

NUEVA NORMATIVA SOBRE VALORACIONES CATASTRALES

Se comentan en estas líneas la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1989 referente a las normas técnicas de valoración y Cuadro-marco de valores, así como las instrucciones impartidas al respecto por la Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos que se contienen en las circulares 5.04/90, sobre coordinación de valores; 8.04/90, sobre estudios de mercado y Ponencias; 9.04 y 06/90, sobre valoración de inmuebles de naturaleza urbana; y 13.03 y 14.04/90, sobre procedimiento de coordinación y aprobación de Ponencias.

EN los últimos años, el gran auge del mercado inmobiliario ha obligado a una continua reflexión sobre los criterios básicos empleados en las tasaciones inmobiliarias. La dinámica de los precios ha conducido a profundizar en las características de cada bien, intrínsecas que lo definen y extrínsecas que lo afectan en su valoración.

En el caso de la valoración catastral, la problemática viene dada por la obligada recopilación, en una norma, de todas aquellas situaciones que inciden en la misma, de forma que se facilite un procedimiento homogéneo y coordinado capaz de facilitarla de forma masiva e informatizada.

El intento de normar la valoración catastral venía establecido en las Ordenes de 22 de septiembre de 1982 y 3 de julio de 1986. Y en lo referente al cuadro-marco de valores de suelo y construcción en las de 13 de junio de 1983 y 6 de abril de 1988.

La experiencia tenida en su aplicación, durante los últimos años ha obligado a matizar algunas cuestiones y a replantear el cuadro-marco de valores, dado que no se conseguía obtener una valoración catastral acorde con los precios del mercado inmobiliario.

Además de la nueva Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, con sus referencias al valor catastral, aconsejaba también que se modificase la normativa de valoración vigente.

Por otra parte, resultaba conveniente recoger en un único texto toda la normativa referente al procedimiento técnico de valoración catastral y al cuadro-marco de valores de suelo y construcción.

Todo ello ha conducido a la nueva Orden Ministerial, de 28 de diciembre de 1989, que trata de configurarse como una normación del procedimiento administrativo de elaboración de ponencias de valores, dirigida esencialmente a los órganos a los que la propia

Ley Reguladora de las Haciendas Locales atribuye tal función.

La metodología de valoración propuesta consiste en la obtención del valor del suelo por los métodos residual y de comparación, considerando el aprovechamiento urbanístico real o potencial; y para las construcciones por los métodos de reposición y de comparación, considerando la antigüedad, el uso, la calidad de la misma y el grado de conservación. Se toma como referencia tanto para el valor del suelo como para el de las construcciones, el valor de mercado.

Esto se articula sobre un módulo de valor M, que se fijará anualmente. De esta forma se regula un sistema que permite que el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, por conducto de su Presidente, apruebe dicho módulo M que sirva de base a los de suelo y construcción, del cuadro marco de valores, de forma que cada año se pueda acomodar a la dinámica del mercado inmobiliario, aquellos módulos de valores que se utilicen en las ponencias que se redacten conforme a los supuestos de los artículos 70 y 71 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

