

La actualización de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de las ponencias de valores

Antonio A. Aberturas Ramos
Coordinador de Análisis Territorial

M^a Isabel García-Vaquero Soriano
Jefe de Área del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario

Arancha Nieto Embid
Inspector Técnico Facultativo
Subdirección General de Valoración e Inspección. Dirección General del Catastro

El actual sistema de determinación de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos de un municipio se basa esencialmente en la realización de un procedimiento de valoración colectiva que tiene su origen en la aprobación de una ponencia de valores total. Los valores catastrales de cada bien inmueble urbano del municipio se obtienen mediante la aplicación de los criterios, módulos y valores en ella contenidos, que se establecen con base en un estudio de mercado realizado en el momento de la elaboración de dicha ponencia.

Esto permite que los valores catastrales determinados a partir de la misma, se encuentren adecuadamente referenciados al

mercado inmobiliario en el primer ejercicio de su vigencia.

La aprobación de las ponencias totales de valores conlleva la realización del mencionado procedimiento de valoración colectiva de carácter general, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 28.3 del *Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (TRLRJI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

Este sistema no admite la elaboración y aprobación anual de ponencias de valores, lo que implica que con el transcurso de los años, los valores catastrales de un municipio se vayan desactualizando con respecto a los valores de mercado y por lo tanto se hace preciso el establecimiento de un mecanismo que permita ajustar la relación existente entre los mismos mediante la actualización con carácter anual de los valores catastrales. En este sentido, el TRLCI, regula en su artículo 32, la actualización de los valores catastrales por aplicación de coeficientes que se publican anualmente en la *Ley de Presupuestos Generales del Estado* (LPGE).

Evolución histórica

La regulación de la actualización anual de los valores catastrales mediante la aplicación de los coeficientes publicados en las LPGE, se recoge expresamente por primera vez en la *Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales* (LRHL), donde se establece la implantación, entre otros impuestos de carácter local¹, del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles (IBI) y en consecuencia, la supresión de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria la Contribución Territorial Urbana y el Impuesto Municipal sobre Solares.

En la LRHL, se recoge que para la determinación de la base imponible del impuesto, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor catastral de los mismos que podrá ser objeto de revisión, modificación o actualización, como así se establece en su artículo 72 donde se señala que “Las

Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes.”

Con anterioridad se recogía en diversa legislación, normalmente en LPGE, la actualización de los valores catastrales de la extinguida Contribución Territorial Urbana, mediante la aplicación de coeficientes salvo para algunos ejercicios en los que se prorrogaron los valores catastrales fijados en el período inmediatamente anterior. Esta actualización, que en un principio dependía de la realización de la revisión regulada en el artículo tercero del *Real Decreto-ley 11/1979, de 20 de julio, sobre medidas urgentes de financiación de las Corporaciones Locales*, posteriormente se extiende a todos los valores catastrales de la Contribución Territorial Urbana (CTU), se encuentren o no revisados, criterio que esencialmente se ha mantenido con las consideraciones establecidas en las sucesivas reformas normativas.

A partir de la aprobación de la *Ley 39/1988*, las sucesivas LPGE han previsto la actualización de valores catastrales por aplicación de coeficientes para cada clase de bienes inmuebles, en virtud de la habilitación contenida para ello en la legislación catastral, salvo para los valores catastrales correspondientes a los bienes inmuebles urbanos situados en municipios con ponencia de valores total aprobada entre 1997 y 2002, ambos inclusive. Esta excepción tiene su origen en la introducción en el impuesto de una reducción en la base imponible mediante la implantación de la *base liquidable*², con objeto de evitar los bruscos

¹ Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Impuesto sobre Actividades Económicas, Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica e Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Además se sustituye el Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos por otro impuesto de la misma naturaleza y análoga denominación.

² El establecimiento de la reducción en la base imponible del impuesto se recoge en el artículo primero del *Real Decreto-ley 5/1997, de 9 de abril, por el que se modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles*. En dicho *Real Decreto-ley*, se modifican, entre otros la redacción del artículo 72 donde se recoge la regulación de la base liquidable y la del artículo 69 de la *Ley 39/1988*.

incrementos de la carga tributaria de los inmuebles que se producen cuando se efectúa una revisión de valores catastrales.

De este modo, tal y como establece la exposición de motivos de la *Ley 53/1997*³, de 27 de noviembre, que regula la excepción en la actualización de los valores catastrales correspondientes a los mencionados ejercicios, “*Con esta medida, cuya implantación será progresiva, se evita un mecanismo de aumento de base del impuesto que incorpora un nivel escaso de rigor y de equidad, que además deviene innecesario por cuanto en los municipios revisados el crecimiento anual de la recaudación en el impuesto vendrá proporcionado por la disminución escalonada de la reducción.*”

Esta excepción se ha ido recogiendo en las LPGE de forma progresiva, para los valores catastrales cuya entrada en vigor se ha ido produciendo en los sucesivos ejercicios desde el 1 de enero de 1998 hasta el 1 de enero de 2003, ambos inclusive, finalizando la misma con el correspondiente período de reducción en la base imponible aplicado a los inmuebles.

