



## **CIRCULAR 04.01/2021, DE 9 DE SEPTIEMBRE, SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

---

El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, (en adelante, TRLCI), ha sido recientemente modificado por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego (en adelante, LMPLFF).

Dicha modificación ha tenido por objeto principal la regulación del valor de referencia, previsto en la disposición final tercera del citado TRLCI, en coherencia con la modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD) aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD). De acuerdo con las citadas normas, en el caso de bienes inmuebles, el valor que sirve como base imponible de estos impuestos es, desde la entrada en vigor de la LMPLFF, el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del Catastro Inmobiliario, a la fecha de devengo de cada impuesto.

De esta manera, la Dirección General del Catastro debe acometer las actuaciones necesarias para determinar los valores de referencia de los inmuebles que deban servir a la gestión tributaria de los citados impuestos, en los términos indicados por su normativa reguladora.

En este sentido, la disposición final tercera del TRLCI señala que este centro directivo *“determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.”*

Esto es, con el fin de determinar el valor de referencia de los inmuebles, la Dirección General del Catastro debe realizar un análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles formalizadas ante fedatario, cuyo conocimiento tiene gracias a que las referencias catastrales constan en las escrituras públicas identificando inequívocamente los inmuebles, y reforzando la seguridad jurídica en las transacciones correspondientes.

El análisis debe realizarse de forma continua, con criterios homogéneos para todas las Gerencias y con carácter integral –esto es, considerando la totalidad de las compraventas efectivamente realizadas- de manera que, gracias al potencial informativo y descriptivo de las bases de datos catastrales, las conclusiones se alcancen con plenas garantías de objetividad y transparencia en los resultados.



Estas conclusiones se concretan en la asignación de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración que se definan. Los módulos serán los aplicables para la determinación de los valores de referencia, de manera que, en aras de la seguridad jurídica, se corresponderán con los importes medios de los precios de las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas – con la única excepción de aquellas cuya casuística impida su toma en consideración, por razones objetivas.

Así, el valor de referencia de un bien inmueble en concreto se determinará individualizando el módulo de valor medio aplicable en su ubicación, de forma objetiva, en función de las características de su descripción catastral, esto es, de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario. De ahí la importancia de que las conclusiones del análisis, esto es, los módulos de valor medio, se alcancen de forma clara, precisa, directa y debidamente motivada, y queden documentados de forma sencilla y accesible para los ciudadanos.

Precisamente, la disposición final tercera del TRLCI concreta que las conclusiones del análisis se incluirán en informes anuales del mercado inmobiliario y en mapas de valores, productos ambos que, con vocación de publicidad, deben servir a su motivación. En este sentido, la experiencia de las Gerencias Regionales del Catastro en la elaboración de informes anuales del mercado inmobiliario de su ámbito, y las garantías a las que estos se vienen sometiendo en las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria y en la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria avalan el uso de estos informes regionales como recopilación de conclusiones del análisis realizado y como base de los mapas de valores precisos para la determinación de los valores de referencia. Por otro lado, el hecho de que estos órganos colegiados tengan implantación territorial los hace especialmente adecuados para conocer, verificar e informar las actuaciones realizadas en el proceso técnico de análisis: en las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria participan, junto a la Dirección General del Catastro y la Agencia Estatal de Administración Tributaria, representantes de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales del ámbito de las correspondientes Delegaciones Especiales de Economía y Hacienda; y la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria la integran representantes de la Administración General del Estado y sus organismos autónomos (Dirección General del Catastro y Agencia Estatal de Administración Tributaria del Ministerio de Hacienda y Función Pública; Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia; Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana), de la Administración Autonómica (Comunidades Autónomas designadas por el Consejo de Política Fiscal y Financiera) y de la Administración Local (entidades locales designadas por la Federación Española de Municipios y Provincias).

Todo ello aconseja concretar el proceso de elaboración, la forma y contenido de estos informes regionales, de los informes anuales del mercado inmobiliario y de los mapas de valores garantizando la participación activa de las tres esferas de la Administración en el proceso.



En definitiva, los valores de referencia tienen como base módulos de valor medio sólidos desde el punto de vista técnico, alcanzados gracias a información integral –la totalidad de las compraventas formalizadas ante notario- y veraz –los precios analizados son los consignados en los documentos públicos que dan seguridad jurídica a las transacciones. El análisis que conduce a estos módulos se ordena por medio de esta circular, que garantiza la objetividad del mismo por fiscalización de los órganos colegiados interadministrativos de tipo técnico responsables del proceso de coordinación nacional de valores.

La misma disposición final tercera del citado texto refundido señala que *“Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.”*

En efecto, se precisa la individualización de los módulos de valor medio para su aplicación en la determinación del valor de referencia, de manera que ésta se realice de acuerdo con los datos obrantes sobre los mismos en cada momento en el Catastro Inmobiliario, que -salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán- se presumen ciertos. Las descripciones catastrales se actualizan de forma permanente gracias a la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles y de las alteraciones de sus características en el Catastro en correspondencia con la realidad inmobiliaria, y esta actualización permanente debe trasladarse a los valores de referencia para que sirvan a su función de descripción económica de los inmuebles con fidelidad, mediante su mantenimiento permanente.

En cuanto a la forma de realizar esta individualización, y en defecto de reglamento al respecto, es de aplicación la disposición transitoria novena del TRLCI: esta disposición regula, de forma separada para bienes inmuebles urbanos y bienes inmuebles rústicos sin construcción, la forma de determinación del valor de referencia de cada inmueble y el contenido de las correspondientes resoluciones de la Dirección General del Catastro. En este régimen transitorio no es posible determinar valores de referencia de inmuebles rústicos con construcción, y esta circunstancia condiciona el contenido de la presente circular, cuyo ámbito de aplicación queda circunscrito a inmuebles urbanos y rústicos sin construcción, en los términos explicitados en la misma.

Es de destacar la distinción entre estos dos tipos de inmuebles, urbanos y rústicos sin construcción, avalada por las diferencias entre sus características descriptivas y por el diferente comportamiento del mercado inmobiliario de compraventas, que debe llevar al centro directivo a determinar los valores de referencia por separado: con el mismo procedimiento y garantías, pero con diferentes metodologías técnicas de determinación de los módulos de valor medio, reglas y criterios de cálculo. Razones de coordinación, homogeneidad de criterio y transparencia motivan la aprobación, mediante circular, de los criterios que se aplicarán y por lo tanto se recogerán en las resoluciones correspondientes.



En el caso de los bienes inmuebles urbanos se exige, en garantía de la objetividad de la valoración, el ajuste a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se trata de una normativa técnica plenamente vigente, ampliamente avalada por los resultados que se obtienen en los procedimientos de valoración catastral colectiva de carácter general, de gran minuciosidad en su aplicación, y que permite individualizar los valores de forma debidamente motivada.

En el caso de los bienes inmuebles rústicos, la ausencia de normativa técnica reglamentaria vigente se suple con la exigencia de detallar criterios y reglas de cálculo, e importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos en la resolución de la Dirección General del Catastro que, sometida a plenas garantías de transparencia y publicidad, se apoya desde el punto de vista técnico en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.

