección General del Catastro.



5. Los trabajos necesarios para alcanzar los siguientes objetivos:

- a) **La coordinación de las actuaciones** con los Ayuntamientos y demás entidades que colaboran en la formación y mantenimiento del Catastro. A tal fin se llevarán a cabo reuniones de preparación para la regularización.

Nota: Estas reuniones de preparación tratarán, entre otros, los siguientes aspectos:

- Planificación.
- Necesidades de las bases de datos catastrales complementarias a la regularización, en su caso (procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial o procedimientos simplificados, entre otros).
- Información disponible (archivos y otras fuentes).
- Puesta a disposición de locales, recursos informáticos y telemáticos, personal técnico, de autoridad o atención al ciudadano.
- Tratamiento de las declaraciones extemporáneas presentadas en el plazo para la regularización.
- Resolución de los expedientes declarativos de convenio que estén pendientes de tramitación.
- Incorporación al Catastro de las alteraciones pendientes, vinculadas al régimen de comunicaciones del artículo 14.b) del TRLCI, en el caso de que el Ayuntamiento se haya acogido por ordenanza fiscal al mismo.
- Actualización, en su caso, del registro de las declaraciones presentadas en las entidades con convenio, de manera que ninguna de las incidencias detectadas en el mapa tenga una declaración pendiente de registro cuya tramitación pudiera suponer su baja, y por lo tanto, no deba ser objeto de regularización.
- Acceso a la información de los archivos municipales.
- Organización y planificación de las funciones inspectoras en las entidades locales que tengan esta función delegada o en encomienda de gestión.

- b) **La resolución de todos los expedientes que estén pendientes de tramitación**, que se refieran a los inmuebles afectados por incidencias de manera que si, con su tramitación las descripciones resultantes de los inmuebles concuerdan con la realidad, las incidencias causen baja en el mapa.

Debe procurarse la incorporación al Catastro de todas las alteraciones pendientes, vinculadas al **régimen de comunicaciones del artículo 14.b)** del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y la actualización consecuente del mapa de detección de incidencias.

- c) La Gerencia completará, en la medida de lo posible, los datos de las **construcciones rústicas indispensables que figuran en la base de datos alfanumérica por migración al Modelo Unificado de Catastro (MUC) de forma incompleta** cuando disponga de toda la información necesaria. Para ello, utilizará un expediente instrumental que se abrirá al efecto, de manera que estos inmuebles queden preparados para su validación y valoración en los términos previstos en la instrucción quinta.



- d) La resolución, en la medida de lo posible, de los expedientes que estén pendientes de tramitación que conlleven la **actualización de las titularidades** de los inmuebles afectados por incidencias.

De igual forma, se realizarán las actuaciones necesarias para depurar las titularidades de los inmuebles afectados por incidencias que se encuentren en investigación.

Las incidencias referidas a estos inmuebles quedarán marcadas en el mapa de incidencias con el estado de “*condicionadas*” hasta la correcta depuración, en su caso, de la titularidad, conforme a lo dispuesto en la instrucción tercera.

- e) **La resolución del cruce gráfico alfanumérico** con el objetivo de que los inmuebles urbanos y rústicos con construcción queden localizados en la cartografía parcelaria (y en su caso, de que las parcelas existentes en la cartografía parcelaria tengan correspondencia con un inmueble de la base de datos alfanumérica) a fin de garantizar la **fiabilidad** del mapa de detección de incidencias. Por lo tanto, deben resolverse los códigos de **error de cruce -1 (y -2)** en inmuebles urbanos y rústicos con construcción, debiendo quedar el municipio con un resultado de cruce por referencia catastral de, al menos, un 99% de concordancia en parcelas urbanas y rústicas con construcción.

Asimismo, de tratarse de errores de cruce gráfico-alfanumérico de bienes inmuebles rústicos sin construcción, que pudieran afectar de manera significativa a los resultados de la regularización (concentraciones parcelarias, reparcelaciones, y en general, situaciones geográficamente delimitadas de discordancia entre las bases de datos alfanumérica y gráfica, coincidentes con construcciones relativamente concentradas), se procurará su resolución en todo lo posible.

En todo caso, como condición para que a un municipio pueda serle de aplicación el procedimiento, será preciso que el número de errores de cruce urbano -1, en relación al número de referencias de la base de datos alfanumérica, sea inferior al 1%. Las excepciones a esta condición, de producirse, deben ser debidamente informadas a la Subdirección de Valoración e Inspección para su consideración.

Para la realización de todos estos trabajos previos y complementarios, la Gerencia empleará cuantos medios disponga, tanto de personal como informáticos. Dentro de estos últimos, se destacan las herramientas de ayuda a la resolución del cruce de SIGCA3.

