

## Orden de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores

La evolución sufrida en los últimos años por el mercado inmobiliario ha hecho necesario asignar un nuevo valor al módulo M que recoge las variaciones experimentadas en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para la obtención del nuevo valor del módulo M, que sirve de base a los valores de suelo y construcción para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se han tenido en cuenta además de estudios sobre costes de ejecución material de diversas promociones inmobiliarias realizados por la Dirección General del Catastro, estudios realizados por otros Departamentos Ministeriales y Administraciones Públicas y los realizados por Colegios Profesionales, así como los valores que ofrecen las publicaciones especializadas.

Además, la Orden regula el coeficiente de referencia al mercado, garantizando que este parámetro sea coordinado y homogéneo para todo el territorio nacional y que los valores catastrales en ningún caso excedan del valor de mercado.

La referida disposición, que mantiene el valor que a dicho coeficiente asignó la Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, ahora derogada, viene a ofrecer un tratamiento homogéneo de la relación al mercado en las valoraciones catastrales resultantes de modificaciones de Ponencias de valores para lo que ofrece un tratamiento específico.

### Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores

#### Preámbulo

La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales estable-

ce que el valor catastral de los bienes inmuebles debe fijarse tomando como referencia su valor de mercado. Con el fin de hacer efectiva esa necesaria correlación, se utilizan en la valoración catastral principalmente dos instrumentos. El primero de ellos actúa en la fijación del valor del producto inmobiliario y consiste en un módulo de valor M, que sirve de base a los del suelo y de la construcción. De acuerdo con el artículo 2 del 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, este módulo pretende recoger las variaciones que el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana experimente, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen por la Dirección General del Catastro. El segundo instrumento actúa en la valoración individualizada de los bienes resultante de las Ponencias de valores con el fin de garantizar su uniforme referencia a los valores de mercado y consiste en un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5, establecido mediante Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (B.O.E. de 27 de enero).

El estudio de la situación y evolución del mercado y el análisis de los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, según la expresión definida en la Norma 16.1 del Real Decreto 1020/1993, hacen necesaria la modificación de los módulos de valores establecidos en la Orden de 24 de enero de 1995, a fin de ajustarlos a dicha evolución.

Para la obtención del nuevo valor del módulo M se han tenido en cuenta no sólo los estudios sobre costes de ejecución material realizados en un número representativo de promociones inmobiliarias, con especial atención a las promociones de tipo residencial colectivo, manzana cerrada, categoría 4, que son equiparables a las viviendas de protección oficial, sino también los valores de mercado y los costes de ejecución material resultantes de los estudios realizados por el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y los Colegios Profesionales, así como los valores que para el tipo de vivienda antes citado ofrecen las publicaciones especializadas. Como resultado de los mencionados análisis se han obtenido unos valores en venta que oscilan de 107.000 pesetas/metro cuadrado a 113.000 pesetas/metro cuadrado, extremos de la serie obtenida con las formulaciones

utilizadas más frecuentemente para el análisis de promociones inmobiliarias, por lo que el citado módulo M debe quedar comprendido entre ambos valores.

Debe señalarse que la modificación del valor del módulo M no altera la relación entre los valores catastrales que se revisen y los valores de mercado, relación que la presente disposición expresamente mantiene en 0'5. La referencia al mercado, hasta ahora recogida en la mencionada Resolución de 15 de enero de 1993, es así mismo objeto de regulación en esta disposición, con el fin de garantizar un tratamiento homogéneo de la relación al mercado en las valoraciones catastrales resultantes de modificaciones de Ponencias de valores, a cuyo efecto se diferencian los supuestos en los que la modificación se realiza sobre Ponencias que ya dieron lugar a valores uniformemente referenciados con el coeficiente 0'5, de aquellos otros en los que la Ponencia que se modifica fue aprobada con anterioridad a la fijación del coeficiente de relación al mercado.