Además, al respecto de la individualización de valor de referencia, la norma contempla la fijación, mediante orden de la Ministra de Hacienda, de un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase, con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado. El valor de mercado es definido en el citado texto refundido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas

El factor de minoración debe ser aplicado sobre el resultado de la valoración de referencia individualizada de los bienes inmuebles, determinado por aplicación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos que en cada ámbito del territorio se determinen por la Dirección General del Catastro, como conclusión del análisis de los precios de todas las compraventas efectivamente producidas ante fedatario.

Los módulos de valor medio representan los precios medios de las compraventas inmobiliarias efectivamente realizadas en el territorio, y garantizan su correspondencia evidente con los valores de mercado definidos en la Ley.

No obstante, es oportuno aplicar un factor de minoración que absorba las fluctuaciones que puedan producirse, en atención el uso fiscal de los valores de referencia como base imponible del ITPAJD y del ISD.

Por todo lo anterior, la presente circular se aprueba con el fin de concretar las actuaciones a llevar a cabo para determinar anualmente los valores de referencia de los inmuebles, esto es:

- Las condiciones de realización del análisis de los precios de los inmuebles consignados en las escrituras públicas de compraventa con ocasión de su transmisión efectiva.



- Los criterios de asignación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos que se definan, en correspondencia con los precios medios de las compraventas analizadas.
- El proceso de elaboración, contenido y publicación de los informes anuales del mercado inmobiliario y de los mapas de valores que recogen las conclusiones del citado análisis.
- El calendario de actuaciones.

En este sentido, la circular permite adelantar la estructura, contenido y alcance de las resoluciones de la Dirección General del Catastro por las que se aprueben los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble, de manera que se puedan llevar a cabo las actuaciones necesarias para completar sus previsiones.

Esta circular sirve también a la definición de las pautas de actuación para mantener el valor de referencia debidamente actualizado con ocasión de la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características.

Asimismo, por medio de esta circular, se definen los productos y servicios sobre el valor de referencia a poner a disposición de todos en la Sede Electrónica del Catastro en garantía de su general conocimiento, cobrando especial importancia, por un lado, el acceso a esta información de los titulares catastrales y por otro, el intercambio de información y la coordinación de actuaciones con las Administraciones tributarias encargadas de la gestión de estos impuestos, a los que el valor de referencia sirve como base imponible.

En este sentido, la presente circular recoge:

- Las instrucciones precisas para que las Gerencias Regionales y Territoriales del Catastro lleven a cabo el mantenimiento de los valores de referencia a partir de su determinación anual, en especial en el caso de impugnación de los mismos en la vía tributaria.
- Las actuaciones a llevar a cabo para la emisión de los informes de ratificación o corrección de los valores de referencia en caso de impugnación de los mismos en la vía tributaria, en cumplimiento de la normativa reguladora de los tributos.
- Los mecanismos de coordinación e intercambio de información con las Administraciones tributarias con las que se haya suscrito un convenio de colaboración para el intercambio de información y la coordinación de actuaciones relativas al valor de referencia.



La presente circular debe servir para realizar la más eficiente puesta en tributación del valor de referencia, convirtiéndose en un referente en la atención al público que se realice en Gerencias y entidades colaboradoras para la formación y mantenimiento del Catastro, con el fin de disponer de pautas informativas precisas, claras y homogéneas, que permitan a los usuarios de la información catastral, y en particular del valor de referencia, un mejor ejercicio de sus derechos, y un cumplimiento más sencillo de sus obligaciones tributarias.

Atendiendo a todo ello, se dictan las siguientes Instrucciones:

### **INSTRUCCIÓN PRIMERA.- ASPECTOS GENERALES DEL VALOR DE REFERENCIA Y SU DETERMINACIÓN.**

El valor de referencia de un inmueble será el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario, en función de sus características catastrales.

El valor de referencia de un inmueble será una de las características económicas de su descripción catastral, y no afectará a los valores catastrales vigentes, en modo alguno.

El valor de referencia de los inmuebles se determinará, año a año, por aplicación de módulos de valor medio, basados en los precios de todas las compraventas de inmuebles efectivamente realizadas ante notario o inscritas en el Registro de la Propiedad, y obtenidos en el marco de los informes anuales del mercado inmobiliario que elabora la Dirección General del Catastro.

Estos módulos se asignarán a los productos inmobiliarios representativos por zonas del territorio llamadas ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y se corresponderán con los precios medios de las compraventas.

En el caso de bienes inmuebles urbanos, la Dirección General del Catastro calculará el valor de referencia de un inmueble concreto a partir del módulo de valor medio aplicable en el ámbito en el que se ubique, teniendo en cuenta las diferencias de categorías, antigüedad y estado de conservación entre este inmueble y el producto inmobiliario representativo al que se refiera el módulo. Para ello se usará la normativa de valoración catastral.

En el caso de bienes inmuebles rústicos sin construcción, el valor de referencia se calculará a partir del módulo de valor medio, en función de sus características, y de los factores correctores por localización, agronómicos y socioeconómicos que se determinen en el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente.



En todo caso, con el fin de que los valores de referencia no superen los valores de mercado, se aplicarán los factores de minoración que se determinen mediante Orden Ministerial.

Los módulos de valor medio aplicables en cada caso se publicarán anualmente, en forma de mapas de valores, en la Sede Electrónica del Catastro. En dicha Sede será posible consultar los importes de los módulos, las características de los productos inmobiliarios representativos, y la delimitación de los ámbitos territoriales.

La forma de individualizar el valor de referencia de cada inmueble a partir de los módulos de valor medio correspondientes, por medio de coeficientes y reglas de cálculo, se detallará en resoluciones anuales de la Dirección General del Catastro, que también se publicarán en la Sede Electrónica del Catastro.

En dicha Sede, los titulares catastrales también podrán conocer los elementos que se han aplicado en la determinación individualizada del valor de referencia de sus inmuebles.

## **INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- ANÁLISIS DE LOS PRECIOS COMUNICADOS POR LOS FEDATARIOS PÚBLICOS EN LAS COMPRAVENTAS INMOBILIARIAS EFECTUADAS.**

Con el fin de determinar los valores de referencia de los inmuebles urbanos y rústicos sin construcción, las Gerencias del Catastro llevarán a cabo un análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en todas las compraventas efectuadas, en el marco de los planes de trabajos anuales del centro directivo y por medio de los sistemas de información catastral.

Para ello, analizarán los precios de la totalidad de las compraventas inmobiliarias que se efectúen en escritura pública y en su caso sean inscritas en el Registro de la Propiedad, las cuales, en cumplimiento de los artículos 14 y 36.3 del TRLCI, se comunican a la Dirección General del Catastro. Así, se estudiará la información relativa a los documentos autorizados por los fedatarios públicos en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, identificando las compraventas de inmuebles por medio de la codificación de operación por ellos mismos facilitada en los formatos de intercambio de información por medios telemáticos operativos en cada momento. Se considerará, a los efectos del análisis, la totalidad de la información de compraventas suministrada al centro directivo por los fedatarios.

El análisis se realizará de forma separada para los inmuebles urbanos y rústicos sin construcción, sobre la totalidad de las compraventas de inmuebles de estos tipos.