Las Gerencias podrán recibir el apoyo y recabar la colaboración de las entidades locales y colaboradoras en la formación y mantenimiento del Catastro para la realización de algunos de estos trabajos previos y complementarios a la regularización, con los medios propios o



externos que estimen oportunos destinar, bajo su dirección y supervisión. Así, esta colaboración podrá tener por objeto:

- a) La mejora del mapa de detección de incidencias preexistente, o la aportación de trabajos que permitan a la Gerencia incluir detecciones por estudio de nueva información, actualizada y fiable (realización de recorridos de contraste, obtención de fotografías de fachada de construcciones en todo o parte del municipio, extracción ordenada de información de archivos municipales, realización de restituciones cartográficas, vuelos, o recorridos en vídeo).
- b) La incorporación al Catastro de alteraciones pendientes de tramitación, vinculadas al deber de comunicación (especialmente del artículo 14.b del texto refundido). Como mínimo, se procederá a la identificación de estas alteraciones sobre el mapa de detección de incidencias, para facilitar su discriminación de la regularización.
- c) La obtención de la información necesaria para la tramitación de los procedimientos de valoración colectiva (parcial o simplificado) que puedan ser necesarios como trabajos complementarios a la regularización.
- d) La ayuda en la identificación de los titulares catastrales desconocidos y en investigación, con el fin de llevar a cabo el procedimiento de regularización en las parcelas afectadas, así como la depuración de la información asociada a NIF no válidos y direcciones fiscales. Los trabajos podrán consistir en la realización de contrastes con listas cobratorias, recorridos para obtención de información, aportación de información vecinal, etc.
- e) La incorporación al Catastro de los datos de construcciones rústicas indispensables, en las situaciones y condiciones que disponga la Gerencia.
Estas labores tendrán por objeto la depuración de datos de construcciones procedentes de migración al modelo unificado de Catastro, la incorporación al Catastro de descripciones a partir de fichas, etc.
- f) La resolución de errores de cruce gráfico-alfanumérico -1 y en particular, la localización de diseminados o construcciones en suelo rústico, en la cartografía catastral, por medio de trabajos de campo y gabinete que den como resultado la identificación y localización de los mismos, y en su caso, la confección de FXCC de planta general georreferenciada. Esto puede implicar, asimismo, la resolución de errores de cruce -2.
- g) La extracción ordenada y clarificada de la documentación relativa a las alteraciones con autorización administrativa (licencias, informes,...) para la mejora y garantía de la calidad de los datos descriptivos que se van a incorporar en la regularización.



B) Trabajos previos y complementarios a realizar por la empresa encargada de los trabajos de obtención y elaboración de la información necesaria para tramitar el procedimiento de regularización.

1. Resolución de los errores del cruce gráfico alfanumérico.

Partiendo de las condiciones de cruce gráfico alfanumérico descritas en el apartado A) 4. e) de esta instrucción, la empresa procederá a la resolución definitiva de los errores de cruce -1 y -2 que persistan, de acuerdo con los siguientes criterios:

El objetivo de este trabajo es que todos los inmuebles figuren en la cartografía parcelaria y que toda parcela existente en la misma, tenga correspondencia con un inmueble de la base de datos catastral alfanumérica. Por lo tanto, debe procurarse la resolución de los códigos de **error de cruce -1 y -2**, en inmuebles urbanos y rústicos con construcción.

Para ello, es preciso:

- a) Actuar sobre las referencias catastrales gráficas, cuando el error se deba a una diferente codificación en el gráfico y en el alfanumérico.
- b) En el caso de que el error se deba a la falta de reflejo en la cartografía se procederá a:
 - La digitalización y georreferenciación del CU1, o a la confección de la planta general sobre la cartografía catastral resultante de la documentación o medición in situ, para la correcta ubicación del inmueble y su representación en la cartografía, en su caso.
 - La baja de la parcela por duplicidad, en su caso. Sólo se darán de baja en alfanumérico las referencias en las que exista una constancia evidente de duplicidad, previo control de la DGC y a través del procedimiento de rectificación de errores. En caso contrario, no se dará de baja.
- c) El error de cruce que consista en la falta de datos alfanuméricos debe constar en el mapa detección de incidencias y ser resuelto en el procedimiento de regularización, salvo que se trate del caso a) en el que se deberá rectificar la referencia de cartografía.

2. Recorrido de contraste y toma de fotografía de fachada.

El objetivo de este trabajo es completar el mapa de detección de incidencias preexistente **incorporando al mismo las omisiones de construcciones** (altas y ampliaciones), **reformas, rehabilitaciones y cambios de uso** que sean detectadas en el recorrido de campo realizado por la empresa, mediante contraste de la descripción catastral de los bienes inmuebles que figura en la base de datos catastral con la realidad inmobiliaria.



Si en la realización de este recorrido de contraste se identifican otros casos de discrepancias entre la realidad inmobiliaria y la descripción catastral de inmuebles, distintos de las omisiones de construcciones (altas y ampliaciones), reformas, rehabilitaciones y cambios de uso como por ejemplo, demoliciones no catastradas, éstas no se considerarán incidencias a incorporar al mapa. Asimismo, no se considerará como incidencia, por sí sola, la falta de concordancia con la realidad de: la clase, tipología o categoría, asignada en la base de datos catastral a una construcción.

La empresa obtendrá en todo caso una **foto de la fachada de todas las parcelas sobre las que haya detectado alguna incidencia en el recorrido de contraste**. Estas fotografías se entregarán debidamente codificadas según las instrucciones de la Dirección General del Catastro y se adjuntarán como documentación a los expedientes correspondientes, en su caso.

