

Descripción del nuevo modelo de valoración

Fernando de Aragón Amunárriz

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Las ponencias gráficas y el mapa de zonas de valor.

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

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

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

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

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

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

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

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

La modelización del mercado mediante técnicas matemáticas y estadísticas.

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

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

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

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

El Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario.

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

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

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

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

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

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

Coordinación de valores.

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

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

El valor estadístico de mercado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descripción del modelo de valoración

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

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

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

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

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

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

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

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

Datos de carácter estructural

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

Datos estructurales vinculados al inmueble

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

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

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

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

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

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

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

Datos estructurales vinculados al territorio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 1
Descripción de los datos estructurales

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

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

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

Datos variables

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

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

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

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

Método de trabajo: Asignación de Jerarquías Zonales

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

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

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

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

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

Método de trabajo: Asignación de importes a las jerarquías zonales

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

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

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

Cálculo del valor estadístico

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

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

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

Inmueble situado en zona de valor de suelo por repercusión R

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

Inmueble situado en zona de valor de suelo por unitario U

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

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

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

La leyenda correspondiente a las expresiones anteriores es:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultados. Valor estadístico individualizado y del producto tipo

Valores individualizados

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

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

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

Valores de productos tipo

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

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

Valores de contraste

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

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

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

Ratios de contraste

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

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

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

Criterios de valoración

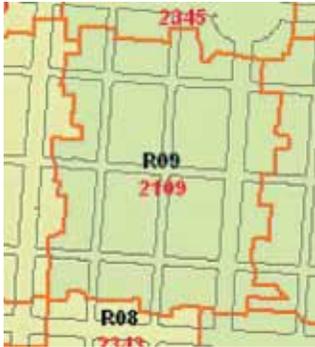
Criterios especiales para la valoración de productos diferenciados sobre el producto tipo

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

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

Ejemplo aplicado a un distrito

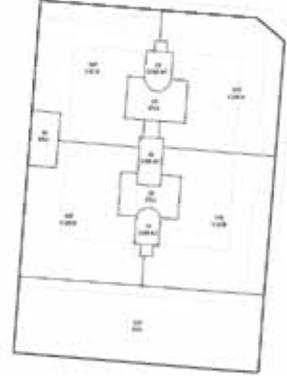




Zona de valor



Cartografía catastral



Croquis catastral CU 1

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

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

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

Criterios de valoración de elementos comunes

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

Aplicación del coeficiente de antigüedad

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

Resumen de resultados del modelo

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

DATOS

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

bles del municipio o agrupación supra-municipal

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

RATIOS

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

EVOLUCIÓN

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

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

Valor catastral y valor estadístico

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

Tabla 2
Resumen de resultados agregados a nivel de distrito

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

Tabla 3
Ejemplo de cálculo de valor estadístico individualizado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Actualización de valores. Mantenimiento de los datos variables

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

Propuesta de modificación normativa para la actualización catastral

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

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

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

Tabla 4
 Datos variables descripción y propuesta de actualización

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 5
Actualización y efectos de los datos estructurales territoriales

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

cial de ajuste de la zonificación y de la jerarquía.

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

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

Aplicación del modelo: valor catastral y base liquidable

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

actualización, y las modificaciones normativas necesarias para su implantación.

Análisis del régimen de base liquidable en el IBI

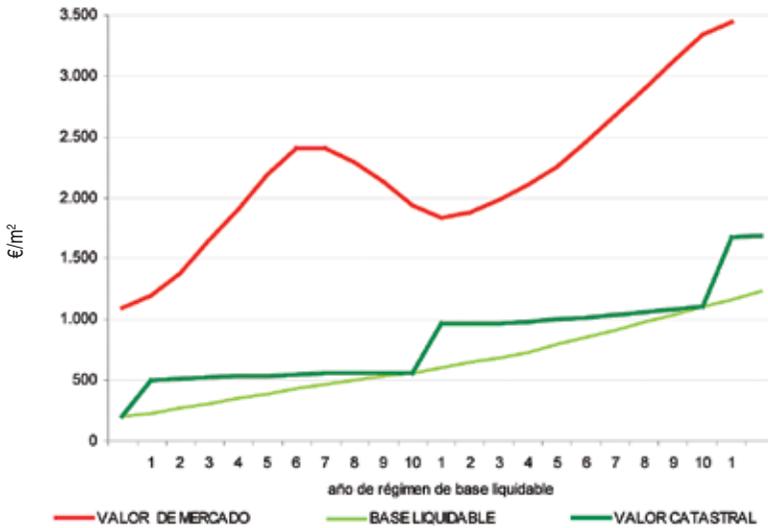
En el modelo actual, la posible variación entre las situaciones del mercado inmobiliario reflejadas entre dos procedimientos consecutivos de valoración colectiva de carácter general justifica la existencia del régimen de base liquidable para su aplicación en el Impuesto de bienes inmuebles. Este modelo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