A este fin, y a los solos efectos de su inclusión en el ámbito respectivo de cada análisis se identificará y geolocalizará cada bien inmueble objeto de transmisión, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Inmueble urbano. Como tal se considerará todo inmueble incluido dentro de la línea de delimitación del suelo de naturaleza urbana a efectos catastrales de cada municipio.
- b) Inmueble rústico sin construcción. Como tal se considerará todo inmueble sin construcciones, o con construcciones de menos de 10 metros cuadrados de superficie, ubicado fuera de la citada delimitación de suelo de naturaleza urbana.

De esta manera, en el análisis se incluirán los precios de todas las compraventas inmobiliarias efectuadas, con la única excepción de aquellas que no formen parte del ámbito de análisis: por un lado, las compraventas de inmuebles rústicos con construcción; por otro, las de inmuebles con construcciones en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, que transitoriamente mantengan su naturaleza urbana a efectos catastrales; y finalmente, las compraventas de bienes inmuebles de características especiales.

### **1. Análisis de los precios de las compraventas de inmuebles urbanos.**

La información de los inmuebles objeto de las compraventas a analizar será la obrante en el Catastro Inmobiliario, concretada en las siguientes características físicas:

- Tipología constructiva: Se considerará la mayoritaria atendiendo al criterio de superficie de los locales privativos existentes en el inmueble, correspondientes a su uso.

En el caso de que el uso del inmueble sea residencial, se considerarán exclusivamente para la determinación de la tipología constructiva, los locales privativos de tipologías de vivienda colectiva de carácter urbano en edificación abierta y en manzana cerrada, de vivienda unifamiliar en edificación aislada o pareada o en línea o manzana cerrada, y de edificación rural con uso exclusivo de vivienda.

- Superficie construida: Como norma general se considerará como tal la suma de las superficies construidas de los locales del inmueble correspondientes a su uso.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la consideración, en su caso y a los solos efectos de tratamiento estadístico de la información de las compraventas, de la superficie de elementos comunes atribuibles a los inmuebles con tipología representativa de vivienda colectiva de carácter





urbano en edificación abierta o en manzana cerrada, como el resultado de incrementar la suma de superficies de los locales privativos de esa tipología (SUP) con el resultado de la formulación  $5 * 1,18^{(SUP/30)}$  en el caso de que la misma sea inferior o igual a 600 metros cuadrados, o  $137 + 0,05*(SUP - 600)$  en el caso de que sea superior.

- Antigüedad: En caso de existir en el inmueble varias construcciones con distinta antigüedad, se considerará la antigüedad de los locales que sumen mayor superficie construida.
- Estado de conservación/vida de la construcción: En caso de existir en el inmueble varias construcciones, se tomará la de los locales que sumen mayor superficie construida.
- Calidad constructiva: En caso de existir en el inmueble varias construcciones, se considerará la de los locales cuyo uso se corresponda con el de mayor superficie construida.
- Tratándose de vivienda unifamiliar, si en el inmueble existieran construcciones anejas a la vivienda, se considerará además su superficie, y la de la parcela.

De forma conjunta, se analizarán los precios de compraventa comunicados por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro, expresados en euros y en euros por metro cuadrado de construcción. En el caso de viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada, y a los solos efectos del análisis de la información de los precios en euros por metro cuadrado de construcción, estos se calcularán como cocientes entre el valor de transmisión y la suma de la superficie de vivienda más el 50% de la superficie de anejos, en su caso. En el caso de viviendas colectivas, cuando el precio de compraventa incluya la vivienda y anejos inseparables (plazas de aparcamiento o trasteros), se realizará una homogeneización por deducción del valor medio estimado de dichos anejos en el ámbito de valoración en que se ubique el inmueble.

No se aplicarán tendencias de serie temporal sobre los precios, para garantizar la objetividad de conclusiones.

Asimismo, podrán tomarse en cuenta en el análisis cuantos datos, antecedentes e información complementaria sobre los inmuebles y sus alteraciones consten en los sistemas de información catastrales.

Como parte del análisis se realizará una identificación de casuísticas que revelen circunstancias objetivas que impidan su influencia directa en las conclusiones a alcanzar, de manera que a la vista de los anteriores factores y de la geolocalización de los inmuebles objeto de las compraventas podrán identificarse:



- a) Compraventas de inmuebles atípicos, cuando las especiales características de los mismos impliquen desviaciones sustanciales de precio con respecto al resto de compraventas del ámbito. En concreto se podrán identificar como características atípicas de los inmuebles, entre otras, la superficie, calidad constructiva, o estado de conservación muy diferente a la media observada, ubicación en áticos y plantas bajas, y situación interior de los mismos por presentar todas las luces a patios de parcela.
- b) Compraventas de inmuebles por precios notoriamente anómalos, y que por lo tanto presenten indicios de error de grabación de datos en origen o en transcripción, de condiciones de compraventa excepcionales, o de gran dispersión.

Otra de las casuísticas identificables se corresponde con las compraventas de inmuebles que, para cada uso, no sean asimilables al producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo de valoración, por diferencias notables entre sus características constructivas y las de éste. En concreto, se tratará de aquellos que presenten tipología constructiva, superficie, antigüedad, o calidad constructiva muy distinta a la del producto inmobiliario representativo del ámbito.

Las codificaciones de identificación de estas casuísticas, a incluir en los sistemas de información catastral, se contienen en el Anexo 1 de la presente circular.

## **2. Análisis de los precios de las compraventas de inmuebles rústicos sin construcción.**

La información de los inmuebles rústicos sin construcción objeto de las compraventas a analizar será la obrante en el Catastro Inmobiliario, así como los datos, antecedentes e información complementaria sobre los inmuebles y sus alteraciones que consten en los sistemas de información catastrales.

En particular, se tendrá en cuenta el cultivo o aprovechamiento de estos inmuebles. A los efectos previstos en esta circular, se definen 25 agrupaciones de cultivos o aprovechamientos (AC) clasificados en 3 tipos (Agrícola, Agroforestal y Forestal). La siguiente tabla resume la correspondencia entre agrupación de cultivos o aprovechamientos (AC), denominación de la agrupación de cultivos o aprovechamientos (Denominación AC) y tipo de agrupación de cultivos o aprovechamientos (Tipo AC).

<b>AC</b>	<b>Denominación AC</b>	<b>Tipo AC</b>
ARZ	Arrozal	Agrícola
CBP	Cultivos bajo plástico	Agrícola
CIT	Cítricos	Agrícola
FCR	Frutal carnosos regadío	Agrícola
FCS	Frutal carnosos secano	Agrícola



AC	Denominación AC	Tipo AC
FSR	Frutos secos regadío	Agrícola
FSS	Frutos secos secano	Agrícola
HUE	Huerta	Agrícola
OLR	Olivar Regadío	Agrícola
OLS	Olivar Secano	Agrícola
PLT	Plátanos	Agrícola
SBT	Cultivos tropicales y subtropicales	Agrícola
TAR	Tierras arables regadío	Agrícola
TAS	Tierras arables secano	Agrícola
VIP	Viñedo Parral	Agrícola
VIR	Viñedo Regadío	Agrícola
VIS	Viñedo Secano	Agrícola
VOL	Viña olivar	Agrícola
PAR	Pasto con arbolado	Agroforestal
PRD	Prados	Agroforestal
PST	Pastizal	Agroforestal
CON	Coníferas	Forestal
FRL	Fronosas de crecimiento lento	Forestal
FRR	Fronosas de crecimiento rápido	Forestal
MTR	Matorral	Forestal

Como parte del análisis se realizará una identificación de casuísticas que revelen circunstancias objetivas que impidan su influencia directa en las conclusiones a alcanzar. Las codificaciones de identificación de estas casuísticas, así como las codificaciones de exclusión del ámbito de análisis, se contienen en el Anexo 2 de la presente circular.