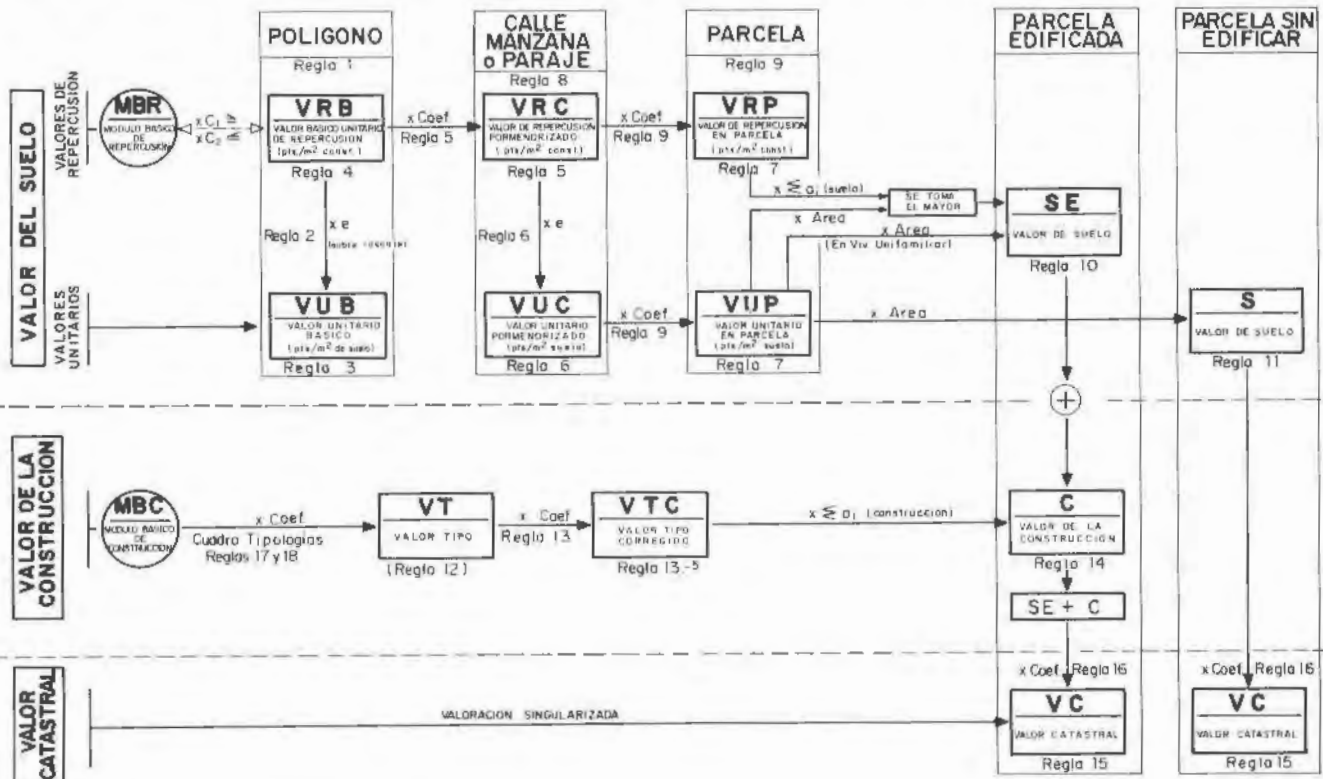
El cuadro-marco propuesto para el año 1990 permite llegar a los valores más elevados y más bajos que se encuentran en el actual mercado inmobiliario, tal como se expone en el cuadro siguiente:

Uso	Valor catastral máximo	Valor catastral mínimo
Oficinas banca y seguros en edificio exclusivo	1.058.022 ptas/m ²	17.500 ptas/m ²
Vivienda colectiva edificación abierta	474.984 ptas/m ²	8.190 ptas/m ²
Comercial en edificio exclusivo de una planta	988.524 ptas/m ²	13.230 ptas/m ²

CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA

ESQUEMA DE DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

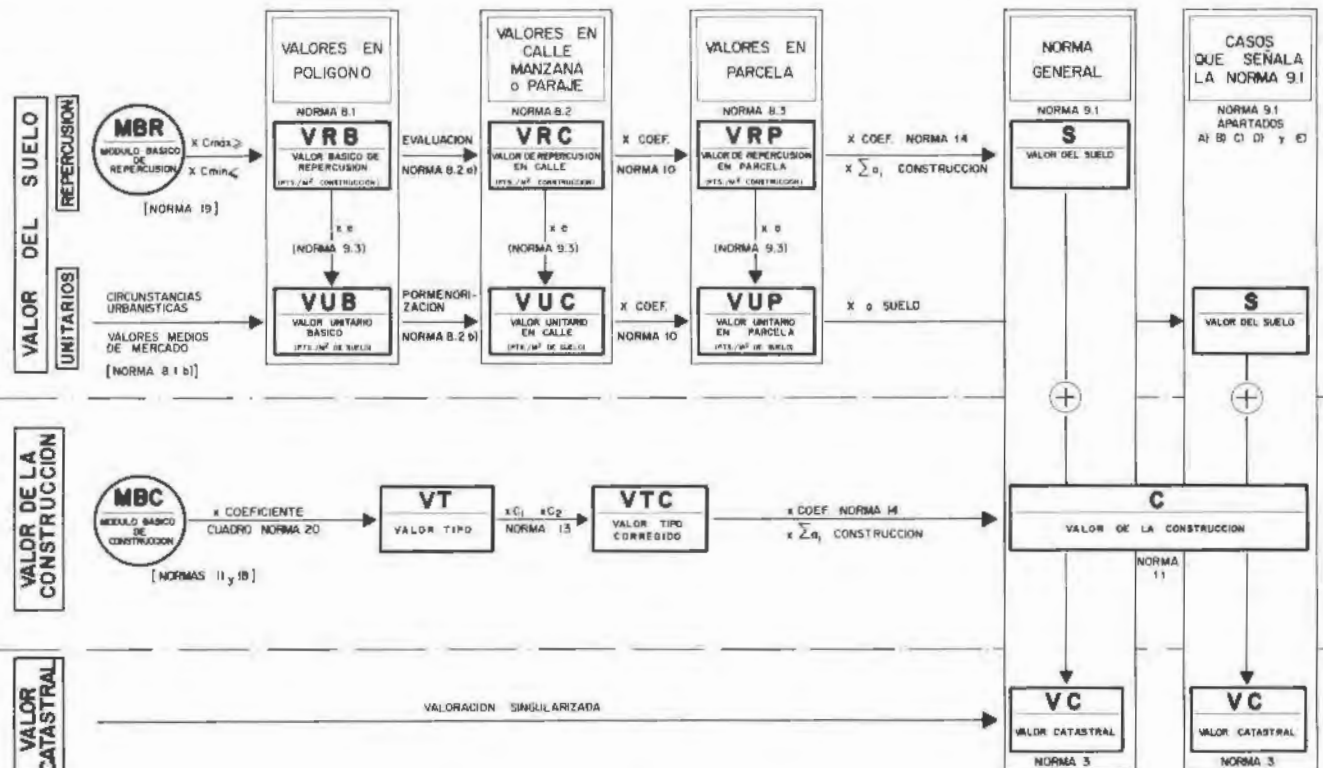
NORMAS TECNICAS 1982-86



CENTRO DE GESTIÓN CATASTRAL Y COOPERACIÓN TRIBUTARIA

ESQUEMA DE DETERMINACION DEL VALOR CATASTRAL

NORMAS TECNICAS 1989



En los siguientes cuadros se comparan las anteriores normas técnicas de 1982-1986 y los cuadros-marcos de 1983 y 1988 con las normas técnicas y cuadro-marco que se encuentran recogidos dentro de la nueva Orden Ministerial, de 28 de diciembre de 1989.

Como complemento de toda la normativa expuesta

se ha desarrollado, a lo largo de los últimos meses, toda una nueva sistemática de valoración que no tenía antecedentes y que articulada en diversas circulares, configura un instrumento válido y suficiente que debe dar respuesta al reto de una valoración catastral homogénea, coordinada y actualizada con referencia a los valores del mercado inmobiliario.

Cuadro comparativo de coeficientes

	NORMAS 22-IX-82			NORMAS 3-VII-86			NORMAS 89		
	Concepto	Nombre	Valor	Concepto	Nombre	Valor	Concepto	Nombre	Valor
Suelo	Varias fachadas	A	1,10 1,15	Varias fachadas	A	1,10 1,15	Varias fachadas	A	1,10 1,15
	Longitud fachada	B	$\frac{L}{LM}$	Longitud fachada	B	$\frac{L}{LM}$	Longitud fachada	B	$\frac{L}{LM}$
	Config. irregular	C	0,95	Forma irregular	C	0,85	Forma irregular	C	0,85
	Desmante	D	0,90	Desmante	D	—	Desmante	—	No se considera de forma individual, sino por tramo de calle
	Prof. firme	E	0,90	Prof. firme	E	—	Prof. firme	—	
	Fondo excesivo	F	$\frac{1}{N+1}$	Fondo excesivo	F	$\frac{1}{N+1}$	Fondo excesivo	D	$\frac{1}{N+1}$
	Sup. dist. mínima	(G)	0,80 1,00 0,80	Sup. dist. mínima	G	0,8 1 0,7	Sup. dist. mínima	E	0,8 1 0,7
	Grado de urban.	(H)	12; 27; 8; 10; 31; 12;	Inedificabilidad	H	0,6	Inedificabilidad	F	0,6
	Inedificabilidad	(I)	0,50	Grado de urban.	I	12; 37; 8; 10; 31; 12;	Grado de urban.	—	Idem. des. y prof. firme
Const.	Antigüedad	(J)	Tabla	Antigüedad	J	Tabla	Antigüedad (Uso y tipología)	G	Tablas
	Uso	(K)	Varios	Uso	K	Varios			
	Conservación	(L)	0,9; 0,8;	Conservación	L	1,00; 0,85; 0,65;	Conservación	H	1,00; 0,50 0,85; 0,00
Conjuntos	Dep. funcional	(M)	0,80	Dep. funcional	M	0,80	Dep. funcional o inadecuación	I	0,80
	Viv. interior	(N)	0,60	Viv. interior	N	0,75	Viv. y locales inter.	J	0,75
	Histórico-Artístico	((P))	0,70	Histórico-Artístico	O	0,70	Histórico-Artístico	K	0,70
	Futuros viales	((Q))	0,80	Futuros viales	P	0,80	Situac. esp. c. extri. Futuros viales	L	0,80
	Cultural	((R))	0,80	Cultural	Q	0,80	Cultural	—	—
	*****	*****	*****	*****	*****	*****	Situac. esp. c. intri. (Arrendamientos)	M	0,70
	*****	*****	*****	Apreciac.-deprec.	R	A = 1,30; 1,20; 1,10 D = 0,90; 0,80; 0,70	Aprec. y deprec. económica	N	A = 1,80 a 1,10 D = 0,90 a 0,50
*****	*****	*****	*****	*****	*****	Inmueb. con fijac. adm. del precio máximo venta	O	Precio máx. venta $\frac{V_1 + V_2}{2}$	