El recorrido de contraste y la toma de fotografía de la fachada tendrán lugar en las zonas del municipio, urbanas y rústicas en su caso, previamente determinadas por las Gerencias y representadas en el mapa de incidencias en forma de incidencia de ámbito. No obstante, a modo de propuesta de mejora del mapa de detección de incidencias, podrán realizarse recorridos de contraste fuera de los ámbitos delimitados por las Gerencias.

El contraste con la base de datos catastral se realizará teniendo en cuenta:

- a) La cartografía catastral disponible en línea, visible a través de la SEC o por medio de SIGCA3.
- b) Los resultados del cruce, para evitar considerar como falta de construcción catastrada lo que pueden ser errores de cruce gráfico-alfanumérico.
- c) Los atributos constructivos de los inmuebles en la base de datos del Catastro (superficies, antigüedades, estados de conservación y usos), para garantizar una correcta detección de las omisiones de ampliación, reforma, rehabilitación o cambio de uso.
- d) El mapa de detección de incidencias elaborado por la Gerencia y previamente disponible. En ningún caso podrá identificarse una nueva incidencia sobre una parcela que ya figure inicialmente como incidencia completamente documentada.

3. Trabajos sobre el mapa de detección de incidencias.

Una vez realizado el recorrido de contraste, o paralelamente al mismo, deberán realizarse **trabajos previos de gabinete sobre el mapa de detección de incidencias**, que garanticen que la incorporación de las alteraciones se realiza en los términos previstos en la normativa catastral y en las instrucciones de la Dirección General del Catastro sobre el procedimiento de regularización. Estos trabajos tendrán la



consideración de depuración y mantenimiento del mapa de detección de incidencias de acuerdo con lo indicado en la siguiente instrucción.

C) Condiciones de realización de los trabajos para la empresa encargada de los mismos.

Con carácter previo a la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado, se realizarán las siguientes actuaciones por parte de la Dirección General del Catastro:

1. La Dirección General del Catastro formalizará por escrito las **acreditaciones de identidad** del personal ejecutor de los trabajos en campo en su ámbito, con arreglo al modelo elaborado al efecto, y que se incorpora como anexo a esta instrucción.
2. La Dirección General del Catastro procurará el acceso en remoto al personal de la empresa que haya sido autorizado, para llevar a cabo la actualización de la base de datos del Catastro con motivo del procedimiento de regularización, a través de las correspondientes aplicaciones catastrales.

Se utilizarán las aplicaciones SAUCE y SIGCA3, y se proporcionará acceso operativo:

- Al mapa de incidencias elaborado por las Gerencias del Catastro.
- A los resultados del cruce gráfico alfanumérico.
- A la documentación disponible en los archivos de la Gerencia.
- A los planos convencionales para la localización de diseminados (E: 1:5000) que resulten necesarios.

Instrucción tercera. Depuración del mapa de detección de incidencias.

1. Incidencias con estado “susceptible” y “no susceptible” de regularización.

El mapa de detección de incidencias elaborado por la Gerencia debe ser **depurado por la empresa encargada de los trabajos** con la realización de las siguientes actuaciones, que determinarán los diferentes *estados*, que serán tenidos en cuenta en la tramitación de los oportunos expedientes de regularización una vez que se haya publicado la resolución de la Dirección General del Catastro en la que se incluya el correspondiente municipio:

- a) Salvo en las incidencias que figuren identificadas como completamente documentadas, se reconsiderará la detección realizada inicialmente por la Gerencia con base en el cumplimiento de los criterios técnicos para la



regularización de la instrucción primera (a excepción del apartado V, relativo al incremento significativo del valor catastral).

En el caso de verificarse la procedencia de la regularización se recodificará su estado como **“susceptible de regularización.”**

Toda nueva alteración detectada en el recorrido de contraste o con ocasión de la personación del personal ejecutor de los trabajos en el municipio, que cumpla con los criterios técnicos indicados en la instrucción primera, deberá incorporarse de forma inmediata al mapa de detección de incidencias también con el estado **“susceptible de regularización.”**

El resto de las incidencias detectadas en el recorrido de contraste que no cumplan con los citados criterios técnicos serán identificadas en el mapa con el estado **“no susceptible de regularización.”**

- b) De no proceder la regularización de la descripción de un inmueble que tenga una incidencia detectada inicialmente, bien porque se ha producido un error en la detección, bien por la previa resolución de la misma por otro procedimiento, se actualizará el mapa dando baja de la incidencia.
- c) El estado **“no susceptible de regularización”** persistirá en aquellas incidencias detectadas que, no cumpliendo con las condiciones técnicas para la regularización deben ser resueltas por otros expedientes, así como en las incidencias que están completamente documentadas.

El mapa de detección de incidencias así depurado por la empresa deberá ser aprobado por la Dirección General del Catastro, a través de la Subdirección General de Valoración e Inspección.

2. Incidencias “condicionadas”.

Asimismo, este mapa también será objeto de depuración de los estados de las incidencias con base en las siguientes circunstancias:

Toda incidencia que figure como **“susceptible de regularización”** se discriminará y marcará en el mapa de incidencias como incidencia **“condicionada”** cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Cuando se pueda deducir que la alteración detectada está pendiente de incorporación a través de otro procedimiento distinto al de regularización, por existir un expediente pendiente de tramitación.
- b) Cuando la titularidad de alguno de los inmuebles de la parcela catastral, sea desconocida.