### **INSTRUCCIÓN TERCERA.- ASIGNACIÓN DE LOS MÓDULOS DE VALOR MEDIO A LOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS REPRESENTATIVOS EN CADA ÁMBITO TERRITORIAL HOMOGÉNEO DE VALORACIÓN.**

Las conclusiones del análisis descrito en la Instrucción anterior consistirán en la asignación de módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración, y se incluirán en los informes anuales del mercado inmobiliario y en los mapas de valores que se elaboren, de acuerdo con lo señalado en la presente circular.

Estas conclusiones se alcanzarán de forma separada para los inmuebles urbanos y para los inmuebles rústicos sin construcción.



## **1. Inmuebles urbanos.**

La delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la valoración de referencia de los inmuebles urbanos consistirá en la zonificación del territorio considerado a estos efectos, al objeto de definir recintos, espacialmente continuos o discontinuos, en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso sea homogénea. De esta manera, en condiciones normales del mercado de compraventa de inmuebles de un determinado uso, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes dentro de un ámbito territorial homogéneo se deberán, principalmente, a las diferencias entre sus características constructivas.

Para la realización de esta zonificación se tendrán en cuenta las circunstancias socioeconómicas y la dinámica inmobiliaria, las características constructivas de los inmuebles registrados en el Catastro -representadas sobre la cartografía catastral temática, que permite visualizar las características constructivas predominantes en cada parcela catastral- así como, en su caso, la configuración territorial, la coherencia urbanística y las circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.

Definidos los mencionados ámbitos, el producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos será el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles urbanos considerados, para cada uso. Se determinarán los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales de su distribución. Ello se entiende sin perjuicio de la estandarización de los importes resultantes de estas medidas, que puedan realizarse con el fin de que las conclusiones a alcanzar sean más comprensibles y transparentes.

Así, los productos inmobiliarios representativos serán los inmuebles cuyas características de superficie y constructivas sean típicas, para el uso considerado.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial se asignará como conclusión del análisis realizado, en correspondencia con los precios medios de las compraventas. En este sentido, cuando en el análisis se observen compraventas de inmuebles atípicos, por precios notoriamente anómalos, o que no sean asimilables al representativo en cada ámbito, dichas casuísticas impedirán la toma en consideración de las compraventas correspondientes en la asignación de los módulos de valor medio.

Como norma general, los módulos de valor medio se expresarán en euros por metro cuadrado de construcción, sin perjuicio de su expresión en euros cuando las características de los productos inmobiliarios representativos así lo aconsejen.

Cuando en un ámbito territorial el escaso número de compraventas inmobiliarias no permita alcanzar conclusiones directas y evidentes sobre los precios medios de las mismas, se realizará un análisis agregado de la información,



considerando áreas de estudio estadístico de mayor dimensión formadas por agregación de ámbitos, que podrán ser supramunicipales.

## **2. Inmuebles rústicos sin construcción.**

En lo que se refiere a los inmuebles rústicos sin construcción, los ámbitos territoriales homogéneos de valoración delimitarán zonas geográficas continuas o discontinuas que engloben municipios del ámbito de competencia de una misma Gerencia Regional del Catastro, en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permita un tratamiento homogéneo de las mismas.

Los ámbitos territoriales homogéneos de valoración permitirán establecer una jerarquía territorial, así como tratar municipios con poca o ninguna dinámica inmobiliaria, ya que posibilitarán el análisis de información a nivel supramunicipal. Los productos inmobiliarios representativos en un ámbito territorial homogéneo serán aquellas agrupaciones de cultivos y aprovechamientos cuya dinámica inmobiliaria sea suficientemente significativa y así se deduzca del análisis.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo se corresponderá con una medida de tendencia central resultante del análisis realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivos o aprovechamientos representativa en cada ámbito territorial homogéneo y que no se incluyan en ninguna de las casuísticas de la Instrucción Segunda y del Anexo 2.

Los módulos de valor medio se expresarán en euros por hectárea (€/ha).

## **INSTRUCCIÓN CUARTA.- PROCESO DE ELABORACIÓN, CONTENIDO Y PUBLICACIÓN DE LOS INFORMES ANUALES DEL MERCADO INMOBILIARIO Y DE LOS MAPAS DE VALORES QUE RECOGEN LAS CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DE LOS PRECIOS DE LAS COMPRAVENTAS.**

Como se indica en la instrucción anterior, las conclusiones del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas se incluirán en informes anuales del mercado inmobiliario y en mapas de valores.

Los informes se elaborarán cada año en dos fases, derivadas de la propia estructura de la organización, que permitirán el máximo aprovechamiento del conocimiento del territorio.

En la primera fase y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.e) del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (en adelante RD 417/2006), los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria elaborarán, cada año, informes del mercado inmobiliario



de los ámbitos de las Gerencias Regionales del Catastro. Estos informes regionales serán recibidos, conforme a lo establecido en el artículo 11.a) del citado Real Decreto, por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria. Conforme al mismo artículo 11 y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 6.d) del RD 417/2006, los informes regionales serán elevados por las Juntas Técnicas Territoriales a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

En la segunda fase, la Subdirección General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro refundirá los anteriores informes regionales en los informes anuales del mercado Inmobiliario urbano y rústico de la Dirección General del Catastro, que tendrán ámbito nacional, sin perjuicio de los regímenes forales especiales vigentes en el País Vasco y Navarra, y los elevará a firma del Director General del Catastro. La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria los informará con carácter previo a su aprobación, por encargo del Director General del Catastro en su condición de Presidente de la misma y de acuerdo con el apartado g) del artículo 6 del RD 417/2006

Los informes anuales del mercado inmobiliario se elaborarán de forma separada para inmuebles urbanos e inmuebles rústicos sin construcción, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes apartados.

### **1. Inmuebles urbanos.**

Los informes anuales del mercado inmobiliario urbano se referirán a los usos de los bienes inmuebles señalados por la Subdirección General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro en el marco de los planes de trabajo del centro directivo para cada año.

El ámbito temporal de los informes abarcará dos años naturales completos.

Los informes contendrán, como mínimo:

- a) Los mapas de valores que, para cada uso, contengan la zonificación en ámbitos territoriales homogéneos de valoración, los módulos de valor medio asignados a los productos inmobiliarios representativos y las características de los mismos. Estos mapas se dispondrán de forma digital en la Sede Electrónica del Catastro, representados sobre la cartografía catastral.
- b) La relación de las compraventas objeto de análisis, con indicación de las características físicas de los inmuebles objeto de las mismas, las fechas y precios de transmisión comunicados por los fedatarios públicos, los municipios en los que se geolocalizan y, en su caso, las casuísticas que se hayan identificado.

### **2. Inmuebles rústicos sin construcción.**



Los informes anuales del mercado inmobiliario rústico, tanto los de ámbito regional como el informe de la Dirección General del Catastro al que hace referencia la disposición final tercera del TRLCI, analizarán todas las agrupaciones de cultivos o aprovechamientos relacionadas en la Instrucción Segunda con arreglo a las directrices recogidas en la Instrucción Tercera de esta circular.