La posibilidad de realizar modificaciones de Ponencias fue introducida en el artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales a través de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, es decir, con posterioridad a la aprobación tanto del Real Decreto 1020/1993 como de la Resolución por la que se aprueba el coeficiente de relación al mercado. Las nuevas posibilidades de desarrollo urbanístico del suelo, introducidas por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, así como la reciente revisión de valores en un gran número de municipios, hacen necesaria una utilización creciente de este nuevo expediente, por el que se permite una mejor adecuación de los módulos de valoración y de los valores catastrales a las aplicaciones fiscales, urbanísticas y expropiatorias que prevé la legislación vigente. Estas circunstancias, unidas a la vinculación que debe existir, por razones de homogeneidad y co-

ordinación, entre los valores catastrales resultantes de la modificación de una Ponencia y los del propio municipio no afectados por dicha modificación, justifican el tratamiento específico del alcance de las modificaciones de Ponencias que contiene la presente disposición.

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

**PRIMERO: Módulo de valor M**

1. Para el año 1999, el módulo de valor M al que se hace referencia en el artículo 2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se fija en 110.000 pesetas/metro cuadrado.

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

Valores de repercusión del suelo Pesetas/metro cuadrado	Valores de las Construcciones Pesetas/metro cuadrado
MBR <sub>1</sub> = 64.600	MBC <sub>1</sub> = 71.500
MBR <sub>2</sub> = 46.200	MBC <sub>2</sub> = 66.000
MBR <sub>3</sub> = 33.500	MBC <sub>3</sub> = 60.500
MBR <sub>4</sub> = 23.100	MBC <sub>4</sub> = 55.000
MBR <sub>5</sub> = 12.700	MBC <sub>5</sub> = 52.200
MBR <sub>6</sub> = 7.600	MBC <sub>6</sub> = 49.500
MBR <sub>7</sub> = 4.100	MBC <sub>7</sub> = 44.000

3. Los módulos MBR y MBC anteriores se aplicarán en las Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y se aprueben a partir de 1 de enero de 1999, así como a sus modificaciones.

**SEGUNDO: Coeficiente de relación al mercado RM**

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 66.2 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se utilizarán los estudios de mercado realizados conforme a lo previsto en la Norma 23 del anexo al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio y los demás análisis socioeconómicos efectuados por la Dirección General del Catastro.

2. La referencia establecida en el mencionado artículo se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores. Dicho valor individualizado se obtendrá mediante la suma del valor del suelo en parcela y del valor de reposición de la construcción, corregidos ambos valores y su suma de acuerdo con lo establecido en la normativa técnica de valoración; y aplicando al resultado, de conformidad con la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, sólo en el caso de fincas construidas, el coeficiente 1,40 de gastos y beneficios de promoción.

3. La aplicación del coeficiente de relación al mercado (RM) de 0,5 requerirá que la Ponencia de valores afecte a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que haya sido aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993. Así mismo, el coeficiente RM será aplicable a los valores individualizados resultantes de los expedientes de modificación de estas Ponencias.

**TERCERO: Modificaciones de Ponencias**

Las modificaciones de Ponencias de valores deberán ajustarse a los criterios y directrices de coordinación nacional de valores con base en las cuales se hubiera aprobado la Ponencia que se modifica, así

como a las áreas económicas homogéneas, módulos, bandas de coeficientes y coeficientes correctores contenidos en la misma. Los coeficientes de actualización que sean de aplicación a los valores catastrales resultantes de la Ponencia que se modifica se aplicarán igualmente a los que resulten de las modificaciones de la misma.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el expediente de modificación de Ponencia se compondrá de los documentos que definan el alcance de la modificación, recogiendo los nuevos valores de calle o tramo de calle y, en su caso, la nueva delimitación del suelo de naturaleza urbana, y se justificará con los análisis y conclusiones de los estudios de mercado que se realicen sobre el ámbito territorial al que afecte.

#### **Disposición Derogatoria Única**

Queda derogada la Resolución de 15 de enero de 1993, del Centro de Gestión Ca-

tastral y Cooperación Tributaria, por la que se aprueba el coeficiente RM a efectos de lo establecido en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

#### **Disposición Final Primera**

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

#### **Disposición Final Segunda**

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