El estado de ***“incidencia condicionada”*** persistirá, en el primer caso, en tanto no se resuelva el citado expediente con un resultado satisfactorio en términos de concordancia de la descripción catastral del inmueble y la realidad inmobiliaria. Si se resolviera el expediente con anterioridad a la finalización del plazo previsto para la regularización, de manera que no quedara incorporada completa y correctamente en el Catastro la alteración detectada, se recodificará la incidencia como ***“susceptible de regularización”*** y se completará su incorporación a través del procedimiento de regularización. La comprobación del resultado de la resolución del expediente y la recodificación correspondiente en el mapa de incidencias la practicará la Gerencia, salvo que la elaboración de los datos en el expediente hubiera sido realizada por la empresa, en cuyo caso la practicará ésta.

En el caso de que con relación a una ***“incidencia condicionada”*** por titularidad desconocida se disponga de la identificación inequívoca y probada del titular dentro del plazo previsto para la regularización, la Gerencia analizará la documentación correspondiente que avale la titularidad y determinará su inclusión en el procedimiento (recalificando la incidencia como ***“susceptible de regularización”***) en el caso de que la documentación sea adecuada y suficiente o, en caso contrario, su exclusión del mismo (recalificando la incidencia como ***“no susceptible de regularización”***). Para ello habrá que tener en cuenta lo dispuesto en la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio así como en la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre, sobre actuaciones a llevar a cabo por las Gerencias/Subgerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido en lo que respecta, fundamentalmente, a la documentación acreditativa del derecho.

Instrucción cuarta. Expedientes de regularización.

1. Apertura de expedientes de regularización a partir del mapa de detección de incidencias.

A partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado , y una vez que se haya aprobado por la Subdirección General de Valoración e Inspección el mapa de detección de incidencias propuesto por la empresa encargada de los trabajos, se procederá a la **apertura automática de los expedientes de regularización** sobre las fincas afectadas por una incidencia ***“susceptible de regularización”*** y se dará traslado informático a la empresa encargada de incorporar la información a la base de datos. Desde ese momento, estas incidencias figurarán en el mapa con el estado ***“regularización en proceso”***.

Se habilitarán en el aplicativo SIGECA diferentes opciones para la realización de trámites informáticos y procedimentales de **forma masiva** (en particular, para la apertura de expedientes, traslados a la empresa y etapas de tramitación de los expedientes).



2. Apertura de expedientes de regularización procedentes de declaraciones extemporáneas presentadas durante el plazo para la regularización.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, una vez publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución de los municipios a los que les será de aplicación el procedimiento de regularización, y durante el período al que se refiere la misma, las declaraciones por nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación (modelo 902N) que se presenten fuera del plazo previsto por la correspondiente normativa no serán objeto de tramitación conforme al procedimiento de incorporación mediante declaraciones regulado en el artículo 13 del citado texto refundido sino que se tramitarán a través del procedimiento de la regularización, sin perjuicio de que la información en ellas contenida y los documentos que la acompañen se entiendan aportados en cumplimiento del deber de colaboración previsto en el artículo 36 del citado texto refundido.

De esta forma, se dejará constancia de la condición de extemporaneidad en el momento del registro de los correspondientes expedientes en el aplicativo SIGECA.

En los supuestos en los que se presenta una declaración extemporánea es necesario tener en cuenta las siguientes circunstancias:

- a) Siempre que no exista un expediente de regularización abierto sobre la misma finca:
 - Los expedientes declarativos extemporáneos 902N que se registren durante la ventana se recalificarán automáticamente a expedientes de regularización, dando traslado informático a la empresa encargada de los trabajos.
 - En estos casos, el mapa de detección de incidencias quedará con una incidencia de omisión de construcción en la finca correspondiente, cuya tipificación haga referencia a su origen, y con estado **“regularización en proceso”**.
- b) Si existiera un expediente de regularización abierto sobre la misma finca por la existencia de una incidencia detectada, la Gerencia debe analizar la declaración presentada para, en función del caso concreto y del estado de tramitación del expediente de regularización correspondiente, adoptar las decisiones oportunas:
 - Si el expediente de regularización no se hubiera iniciado, se procederá a su cierre y se recalificará el expediente de declaración extemporáneo a un expediente de regularización, dando traslado informático a la empresa encargada de los trabajos.



- Si el expediente de regularización se hubiera iniciado, y tuviera por objeto el mismo inmueble al que hace referencia la declaración, ésta podrá tratarse como alegaciones a la propuesta de regularización notificada (en el supuesto de la tramitación abreviada) o como documentación aportada en la tramitación del procedimiento (en el supuesto de la tramitación ordinaria). En el resto de los casos, se procederá al cierre del expediente de declaración con la debida notificación, en la que se haga referencia a que la documentación aportada será tenida en cuenta en el procedimiento de regularización iniciado, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el caso de que la declaración hubiera sido registrada en un organismo colaborador, se procurará el traslado físico de la documentación presentada a la Gerencia con la máxima celeridad posible. Cuando la Gerencia disponga de la documentación, la remitirá a la empresa encargada de los trabajos o, si fuera posible, la incorporará al expediente correspondiente debidamente digitalizada de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro.