El ámbito temporal de los informes abarcará tres años naturales completos.

Los informes contendrán, como mínimo:

- a) La relación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración delimitados.
- b) Las estadísticas resultantes del análisis de compraventas.
- c) La relación de compraventas analizadas.
- d) Los productos inmobiliarios representativos definidos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración.
- e) Los módulos de valor medio asignados a cada producto inmobiliario representativo.
- f) Los mapas de valores de los productos inmobiliarios representativos.
- g) En su caso, y de acuerdo con lo señalado en la disposición transitoria novena del TRLCI, los coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos, así como sus importes y campos de aplicación.

### **3. Publicación de los mapas de valores.**

Los mapas de valores correspondientes a los informes anuales del mercado inmobiliario de la Dirección General del Catastro se publicarán en la Sede Electrónica del Catastro, de la siguiente manera:

- La publicación se realizará por separado (ámbito urbano y rústico) y en abierto, sobre la cartografía catastral.
- Los mapas correspondientes al informe anual del mercado inmobiliario urbano serán navegables, de manera que pueda consultarse la delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración, el producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos y sus características, y el módulo de valor medio asignado.

Formalmente, el mapa correspondiente a este informe se representará con un gradiente de colores que tematice el importe de los módulos de



valor medio de forma intuitiva y transparente, acompañándolo de un texto de apoyo y una leyenda de colores.

- En el caso del mapa de valores correspondiente al informe anual del mercado inmobiliario rústico, la representación permitirá el conocimiento de los módulos de valor medio asignados para cada agrupación de cultivos o aprovechamientos, incluyendo un texto de apoyo. También permitirá conocer la delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración.

En aras de la transparencia de la actuación administrativa, la publicación de estos mapas de valores se acompañará de la publicación de un extracto del contenido del informe correspondiente, para su general conocimiento.

#### **INSTRUCCIÓN QUINTA.- ESTRUCTURA, CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO SOBRE ELEMENTOS PRECISOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA DE CADA INMUEBLE.**

La determinación de los valores de referencia de los inmuebles se llevará a cabo por aplicación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial homogéneo de valoración, y de los factores de minoración que se aprueben por Orden del Ministerio de Hacienda y Función Pública.

A estos efectos, la Dirección General del Catastro aprobará mediante resoluciones de carácter anual, y de forma separada para inmuebles urbanos y rústicos sin construcción, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble que deban surtir efectos en el ejercicio siguiente al de su aprobación. Estos elementos permitirán la individualización de los valores de referencia de cada inmueble respecto del módulo de valor medio asignado al producto inmobiliario representativo en cada ámbito, teniendo en cuenta los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario en cada caso.

En defecto de desarrollo reglamentario, las resoluciones se ajustarán a las directrices previstas en la disposición transitoria novena del citado TRLCI, y su estructura, contenido y alcance serán los dispuestos en la presente circular.

Con carácter previo a la aprobación de las resoluciones y de acuerdo con lo señalado en el apartado g) del artículo 6 del RD 417/2006, la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, por encargo del Director General del Catastro en su condición de presidente de la misma, informará su contenido y verificará el cumplimiento de los criterios de coordinación aprobados.





Así mismo, previamente a su aprobación, las resoluciones se someterán a un trámite de audiencia colectiva, que será anunciado mediante edictos en el Boletín Oficial del Estado, con arreglo al modelo del Anexo 3.

Con el fin de facilitar el ejercicio de los derechos de los interesados, y sin perjuicio de la puesta a disposición del expediente en las Gerencias del Catastro, a través de la Sede Electrónica del Catastro se posibilitará tanto la consulta de las propuestas de resolución sometidas a trámite de audiencia, como la presentación de las alegaciones y pruebas que éstos consideren oportunas.

Una vez aprobadas, las resoluciones se publicarán por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro. Estas resoluciones serán recurribles en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución. Se facilitará a los interesados el ejercicio de sus derechos a este respecto a través de la Sede Electrónica del Catastro, sin perjuicio de la puesta a disposición del expediente en las Gerencias del Catastro.

## **1. Inmuebles urbanos.**

Las referencias realizadas en la disposición transitoria novena del TRLCI, en lo que se refiere a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se tendrán por realizadas al Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio (en adelante, RD 1020/1993).

### **1.1. Ámbito de aplicación.**

La resolución que se apruebe será de aplicación para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos construidos, de los usos previstos en el informe anual del mercado inmobiliario urbano y en los correspondientes mapas de valores.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Instrucción Séptima, las siguientes causas de tipo técnico podrán implicar, en su caso y cuando así se prevea en la resolución correspondiente, que el valor de referencia de un inmueble no exista y no pueda ser certificado a una determinada fecha:

- a) Cuando en el inmueble existan construcciones de usos no amparados por el correspondiente informe anual del mercado inmobiliario urbano.
- b) Cuando el inmueble no se ubique en alguno de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores correspondientes.
- c) Cuando el inmueble se ubique en suelos pendientes de desarrollo urbanístico o afectados por inconcreción urbanística.



- d) Cuando todas las construcciones del inmueble se encuentren en estado de conservación ruinoso, o la finca a la que pertenece se encuentre infraedificada a efectos catastrales.
- e) Cuando se trate de inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, o cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.

## **1.2. Determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos.**

De acuerdo con lo señalado anteriormente, la individualización de los módulos de valor medio para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos se realizará por aplicación de los criterios y reglas de cálculo, módulos básicos de suelo y construcción, valores de suelo de zona y costes de construcción que contenga la resolución correspondiente de la Dirección General del Catastro.

El RD 1020/1993 prevé una individualización del valor por medio de las componentes de suelo y construcción de cada inmueble. De esta manera, será preciso realizar esta individualización en dos fases:

En primer lugar, se determinarán los valores de suelo aplicables deduciéndolos por medio del método residual de los módulos de valor medio, considerando a estos efectos como costes de construcción del producto inmobiliario representativo en cada ámbito los resultantes del método de reposición, basado en los módulos básicos de construcción aprobados de acuerdo con las directrices dictadas para la coordinación de valores.

En segundo lugar, se determinarán los valores de referencia de los inmuebles urbanos con arreglo a la metodología del RD 1020/1993, a partir de los citados valores de suelo y costes de construcción y aplicando los criterios establecidos en la resolución que anualmente aprobará la Dirección General del Catastro.

De esta manera, y con el aval de la metodología técnica de valoración catastral, los resultados reproducidos permitirán una valoración de los inmuebles urbanos individual, singular y motivada, que tenga en cuenta los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario, y mantenga la debida correspondencia con los módulos de valor medio, y por lo tanto, con los precios medios de las compraventas efectivamente realizadas ante fedatario.

Por todo lo anterior, la correspondiente resolución contendrá, como mínimo:

- a) Mapas de valores de suelo de cada zona, aplicables para determinar el valor de la componente de suelo de cada inmueble, determinados de acuerdo con lo señalado en el apartado 1.4 de esta Instrucción, con el fin de que permitan la reproducción de los módulos de valor medio.