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

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

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

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



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

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

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

Análisis del comportamiento del cambio de jerarquía

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

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

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

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

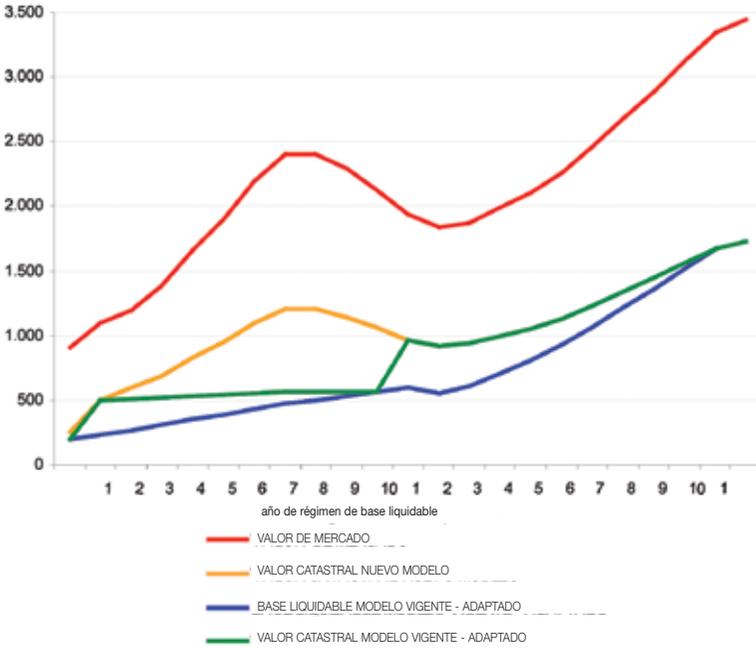


Tabla 6
Hipótesis de evolución de importes en ciclo de diez años

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

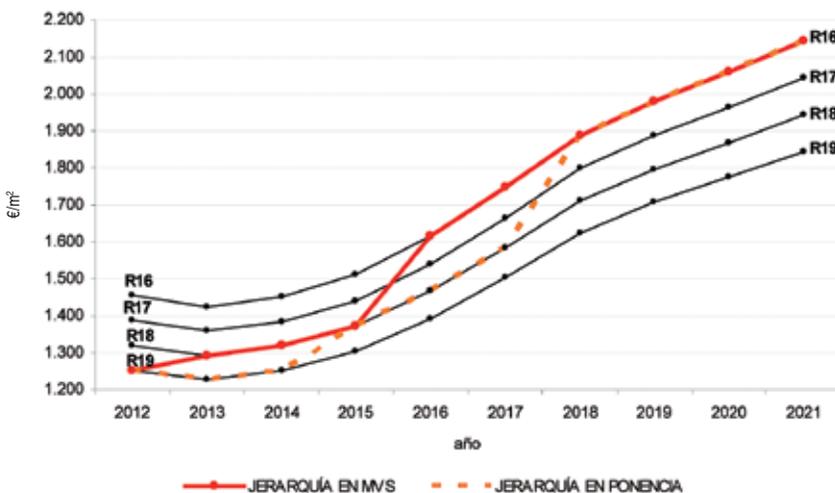


Gráfico 4
Aplicación de la base liquidable a los incrementos zonales

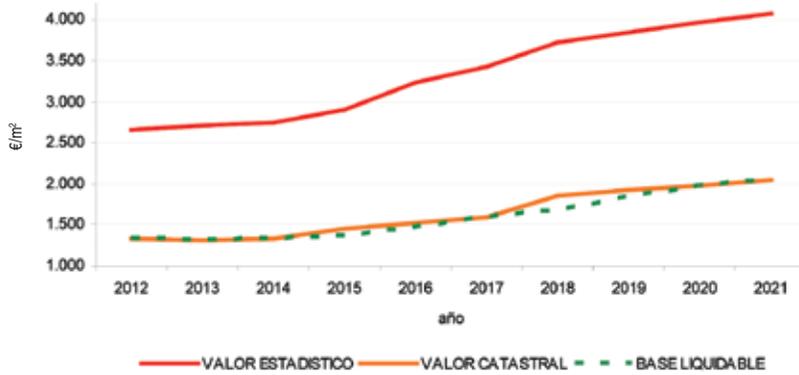


Gráfico 5
Mantenimiento del mapa de valores de suelo anual y su repercusión en la ponencia parcial cada tres años en situación inestable de valores