NOTAS: () Significa que no vienen así denominadas en las Normas Técnicas.

***** No estaba en Normas del 82 y 86.

(()) Estas siglas se saltan la "O" porque así se contempla en el E.I.N.

En el E.I.N. como está redactado antes del 86, el coeficiente de INEDIFICABILIDAD se llama (I). En las Normas del 86, se llama "H".
Conceptos que están permutados en ambas Normas 82 y 86.

Diferencias mas significativas entre normativa 82-86 y Orden Ministerial 1989

Normativa 82-86	Orden 89
MODULO. Para cada trienio, el Ministerio de Economía y Hacienda fija un módulo, a partir del vigente para las V.P.O. (Norma III de la O.M. de 13 de junio de 1983). Dicho módulo se fija para el trienio 88-90 en 57.578 ptas., estableciéndose a partir de él los módulos de suelo y construcción diversificados por áreas económicas homogéneas (anexo de la O.M. de 6 de abril de 1988).	MODULO. Actualmente se establece un Módulo de valor (M) que servirá de base a los de suelo y construcción (artículo segundo). Dicho módulo se fija en 72.000 ptas. para el año 1990, estableciéndose a partir de él los MBR y MBC y unas oscilaciones de los mismos a través de localización (disposición final primera).
V.P.O. No se hace referencia.	V.P.O. El valor catastral de los inmuebles con fijación administrativa del precio máximo de venta, será este último (artículo tercero y norma 14).
VALORACION SINGULAR. Los servicios Técnicos competentes acudirán al método valorativo que estimen más oportuno, para valores de construcciones que por sus características intrínsecas no puedan ser asimiladas a ninguna de las que sirvieron de base para la formación de los tipos medios representativos (Norma VII de la O.M. de 13 de junio 83).	VALORACION SINGULAR. Las Ponencias de valores podrán incluir procedimiento de valoración específico, aplicable a inmuebles de características especiales que impidan su valoración de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general (artículo cuarto).
REFERENCIA AL MERCADO. Referencia al mercado como límite máximo y como procedimiento subsidiario para establecer el valor del suelo (regla 3 de la O.M. de 22-9-82).	REFERENCIA AL MERCADO. Para fijar el valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que pueda exceder de éste y posibilidad de aplicación individualizada del coeficiente de apreciación/depreciación económica (normas 3 y 14).
VALORACION POR REPERCUSION. Se contempla por igual la posibilidad de valorar por unitario o por repercusión (regla 2 de la O.M.).	VALORACION POR REPERCUSION. Se establece con carácter general la valoración por repercusión (norma 9).
EDIFICACION BAJO RASANTE. No se hace referencia.	EDIFICACION BAJO RASANTE. Posibilidad de contemplar valor de repercusión de suelo al volumen edificado bajo rasante (norma 9, apartado 7).
PONENCIAS. Determina los campos de aplicación de los coeficientes correctores, las Ponencias se refieren a dichos campos.	PONENCIAS. Mayores atribuciones a las Ponencias de valores, como el establecimiento de los campos de aplicación de los coeficientes correctores (normas 10, 13 y 14).
COEFICIENTES SUELO. Los valores unitarios se corregirán atendiendo a las características de la parcela (no se decía si se corregirían los valores de repercusión).	COEFICIENTES SUELO. Mayor definición de las condiciones de aplicación de los coeficientes que afectan al suelo, distinguiendo cuando se valora por unitario y cuando se valora por repercusión (norma 10).
COEFICIENTES CONSTRUCCION. Doce categorías en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones. (Regla 9 de la O.M. de 3 de julio de 1986.) Coeficiente antigüedad (J), coeficiente de uso (K). Coeficiente estado de conservación (L). (Regla 13.)	COEFICIENTES CONSTRUCCION. Supresión de las categorías A, B y C del cuadro de coeficientes y transformación en coeficientes correctores equivalentes (norma 20, apartado 2). Diversificación de la tabla de coeficientes de antigüedad, incorporando a la misma el uso y la categoría o calidad de las construcciones (coeficiente G). Modifica la gradación del coeficiente que contempla el estado de conservación de los edificios (coeficiente H) (norma 13).
COEFICIENTES CONJUNTOS. No se hace referencia. Coeficiente de apreciación-depreciación económica (R). (Regla 16.)	COEFICIENTES CONJUNTOS. Inclusión de los arrendamientos entre las situaciones especiales de carácter intrínseco (coeficiente M). Ampliación de la gama de coeficientes que ponderan la apreciación o depreciación económica (coeficiente N) (Norma 14).