3. Tratamiento de alegaciones u otra documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento de regularización.

La Gerencia deberá comprobar la documentación presentada por los interesados durante la tramitación del procedimiento, de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- a) Si entre los medios de prueba se incluyen datos técnicos, la Gerencia dará traslado informático del expediente a la empresa encargada de los trabajos, quedando actualizado el subestado de la incidencia automáticamente a ***“devuelto”***.

La documentación será remitida a la empresa encargada de los trabajos o, si fuera posible, se incorporará al expediente correspondiente debidamente digitalizada de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro

- b) En caso contrario, la Gerencia resolverá el expediente de regularización, incorporando, si fuera posible, la documentación debidamente digitalizada al expediente correspondiente, de acuerdo con las instrucciones dictadas por la Dirección General del Catastro.

4. Tramitación de los expedientes de regularización.

Por lo que respecta a la forma de tramitación de los correspondientes expedientes de regularización, éstos podrán tramitarse de forma abreviada, cuando se cumplan las



condiciones para ello, o en el caso de que estas condiciones no se cumplan, se tramitarán conforme al procedimiento ordinario.

Con carácter general, el expediente se tramitará en su forma abreviada, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.b) de la disposición adicional tercera del texto refundido de la ley del Catastro Inmobiliario, es decir, siempre que no existan terceros afectados por el procedimiento y se disponga de toda la información necesaria para incorporar la omisión. En estos casos el expediente se iniciará con la notificación de la propuesta de regularización, que se remitirá junto con la liquidación de la tasa de regularización catastral que corresponda.

Por el contrario, procederá la tramitación ordinaria del procedimiento en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el procedimiento de regularización tenga por objeto alteraciones que afecten a terceros y, en particular, cuando se tenga conocimiento de circunstancias relativas a la titularidad de los inmuebles que puedan afectar a su resolución.
- b) Sin perjuicio de la existencia o no de terceros afectados, cuando resulte técnica o materialmente imposible la obtención de parte de la información necesaria para la regularización de la descripción del inmueble, de manera que sea preciso efectuar uno o varios requerimientos.

La Dirección General del Catastro instrumentará las fórmulas necesarias para lograr la máxima eficiencia organizativa en la tramitación de los expedientes de regularización catastral.

Instrucción quinta. Determinación de nuevo valor catastral en bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables.

En cumplimiento de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en aquellos municipios en los que no se haya realizado un procedimiento de valoración colectiva de carácter general con posterioridad al 1 de enero de 2006, a partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro a la que se refiere la disposición adicional tercera del texto refundido, se determinará un nuevo valor catastral para aquellos bienes inmuebles que, con arreglo a la normativa anterior a la Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario, tengan naturaleza rústica y cuenten con construcciones indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

En cada uno de estos municipios, a partir de la publicación de la resolución de la Dirección General del Catastro en el Boletín Oficial del Estado y una vez realizada la apertura de los oportunos expedientes de regularización a partir del mapa de detección de incidencias aprobado por la Subdirección General de Valoración e Inspección, se procederá a la apertura de un expediente al efecto de la determinación del nuevo valor catastral para los inmuebles a



los que se refiere la disposición adicional cuarta. Este expediente incluirá todos los inmuebles rústicos con construcciones que resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, a los que deba asignarse un valor catastral pero que no deban ser objeto de regularización:

- a) Por disponer de una descripción catastral completa, correcta y concordante con la realidad.
- b) Por no ser el incumplimiento de la obligación de declarar el origen de la falta de concordancia de su descripción catastral con la realidad inmobiliaria y en particular, por disponer la Gerencia de la documentación completa y correcta relativa a las mismas, de manera que sólo sea necesaria su incorporación a la base de datos del Catastro.

Por medio de opciones de tramitación masiva, SIGECA permitirá el tratamiento por fases de los inmuebles incluidos en el expediente de manera que conforme sean asignados los nuevos valores catastrales, puedan ser notificados. Es recomendable que en cada municipio, todas las actualizaciones de las descripciones catastrales que sean necesarias para la validación y valoración de estos inmuebles se realicen en el ejercicio en el que se apruebe la resolución relativa a la regularización, puesto que los valores catastrales asignados tendrán efectos el 1 de enero del año siguiente a ser notificados.

Todo ello, sin perjuicio de la tramitación de los procedimientos de regularización necesarios en el resto de los bienes inmuebles rústicos con construcciones indispensables que hubieran sido identificados en el mapa de detección de incidencias con el estado ***“susceptibles de regularización”*** que también servirán a la determinación de un nuevo valor catastral para las mismas, con los mismos efectos que los señalados anteriormente.

Instrucción sexta. Obtención de información y documentación. Trabajos de gabinete y de campo para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles susceptibles de ser regularizados.

La obtención de la información y documentación necesaria para la elaboración de los datos descriptivos de los inmuebles que deban incorporarse al Catastro se realizará únicamente con relación a los inmuebles correspondientes a las parcelas reflejadas en el mapa de detección de incidencias como ***“susceptibles de regularización”***.

Los medios de prueba utilizados para la elaboración de la descripción catastral deberán ser debidamente digitalizados, codificados e incorporados a los expedientes, de acuerdo con las normas dictadas por la Dirección General del Catastro. Adicionalmente, y necesariamente, se hará referencia al ***documento origen de la alteración***, según las instrucciones al efecto de la Dirección General del Catastro.