- b) Costes de construcción, aplicables para determinar el valor de la componente de construcción de cada inmueble en función de sus características constructivas, determinados sobre la base del módulo básico de la construcción asignado para cada municipio, de acuerdo con lo señalado en el apartado 1.3. de esta Instrucción.
- c) Gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o equivalentes en los supuestos de inexistencia de la misma, que sean aplicables.
- d) Criterios y reglas de cálculo específicos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos. En este sentido, sólo serán aplicables los coeficientes previstos en el RD 1020/1993 que en su caso disponga la correspondiente resolución, siendo su campo de aplicación el que la misma determine.

La expresión que recogerá los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario y que servirá de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble será la que figura en la norma 16 de las normas técnicas fijadas por el RD 1020/1993, de manera que el valor de referencia será el resultado de aplicar, al sumatorio de valores de suelo y construcción determinados en la forma y con los criterios señalados en la resolución, la componente de gastos y beneficios, y el factor de minoración previsto para los bienes inmuebles urbanos.

### **1.3. Módulos básicos de suelo y construcción.**

A los efectos de la determinación del valor de referencia de cada inmueble incluido en el ámbito de la resolución, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y construcción (MBC) aplicables serán los aprobados para cada municipio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de acuerdo con los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales y a la vista de las propuestas coordinadas de valores elevadas por las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

### **1.4. Valores de suelo de zona.**

Los valores de suelo de zona permitirán la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el informe anual del mercado inmobiliario urbano y en los mapas de valores para cada uso.

Con ese fin, y a los efectos previstos en la resolución, se establecerán zonas de valor de suelo para cada uso, que se corresponderán con los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores. Dichas zonas representarán los ámbitos de aplicación de los valores de suelo determinados en cada una de ellas.



En el caso del uso garaje, cuando, no se haya delimitado un ámbito territorial homogéneo de valoración específico para ese uso, se tomará en consideración, para la determinación del valor de suelo aplicable a dicho uso, la delimitación establecida para el uso residencial en el entorno correspondiente.

Con carácter general, los valores de suelo de las zonas se obtendrán mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, los importes de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculados de acuerdo con la metodología de costes de la construcción que prevea la resolución, considerando las superficies construidas de los citados productos, y teniendo en cuenta los coeficientes de gastos y beneficios que se aprueben anualmente por circular de la Dirección General del Catastro.

Para la determinación del valor del suelo por el método residual no se tendrá en cuenta la edificabilidad permitida en el planeamiento urbanístico, sino la construcción efectivamente materializada. De esta manera, no será de aplicación corrección alguna por sobreedificación.

Se establecerán zonas de valor de repercusión de suelo en euros por metro cuadrado construido (tipo R), o zonas de valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (tipo U), que se identificarán con la jerarquía de valor correspondiente de las definidas para cada año mediante circular de la Dirección General del Catastro.

Para la determinación del valor de suelo de las zonas de valor unitario (tipo U), se deberá atender a lo establecido por circular de la Dirección General del Catastro.

Asimismo, para la determinación de los valores de suelo en los ámbitos territoriales homogéneos definidos, en su caso, para el uso de garaje (tipo R), se considerará el coeficiente de gastos y beneficios correspondiente a la jerarquía del valor de suelo de los ámbitos territoriales homogéneos del uso residencial coincidentes con cada uno de ellos.

## **2. Inmuebles rústicos sin construcción.**

### **2.1. Ámbito de aplicación.**

La resolución que se apruebe cada año será de aplicación para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de lo dispuesto en la Instrucción Séptima, las siguientes causas de tipo técnico podrán implicar, en su caso y cuando así se prevea en la resolución correspondiente, que el valor de referencia de un inmueble no exista y no pueda ser certificado a una determinada fecha:

- Cuando el inmueble se encuentre en suelo urbanizable incluido en ámbitos o sectores sin ordenación detallada.



- Cuando alguna de las subparcelas que forma parte del inmueble no se corresponda con productos inmobiliarios representativos.
- Cuando las condiciones de compraventa libre entre partes independientes no puedan ser reproducidas por alguna limitación, y así se justifique por la Dirección General del Catastro.

## **2.2. Determinación del valor de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción.**

El valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos sin construcción resultará de la aplicación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de los ámbitos territoriales homogéneos de valoración en que se ubiquen, y del factor de minoración aprobado por Orden del Ministerio de Hacienda. Estos módulos de valor medio son los módulos de los mapas de valores a los que se hace referencia en la Instrucción Cuarta.

En defecto de normativa reglamentaria, y siendo de aplicación la disposición transitoria novena del TRLCI, esta individualización se realizará por aplicación de los criterios y reglas de cálculo, así como en su caso, importes y campos de aplicación de coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos que contenga la resolución correspondiente de la Dirección General del Catastro.

En el informe anual del mercado inmobiliario recogido en la disposición final tercera se determinarán los coeficientes correctores aplicables, así como sus importes.

Con arreglo a lo establecido en la disposición transitoria novena del TRLCI, y para la determinación del valor de referencia, la resolución que prevé la disposición final tercera del TRLCI definirá su ámbito de aplicación y la cuantía de los coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos que permitan el cálculo del valor de referencia de cada inmueble.

## **2.3. Criterios y reglas de cálculo.**

De acuerdo con el TRLCI, el valor de referencia de los inmuebles rústicos sin construcción resultará de la aplicación de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el informe anual del mercado inmobiliario rústico y en los mapas de valores correspondientes. Asimismo, cuando así lo prevea el informe anual del mercado inmobiliario correspondiente, serán de aplicación coeficientes correctores de localización, agronómicos y socioeconómicos, cuyos importes serán los indicados en dicho informe.

La expresión que recoge los factores que intervienen en la formación del valor de referencia es la siguiente:



$$VR = (\sum (MV \times FA \times Sup \times CS)) \times FLS \times CP \times DE \times FM$$

En la que:

VR = Valor de referencia, en euros.

MV = Módulos de valor de los productos inmobiliarios representativos asignados en el IAMIR (Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico), en euros/hectárea.

FA = Coeficiente agronómico de aptitud para la producción. Servirá al efecto de ponderar el potencial agronómico de cada subparcela.

Sup = Superficie de la subparcela, en hectáreas.

CS = Coeficiente agronómico de superficie excesiva.

FLS = Coeficiente de localización y socioeconómico. Ponderará la intensidad de la presión antrópica en el territorio, teniendo en cuenta el grado de construcción de las parcelas circundantes y el municipio en el que se encuentre el inmueble. Es aplicable a la parcela.

CP = Coeficiente agronómico por concentración parcelaria

DE = Coeficiente de depreciación económica por características de localización y agronómicas. Tendrá por objeto adecuar los resultados obtenidos en la valoración del inmueble a la realidad inmobiliaria en función de su estado agronómico o su localización. Es aplicable a la parcela y sólo en casos debidamente justificados.

FM = Factor de minoración de los bienes inmuebles rústicos.

Todos los coeficientes son compatibles entre sí. En el caso de depreciación económica del inmueble por varias causas, se podrán aplicar hasta tres coeficientes de depreciación económica: DE1, DE2 y DE3.