Diferencias entre primero, segundo y tercer cuadro-marco

Primer cuadro-marco	Segundo cuadro-marco	Tercer cuadro-marco	Observaciones a las diferencias entre 2º y 3º cuadro-marco
SUELO MBR-1 — 9.000 ptas/m ² MBR-2 — 7.500 ptas/m ² MBR-3 — 6.500 ptas/m ² MBR-4 — 5.900 ptas/m ² MBR-5 — 5.300 ptas/m ² MBR-6 — 4.700 ptas/m ² MBR-7 — 4.000 ptas/m ² MBR-8 — 3.400 ptas/m ² MBR-9 — 2.700 ptas/m ²	SUELO MBR-1 — 13.500 ptas/m ² MBR-2 — 10.500 ptas/m ² MBR-3 — 9.000 ptas/m ² MBR-4 — 8.300 ptas/m ² MBR-5 — 7.800 ptas/m ² MBR-6 — 7.200 ptas/m ² MBR-7 — 6.400 ptas/m ² MBR-8 — 5.300 ptas/m ² MBR-9 — 3.800 ptas/m ²	SUELO MBR-1 — 42.300 ptas/m ² MBR-2 — 30.200 ptas/m ² MBR-3 — 21.900 ptas/m ² MBR-4 — 15.100 ptas/m ² MBR-5 — 8.300 ptas/m ² MBR-6 — 5.000 ptas/m ² MBR-7 — 2.700 ptas/m ²	Se diversifica el MBR en proporción 1 a 15, disminuyendo a siete valores, cuando antes la proporción era de 1 a 3,5 y nueve valores. Existirán municipios que se coordinen por valores unitarios, por inexistencia de mercado en valores de repercusión.
CONSTRUCCION MBC-1 — 22.200 ptas/m ² MBC-2 — 20.000 ptas/m ² MBC-3 — 18.000 ptas/m ² MBC-4 — 15.900 ptas/m ² MBC-5 — 13.700 ptas/m ²	CONSTRUCCION MBC-1 — 30.900 ptas/m ² MBC-2 — 29.100 ptas/m ² MBC-3 — 26.400 ptas/m ² MBC-4 — 22.800 ptas/m ² MBC-5 — 18.300 ptas/m ²	CONSTRUCCION MBC-1 — 46.800 ptas/m ² MBC-2 — 43.200 ptas/m ² MBC-3 — 39.600 ptas/m ² MBC-4 — 36.000 ptas/m ² MBC-5 — 34.200 ptas/m ² MBC-6 — 32.400 ptas/m ² MBC-7 — 28.800 ptas/m ²	Se diversifica el MBC en proporción de 1 a 1,62, antes era de 1 a 1,68. Se aumenta el número de valores a siete, igual que el número de MBR.
COEFICIENTES DE USO RESIDENCIAL — 300 — 18 INDUSTRIAL — 180 — 9 OFICINAS — 720 — 18 COMERCIAL — 900 — 18	COEFICIENTES DE USO RESIDENCIAL — 400 — 18 INDUSTRIAL — 180 — 9 OFICINAS — 950 — 18 COMERCIAL — 1.200 — 18	COEFICIENTES DE USO RESIDENCIAL — 350 — 8 INDUSTRIAL — 150 — 8 OFICINAS — 900 — 8 COMERCIAL — 900 — 8 TURISTICO — 540 — 8	Se añade el uso turístico y se diversifica el coeficiente en función de la escala del módulo de suelo correspondiente.