Los trabajos de gabinete y en campo necesarios, serán realizados por la empresa correspondiente en las condiciones previstas en la instrucción segunda. Estos trabajos son los siguientes:

1. Obtención de información relativa a inmuebles omitidos y alteraciones de la descripción catastral no declaradas.

La información necesaria para regularizar la descripción catastral de estos inmuebles será obtenida por el personal identificado y acreditado, por los siguientes medios y en el orden establecido:

- a) Acceso a datos, informes o antecedentes con trascendencia para la formación y el mantenimiento del Catastro, que obren en poder de la Dirección General del Catastro, de los respectivos Ayuntamientos, y de las entidades gestoras del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b) Acceso a datos, informes o antecedentes con trascendencia para la formación y el mantenimiento del Catastro, que obren en poder de quienes ostenten o puedan ostentar la condición de interesados en el procedimiento de regularización.
- c) Trabajos de campo: observación, toma de fotografías y medición in situ, desde la vía pública o mediante acceso al interior de fincas.
- d) Trabajos de observación y medición estimada, en los casos en los que no sea posible realizar ninguna de las actuaciones anteriores.

La solicitud de información se realizará al amparo del deber de colaboración previsto en el artículo 36 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, de toda persona física o jurídica, pública o privada, así como en lo previsto en el artículo 93 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

De acuerdo con el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, para la práctica de las inscripciones catastrales derivadas de los distintos procedimientos de incorporación se podrá utilizar cualquier medio de prueba admitido en derecho que sea suficiente para acreditar la realidad de los hechos, actos o negocios que las motiven. Por lo tanto, este artículo será aplicable al procedimiento de regularización.

En el supuesto de que alguna de las circunstancias determinantes para incorporar adecuadamente la descripción catastral de la construcción no resulte acreditada por los medios de prueba idóneos, que son los exigibles para la presentación de declaraciones catastrales, serán procedentes los siguientes medios de prueba, en el orden establecido:



- a) Certificado o informe del secretario municipal o persona que tenga atribuidas las funciones de fe pública, en el que se acredite la fecha de realización de la obra, reforma o rehabilitación, y cambio de uso y sus condiciones, según modelo anexo.
- b) Declaración firmada por quien ostente la condición de interesado en el procedimiento de regularización, en la que se acredite la fecha de realización de la obra, reforma o rehabilitación, cambio de uso y sus condiciones, según modelo anexo, que debe ser ofrecido y facilitado por la correspondiente empresa con motivo de los trabajos de observación y medición in situ.
- c) Primer documento gráfico en poder de la Dirección General del Catastro en el que se observe de forma fehaciente la alteración, para la determinación de la fecha de nueva construcción, ampliación, reforma, rehabilitación o cambio de uso. A tales efectos, tienen la consideración de documentos gráficos las ortofotografías aéreas, restituciones, fotografías, manzanos y croquis catastrales.
- d) Ficha o informe de toma de datos en campo, o estimación en gabinete, relativos a superficies, fechas y características descriptivas de las alteraciones, elaborado con arreglo a los criterios establecidos en esta instrucción y al modelo anexo.

Por lo que respecta a los supuestos en los que hubiera que incorporar una nueva titularidad catastral con motivo del alta de inmuebles que no figuraban previamente en la base de datos alfanumérica, o por tratarse de casos en los que la titularidad catastral inscrita no es la correcta porque se ha transmitido el dominio, hay un error en la inscripción, ésta figura como desconocida o cualquier otra circunstancia, habrá que tener en cuenta lo dispuesto en la Circular 03.03/2009/P, de 2 de abril sobre el tratamiento en el Catastro de los distintos modos de adquisición del dominio así como en la Circular 12.03/2006, de 14 de diciembre, sobre actuaciones a llevar a cabo por las Gerencias/Subgerencias del Catastro respecto de los bienes inmuebles de titular desconocido en lo que respecta, fundamentalmente, a la documentación acreditativa del derecho.

2. Información relativa a inmuebles omitidos y alteraciones de la descripción catastral que son objeto de declaración extemporánea durante el plazo previsto para la regularización.

La información que se utilice para regularizar la descripción catastral de los inmuebles sobre los que se ha presentado una declaración extemporánea durante el plazo previsto para la regularización será, en todo o en parte, la aportada por los interesados en la declaración presentada.

No obstante, la concordancia de esta información con la realidad inmobiliaria debe ser contrastada por la empresa encargada de los trabajos con el fin de:



- a) Incorporar la información que, obtenida por los medios y criterios descritos en el apartado 1 de esta instrucción, sirva para llevar a cabo la regularización completa y correcta de la descripción del inmueble.
- b) Incorporar la documentación adicional necesaria cuando se compruebe fehacientemente que los datos contenidos en la información aportada por el interesado, no son concordantes con la realidad.

3. Criterios técnicos para la medición en el sitio de edificaciones (y para la interpretación de planos de proyecto o ejecución de obra).

Los siguientes criterios técnicos deben ser considerados, tanto en la medición en el sitio de una edificación, como en la interpretación de los planos de proyecto o ejecución de la obra, cuando se disponga de ellos.

- a) Superficie de edificación a medir y precisión.