## **INSTRUCCIÓN SEXTA.- CALENDARIO DE ACTUACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA DE CADA INMUEBLE.**

En cada ejercicio, las actuaciones a llevar a cabo por la Dirección General del Catastro para determinar los valores de referencia que deban surtir efectos en el ejercicio siguiente se adaptarán a las fechas límite del siguiente calendario:



14 de octubre	Fecha límite de publicación en la Sede Electrónica del Catastro de los mapas de valores.
14 de octubre	Fecha límite de inicio del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de las resoluciones de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles que deban surtir efectos en el ejercicio siguiente.
29 de octubre	Fecha límite de aprobación y publicación en la Sede Electrónica del Catastro de las resoluciones de la Dirección General del Catastro.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el Boletín Oficial del Estado anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia que deban surtir efectos en el ejercicio siguiente, con arreglo al modelo del Anexo 4 de esta circular.

#### **INSTRUCCIÓN SÉPTIMA.- PUBLICIDAD EN LA SEDE ELECTRÓNICA DEL CATASTRO DE LOS VALORES DE REFERENCIA.**

Los valores de referencia de cada inmueble podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro, a partir del 1 de enero del año correspondiente. Su consulta será libre, al no tener la condición de dato de carácter personal.

La consulta del valor de referencia de un inmueble en una determinada fecha se podrá realizar previa identificación del mismo por su referencia catastral. Además, será posible obtener un certificado de dicha consulta, en el que se identifique el inmueble, el valor de referencia determinado y la fecha a la que se refiere, con arreglo al modelo del Anexo 5 de esta circular.

Así mismo, a través de la Sede Electrónica del Catastro, los titulares catastrales podrán obtener información detallada de los elementos utilizados en la determinación del valor de referencia de sus inmuebles en una determinada fecha, y que sirvan a su motivación. Estos documentos se ajustarán a los modelos de los Anexos 6 y 6 bis de esta circular.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de la concurrencia de alguna de las siguientes circunstancias de inexistencia del valor de referencia:



- a) Cuando se trate de inmuebles rústicos con construcción, excluidos del ámbito de aplicación de la disposición transitoria novena del TRLCI.
- b) Cuando el inmueble no se encuentre incluido en el ámbito de aplicación de la correspondiente resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación del valor de referencia, o cuando concurren las causas de tipo técnico que se prevean en la misma.
- c) En su caso, y cuando así se justifique por la Dirección General del Catastro, cuando el inmueble se encuentre incluido en alguno de los planes de trabajos de valoración catastral, mantenimiento, actualización, regularización o inspección de la Dirección General del Catastro, o esté siendo objeto de un procedimiento de incorporación de alteraciones al Catastro, con el fin de garantizar la correspondencia de su descripción catastral con la realidad inmobiliaria.

En estos casos, se podrá obtener, a través de la Sede Electrónica del Catastro, un certificado de inexistencia del valor de referencia consultado, que surtirá los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del ITPAJD y en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del ISD. Este certificado se ajustará al modelo del Anexo 7.

Finalmente, con el fin de servir a la actividad propia de las Administraciones encargadas de la gestión de los tributos a los que el valor de referencia sirve como base imponible, éstas dispondrán de acceso específico a la Sede Electrónica del Catastro, con las funcionalidades precisas para conocer, consultar y obtener certificaciones de los valores de referencia de los inmuebles de su ámbito, así como en su caso, de su inexistencia e imposibilidad de certificación en los términos previstos en esta circular. Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección General del Catastro facilitará a estas administraciones ficheros comprensivos de los valores de referencia de los inmuebles a fecha 1 de enero de cada año, y de las variaciones que se produzcan como consecuencia de su mantenimiento.

## **INSTRUCCIÓN OCTAVA.- MANTENIMIENTO DE LOS VALORES DE REFERENCIA.**

Sin perjuicio de la determinación anual de los valores de referencia, tanto la incorporación de los bienes inmuebles en el Catastro Inmobiliario como la de las alteraciones de sus características por medio de cualquiera de los procedimientos catastrales conllevará, en su caso, la asignación de un nuevo valor de referencia por parte de las Gerencias del Catastro (Orden de 18 de noviembre de 1999, por la que se desarrolla el Real Decreto 390/1998, de 13 de marzo, por el que se regulan las funciones y la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda).





Así mismo, los valores de referencia que hayan operado como base imponible del ITPAJD o del ISD en los términos previstos en sus normativas reguladoras podrán ser modificados, cuando así se aprecie necesario por las Gerencias del Catastro, con ocasión de su impugnación en la vía tributaria.

### **INSTRUCCIÓN NOVENA.- RATIFICACIÓN O CORRECCIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA EN CASO DE IMPUGNACIÓN DE LOS MISMOS EN LA VÍA TRIBUTARIA.**

De acuerdo con lo previsto en la normativa reguladora del ITPAJD y del ISD, el valor de referencia sólo se podrá impugnar con ocasión de su puesta en tributación en estos impuestos. De esta manera, previa solicitud de la Administración encargada de la gestión de estos tributos, las Gerencias del Catastro emitirán informe vinculante, ratificando o corrigiendo el valor de referencia en la fecha de devengo del impuesto:

- a) En todo caso, cuando el valor de referencia se impugne con ocasión de una solicitud de rectificación de autoliquidación, o de un recurso contra la liquidación que practique la Administración Tributaria.
- b) Cuando así lo solicite la Administración Tributaria correspondiente, como consecuencia de las alegaciones y pruebas aportadas por los obligados tributarios en el marco de los procedimientos de gestión tributaria.

Así mismo, las Gerencias del Catastro emitirán informe como consecuencia de la interposición de reclamaciones económico-administrativas, previa solicitud de la Administración Tributaria correspondiente.

Por lo tanto, la necesidad de corregir o ratificar el valor de referencia de un inmueble podrá tener su origen en cualquiera de los hechos imposables que impliquen su uso como base imponible, esto es, en:

- transmisión onerosa por actos inter vivos del bien inmueble que integre el patrimonio de personas físicas o jurídicas;
- adquisición del bien inmueble por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio, así como por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito, inter vivos;
- primeras copias de escrituras notariales de operaciones de transmisión onerosa del inmueble realizada por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y gravadas por el Impuesto sobre el Valor Añadido; de agrupación, agregación, división y segregación; de reparcelación urbanística, y otros hechos, actos o negocios;
- el resto de casos previstos en la normativa;



salvo que, de acuerdo con lo previsto en las normativas reguladoras de los tributos, el valor declarado, el precio o la contraprestación pactada sean superiores al valor de referencia, en cuyo caso éstos últimos se tomarán como la base imponible respectiva.

La emisión de los informes se realizará con arreglo a las siguientes pautas, en el plazo de los diez días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud realizada por la Administración tributaria correspondiente:

Las Gerencias analizarán la petición de informe formulada por la Administración tributaria y la documentación que la acompañe, presentada por el interesado. Así mismo, tendrán en cuenta la información y antecedentes que obren en las bases de datos catastrales, relativos al inmueble correspondiente. En particular, cuando las pretensiones del interesado se refieran a los módulos de valor medio, los factores de minoración, o los elementos precisos para la determinación del valor de referencia aplicados en la valoración de referencia del inmueble, la Gerencia del Catastro correspondiente verificará la correcta aplicación de los parámetros valorativos.

En consecuencia con todo lo anterior, las Gerencias del Catastro emitirán informe ratificando o corrigiendo el valor de referencia según proceda, pudiendo presentarse, entre otras, las siguientes circunstancias:

- Que a la vista de la documentación aportada y de la información disponible, proceda corregir la descripción física o económica del inmueble, y con ello, el valor de referencia correspondiente, en la fecha de devengo del impuesto.

En el caso de impugnación del valor de referencia, así como cuando los interesados aporten las alegaciones y pruebas correspondientes, las Gerencias del Catastro corregirán las bases de datos catastrales con carácter previo a la emisión del informe correspondiente.

De la misma manera se actuará en el caso de que el inmueble se encuentre en alguna de las circunstancias que determinan la inexistencia e imposibilidad de certificación del valor de referencia en la fecha de devengo.

- Que, contando con toda la documentación e información necesarias, proceda ratificar el valor de referencia en la fecha de devengo del impuesto correspondiente.

En particular, cuando la documentación aportada por el interesado no sea suficientemente acreditativa de sus pretensiones, y en las bases de datos catastrales no se disponga de información complementaria



suficiente para apreciar la necesidad de corregir el valor de referencia a la fecha de devengo, se emitirá informe ratificando el mismo.

En todos los casos, salvo inexistencia e imposibilidad de certificación del valor de referencia a la fecha del devengo, el informe sobre el valor de referencia se acompañará de la documentación justificativa de su motivación, conforme con los modelos previstos en los Anexos 6 y 6 bis de esta circular.

#### **INSTRUCCIÓN DÉCIMA.- INTERCAMBIO DE INFORMACIÓN Y COORDINACIÓN DE ACTUACIONES CON LAS ADMINISTRACIONES TRIBUTARIAS SUSCRIPTORAS DE CONVENIOS DE COLABORACIÓN SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA.**

En el caso de que la Dirección General del Catastro y la Administración tributaria hayan suscrito un convenio colaboración para el intercambio de información y la coordinación de actuaciones sobre el valor de referencia, los sistemas de información catastrales servirán de plataforma de registro y remisión de las solicitudes de informe de ratificación o corrección del valor de referencia previstas en la normativa tributaria.

Estos sistemas permitirán el traslado a la Gerencia del Catastro correspondiente de la documentación que aporte el interesado en la vía tributaria y de los dictámenes o informes sobre la misma que los servicios de la Administración tributaria consideren oportunos o procedentes, así como la identificación estructurada de la información, tal como:

- a) Referencia catastral del bien inmueble del que se solicita el informe.
- b) Impuesto correspondiente.
- c) Fecha de devengo.
- d) Hecho que origina la solicitud de informe (solicitud de rectificación de autoliquidación, recurso contra la liquidación, alegaciones y pruebas aportadas por los interesados, reclamación económico-administrativa).
- e) Circunstancia que origina la liquidación del impuesto (Transmisiones onerosas por actos inter vivos, constituciones de derechos reales y concesiones administrativas, adquisición por título sucesorio o título gratuito inter vivos, primeras copias de escrituras notariales, u otras).
- f) En su caso, expediente anterior, del que deriva una nueva solicitud.

Las solicitudes de las Administraciones Tributarias quedarán registradas en los sistemas de información catastrales en forma de expedientes, parametrizados para



ser reconocidos por las Gerencias como necesidades de emisión de los informes correspondientes.

De la misma manera, las Administraciones Tributarias recibirán los informes emitidos por las Gerencias del Catastro a través de los sistemas de información catastrales, y en particular, de la Sede Electrónica del Catastro.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las mejoras tecnológicas que permitan un mayor automatismo e informatización en el cauce de intercambio de la información entre las Administraciones Tributarias y las Gerencias del Catastro.

Así mismo, las Gerencias Regionales del Catastro desarrollarán anualmente las siguientes actuaciones:

- Cada ejercicio, una vez definidos los planes de trabajo anuales de la Dirección General del Catastro, y en particular, determinados por la Subdirección General de Valoración e Inspección tanto los usos a incluir en los informes anuales del mercado inmobiliario urbano de cada ejercicio, como los ámbitos y agrupaciones de cultivos o aprovechamientos a los que se referirán los correspondientes informes del mercado inmobiliario rústico, la Gerencia Regional del Catastro informará al respecto a la Administración Tributaria correspondiente.
- De la misma manera, la Gerencia Regional informará del calendario de actuaciones de la Dirección General del Catastro de cada ejercicio, debidamente adaptado a las fechas límite previstas en la Instrucción Sexta.
- La Gerencia Regional propondrá a la Administración Tributaria correspondiente medidas de formación de sus servicios de atención al público en materias propias del valor de referencia, con el fin de garantizar la coordinación de ambas administraciones en su labor de información a los ciudadanos sobre el cumplimiento de sus obligaciones tributarias.

Sin perjuicio de todo lo anterior, las Comisiones de Seguimiento, Vigilancia y Control de los correspondientes convenios podrán adoptar cuantas otras medidas organizativas y de coordinación se consideren oportunas para el mejor funcionamiento de ambas organizaciones.

## **INSTRUCCIÓN UNDÉCIMA.- ATENCIÓN AL PÚBLICO SOBRE LA PUESTA EN TRIBUTACIÓN DEL VALOR DE REFERENCIA.**

Con el objeto de que la prestación de los servicios de atención al público de las Gerencias del Catastro y de la Línea Directa del Catastro se realice de forma coordinada, homogénea y eficiente, será de uso general el contenido de la presente



Circular, y las preguntas y respuestas frecuentes que a tal efecto se publiquen, en cada momento, en el portal del Catastro en Internet y en la Sede Electrónica del Catastro.

Las Gerencias del Catastro realizarán la difusión adecuada en cada caso a las entidades colaboradoras en la formación y mantenimiento del Catastro con las que se haya suscrito un convenio de colaboración, al objeto de que sus servicios de atención al público queden debidamente coordinados, y puedan orientar a los ciudadanos en el ejercicio de sus derechos al respecto del valor de referencia.

#### **INSTRUCCIÓN DUODÉCIMA.- Disposición derogatoria.**

Queda derogada la Circular 07.04/2019, de 8 octubre, sobre estructura y contenido de los informes anuales del mercado inmobiliario urbano a elaborar por los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria.

Queda derogada la Circular 08.04/2019, de 8 de noviembre, sobre el informe anual del mercado inmobiliario rústico.

Queda derogada la Circular 05.04/2018/P, de 14 de marzo, sobre el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Urbano.

Firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación

EL DIRECTOR GENERAL

Fernando de Aragón Amunárriz

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



## **Índice de Anexos**

Anexo 1.- Códigos de identificación de casuísticas de las compraventas de inmuebles urbanos en los sistemas de información catastrales.

Anexo 2.- Códigos de identificación de casuísticas de las compraventas de inmuebles rústicos sin construcción en los sistemas de información catastrales.

Anexo 3.- Modelo de anuncio de apertura del trámite de audiencia colectiva previo a la aprobación de la resolución de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble.

Anexo 4.- Modelo de anuncio informativo sobre publicidad del valor de referencia.

Anexo 5.- Modelo de certificación del valor de referencia a una determinada fecha.

Anexo 6.- Modelo de certificación de motivación del valor de referencia de inmueble urbano a una determinada fecha.

Anexo 6 BIS.- Modelo de certificación de motivación del valor de referencia de inmueble rústico sin construcción a una determinada fecha.

Anexo 7.- Modelo de certificación de inexistencia del valor de referencia a una determinada fecha.