La superficie de edificación a medir es la superficie construida, calculada con redondeo y sin fracción decimal.

Se deberán medir las superficies de cada uno de los recintos que solos o con otros, integren cada bien inmueble, y a los que se pueda asignar un uso y destino específico, de acuerdo con la norma de entrega de actualizaciones de la cartografía catastral en formato FXCC de intercambio de información gráfica asociada a parcelas.

De acuerdo con los criterios recogidos en la normativa técnica de valoración catastral, se excluyen de la consideración de superficie construida los patios.

- b) Espesores de muros de fachada y medianeros.

Como norma general, se debe considerar la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de la edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías (es decir, el espesor de los muros). Por lo tanto, en las mediciones de los recintos debe incluirse:

- el espesor de los muros exteriores de las fachadas exteriores, interiores o a patios;
- el 50% del espesor de estos muros si los mismos son medianeros.

A las medidas de la caja de escalera en la última planta se debe añadir el espesor de los muros al exterior, o el 50% de los mismos si son medianeros.

- c) Espesores de muros bajo rasante.



El límite de edificación bajo rasante será el que se considere como línea exterior de los parámetros perimetrales de la edificación.

De la misma manera, en la superficie construida en el caso de piscinas se considerará el espesor de los muros perimetrales.

d) Espesores de muros o tabiques interiores.

En edificaciones de propiedad única, es decir, principalmente viviendas unifamiliares y naves o almacenes industriales, el espesor de los muros o tabiques que separen recintos colindantes de construcción de distinto uso o destino se repartirá entre ellos a partes iguales.

En edificaciones en régimen de propiedad horizontal se aplicará este mismo criterio de reparto al 50%, respecto del espesor de muros o tabiques que separen recintos privativos colindantes, recintos de construcción de distinto uso o destino, o recintos privativos de recintos de elementos comunes.

Las medidas de los recintos de elementos comunes (portal o zaguán, caja de escalera y pasillos de distribución) incluirán, su parte correspondiente de sus muros o tabiques separadores:

- el 100% del espesor correspondiente de sus muros de fachada exteriores, interiores o a patios;
- el 50% del espesor correspondiente de sus muros medianeros, según el caso.

e) Plazas de aparcamiento y trasteros en edificaciones en régimen de propiedad colectiva.

Las plazas de aparcamiento no cerradas se medirán a eje de pintura en el pavimento.

En todo caso, en la medición de los recintos destinados a plazas de aparcamiento y trasteros se considerará como límite el paramento interior de los muros perimetrales de la edificación.

El espesor de estos muros se integrará en el recinto de elemento común que se corresponda con el resto de superficie hasta el total construido de planta, es decir, con la superficie destinada a rampas, zonas de rodadura, accesos, y otros elementos constructivos.

f) Criterios para la realización de los FXCC y superficies a considerar.

Las superficies a considerar y los criterios para la realización de los FXCC son los previstos en la Circular 03.04/2011/P, de 14 de Noviembre, de actualización de la Circular 07.04/2010, de 30 de Julio de 2010, sobre la tramitación de los



expedientes catastrales de incorporación de los bienes inmuebles o de alteración de sus características.

Una vez hecha la digitalización del FXCC, se deben analizar las superficies resultantes, cotejándolas en lo posible con las de los planos y con las que figuren en la correspondiente escritura, indicadas expresamente o a través de los coeficientes de propiedad consignados. Este cotejo servirá a la detección de posibles errores de medición, a la consignación de superficies de escritura cuando la tolerancia gráfica sea admisible, y a la equiparación en las superficies de locales sensiblemente iguales.

4. Criterios técnicos para la medición estimada de edificaciones.

En el caso en que no sea posible realizar una medición en el sitio de una edificación, sin contar con planos de proyecto o ejecución de obra, la medición de la superficie en planta a partir de ortofotografía debe realizarse a partir de la línea perimetral de la cubierta del edificio, con un retranqueo equivalente a la profundidad estimada del alero, y con especial atención en los espacios cubiertos pero no cerrados por alguno de sus lados (porches terrazas, retranqueos de cerramientos, etc).

En caso de tratarse de una finca en propiedad horizontal, para su incorporación como tal se deberá disponer al menos de la escritura de división horizontal. En este caso, teniendo en cuenta los datos contemplados en la misma y consignando las superficies de escritura, se procederá a analizar la estructura del edificio, mediante la observación en el sitio, las ortofotos y las fotos de fachada de que se disponga, o cualquier otra documentación adicional.

Si el edificio presenta una estructura regular, con cierto grado de simetría y una volumetría que posibilite la diferenciación de los elementos privativos y de los comunes con cierta fiabilidad, se procurará, en todo lo posible, la concordancia con la realidad aparente en la elaboración del FXCC.

5. Estimación de la antigüedad valorativa.

Se tiene por antigüedad valorativa la fecha que considerando el efecto de las reformas y rehabilitaciones realizadas en una construcción permite, como parte de su descripción catastral, una aplicación adecuada del coeficiente corrector previsto al efecto en la normativa técnica de valoración catastral.

Debe realizarse una estimación técnica profesional homogénea y normalizada de la antigüedad valorativa de una construcción, cuando la fecha y el grado de su reforma o rehabilitación no pueda ser obtenida por medios de prueba documentales.

Esta estimación técnica profesional debe ser consistente con las pruebas disponibles y en particular, con la apariencia constructiva del inmueble observada por personación in situ o apreciada en fotografía. En todo caso, debe incluirse la foto de fachada en la



ficha o informe de toma de datos en campo o estimación en gabinete que sirva de medio de prueba.

6. Criterios técnicos para la incorporación de alteraciones.

Las incorporaciones de las alteraciones catastrales se realizarán, en la medida de lo posible, de acuerdo a los criterios recogidos en la *Circular 03.04/2011/P, de 14 de Noviembre, de actualización de la Circular 07.04/2010, de 30 de Julio de 2010, sobre la tramitación de los expedientes catastrales de incorporación de los bienes inmuebles o de alteración de sus características.*

Instrucción séptima. Mantenimiento del mapa de detección de incidencias.

Durante el plazo previsto para la regularización se actualizará el mapa de detección de incidencias de manera continua con el **estado y subestado relativo a la tramitación de los expedientes de regularización** correspondientes de forma automática o manual, según las diferentes situaciones que se exponen a continuación:

- a) Las incidencias que consten en el mapa de detección de incidencias con estado **“susceptible de regularización”** se actualizarán automáticamente al estado de **“regularización en proceso”** con la apertura de los correspondientes expedientes de regularización. Asimismo se actualizará el subestado de estas incidencias a **“trasladado”** para reflejar su traslado informático a la empresa encargada de los trabajos.
- b) El estado de las incidencias **“condicionadas”** deberá ser mantenido y en su caso actualizado durante el plazo previsto para la regularización, en los términos descritos en la instrucción tercera.
- c) El mapa de detección de incidencias también se actualizará automáticamente con la indicación del subestado **“entidad insuficiente”** cuando, con anterioridad al inicio del expediente de regularización correspondiente, el incremento de valor catastral de la construcción de un inmueble, asociado a la regularización de su descripción, no sea significativo a los efectos de este procedimiento (es decir, cuando resulte igual o inferior a los límites que la Dirección General del Catastro determine con carácter general en los términos previstos en el apartado 5 de la instrucción primera). En esta situación no se permitirá la tramitación del expediente de regularización.
- d) De la misma manera, los subestados de las incidencias del mapa se actualizarán automáticamente con el registro, traslado informático, puesta a disposición de la Gerencia y tramitación de los correspondientes expedientes de regularización, según la situación. En concreto, con la puesta a disposición de la Gerencia del



expediente para su tramitación, el subestado se actualizará automáticamente como **“disponible para la tramitación”**.

- e) La empresa encargada de los trabajos actualizará manualmente el mapa de incidencias cuando con motivo de la elaboración de los datos descriptivos del inmueble objeto del procedimiento se ponga de manifiesto que la falta de concordancia con la realidad inmobiliaria no tiene su origen en el incumplimiento de la obligación de declarar ante el Catastro, con la indicación del subestado **“riesgo para la regularización”**. Este mismo subestado se indicará cuando concurren otras circunstancias concretas que puedan obstaculizar la finalización del procedimiento de regularización de forma adecuada, entre otras:
- La imposibilidad técnica o física de obtener los datos necesarios para la regularización del inmueble.
 - La imposibilidad técnica de procurar la validación informática de la finca sin afectar las descripciones de las construcciones de otros inmuebles, que no deban ser objeto de procedimiento.

La Dirección General del Catastro determinará las actuaciones que procedan en esta situación, ya sea la de continuar con el procedimiento de regularización en su tramitación abreviada u ordinaria, tramitar otro procedimiento o cualquier otra, de manera que la empresa encargada de los trabajos no pondrá el expediente a disposición de la Gerencia para su tramitación en tanto no obtenga las indicaciones oportunas.

- f) La empresa encargada de los trabajos procederá a la devolución del expediente a la Gerencia cuando, cuando se cumplan las condiciones indicadas en el apartado 4 de la instrucción cuarta para la tramitación del expediente de forma ordinaria, actualizándose automáticamente el subestado correspondiente de la incidencia en el mapa a **“derivado para tramitación ordinaria”**.

Instrucción octava. Finalización del plazo previsto para la regularización en un municipio.

Finalizado el plazo previsto en la correspondiente resolución de la Dirección General del Catastro, en ningún caso podrán iniciarse nuevos expedientes de regularización.

Las alteraciones no declaradas para las que no se haya iniciado el oportuno expediente de regularización dentro de dicho plazo serán objeto de incorporación al Catastro, en su caso, por medio de los correspondientes expedientes de inspección. A estos efectos, se entenderá que se ha iniciado el procedimiento dentro del plazo previsto para la regularización de un municipio cuando se haya practicado durante el mismo, al menos, un intento de notificación del acuerdo de inicio o de la propuesta de regularización al interesado.



Todo ello sin perjuicio de la tramitación y resolución, en el plazo legalmente previsto al efecto, de los procedimientos de regularización oportunamente iniciados, que será de seis meses desde que se notifique a los interesados el acuerdo de iniciación o la propuesta de regularización.

Madrid, a 26 de abril de 2013
LA DIRECTORA GENERAL

Belén Navarro Heras



SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES Y SUBGERENTES DEL CATASTRO