En relación a los importes de los coeficientes fijados en las sucesivas leyes, se han establecido con carácter general idénticos coeficientes para bienes inmuebles urbanos y rústicos, salvo en la LPGE para 1991⁴.

Con la aprobación de la *Ley 48/2002*, de 23 de diciembre, se establece una nueva clase de inmuebles, la de bienes inmuebles de características especiales y la primera Ley que recoge coeficientes para estos inmuebles es la LPGE para el año 2005.

³ *Ley 53/1997*, de 27 de noviembre, por la que se modifica parcialmente la *Ley 39/1988*, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que deroga el Real Decreto-ley 5/1997, de 9 de abril.

⁴ En la *Ley 31/1990*, de 27 de diciembre, de PGE para 1991, se establece un coeficiente de 1,05 para los valores catastrales de bienes inmuebles urbanos y un coeficiente de 1,50 para los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos.

Así, desde 1990 se han fijado los siguientes coeficientes de actualización en las LPGE que se muestran en la Figura 1.

En la LPGE para el año 2011, se establece que “[... *teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario, se mantienen los valores catastrales de los bienes inmuebles...*]”. Por análogas razones, para el 2012 y 2013 no se ha aprobado coeficiente de actualización de los valores catastrales.

Tal y como se ha indicado antes, la exposición de motivos de la *Ley 53/1997*, de 27 de noviembre, ya señalaba de algún modo que el sistema de actualización de valores catastrales mediante la aplicación de un coeficiente común para cada clase de bienes inmuebles, provoca un aumento de base del impuesto que incorpora un nivel escaso de rigor y de equidad. Además, este sistema resulta rígido e impide la necesaria flexibilidad que requiere la adaptación del valor catastral de los bienes inmuebles, en concreto los bienes inmuebles urbanos, al nuevo escenario del mercado inmobiliario que se ha ido desarrollando en los últimos años.

En este sentido, la *Ley 48/2002*, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario (LCI), estableció entre otras aportaciones, en el punto 2 del artículo 14, la actualización de valores por grupos de municipios atendiendo a su dinámica inmobiliaria, con lo que se permite ajustar el importe de los coeficientes a las singularidades de los municipios en este sentido, quedando la redacción completa del artículo de la siguiente manera:

“Artículo 14. Actualización de valores catastrales.

1. *Las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada clase de inmuebles.*
2. Asimismo, las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán fi-

Figura 1
Coeficientes de actualización aprobados en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado

AÑO	INMUEBLES URBANOS	INMUEBLES RÚSTICOS	INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	ARTÍCULO DE LAS LEYES DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO
Para 1990	1,05	1,05		Artículo 25 Ley 5/1990, de 29 de junio
Para 1991	1,05	1,50		Artículo 70 Ley 31/1990 de 27 de diciembre
Para 1992	1,05	1,05		Artículo 77 Ley 31/1991 de 31 de diciembre
Para 1993	1,05	1,05		Artículo 74 Ley 39/1992 de 29 de diciembre
Para 1994	1,035	1,035		Artículo 71 Ley 21/1993 de 29 diciembre
Para 1995	1,035	1,035		Artículo 74 Ley 41/1994 de 30 de diciembre
Para 1996	1,035	1,035		Artículo 25 R.D.L. 12/1995 de 28 de diciembre
Para 1997	1,026	1,026		Artículo 60 Ley 12/1996 de 30 de diciembre
Para 1998	1,021	1,021		Artículo 66 Ley 65/1997 de 30 de diciembre
Para 1999	1,018	1,018		Artículo 67 Ley 67/1998 de 30 de diciembre
Para 2000	1,02	1,02		Artículo 69 Ley 54/1999, de 29 de diciembre
Para 2001	1,02	1,02		Artículo 62 Ley 13/2000, de 28 de diciembre
Para 2002	1,02	1,02		Artículo 61 Ley 23/2001, de 27 de diciembre
Para 2003	1,02	1,02		Artículo 60 Ley 52/2002, de 30 de diciembre
Para 2004	1,02	1,02		Artículo 60 Ley 61/2003, de 30 de diciembre
Para 2005	1,02	1,02	1,02	Artículo 63 Ley 2/2004, de 27 de diciembre
Para 2006	1,02	1,02	1,02	Artículo 62 Ley 30/2005, de 29 de diciembre
Para 2007	1,02	1,02	1,02	Artículo 64 Ley 42/2006, de 28 de diciembre
Para 2008	1,02	1,02	1,02	Artículo 70 Ley 51/2007, de 26 de diciembre
Para 2009	1,02	1,02	1,02	Artículo 72 Ley 2/2008, de 23 de diciembre
Para 2010	1,01	1,01	1,01	Artículo 78 Ley 26/2009, de 23 de diciembre
Para 2011	1,00	1,00	1,00	Artículo 77 Ley 39/2010, de 22 de diciembre

jar coeficientes de actualización por grupos de municipios, que se determinarán en función de su dinámica inmobiliaria, de acuerdo con la clasificación de los mismos que se establezca reglamentariamente. Estos coeficientes se aplicarán sobre los valores catastrales actualizados conforme al apartado 1 de este artículo.”

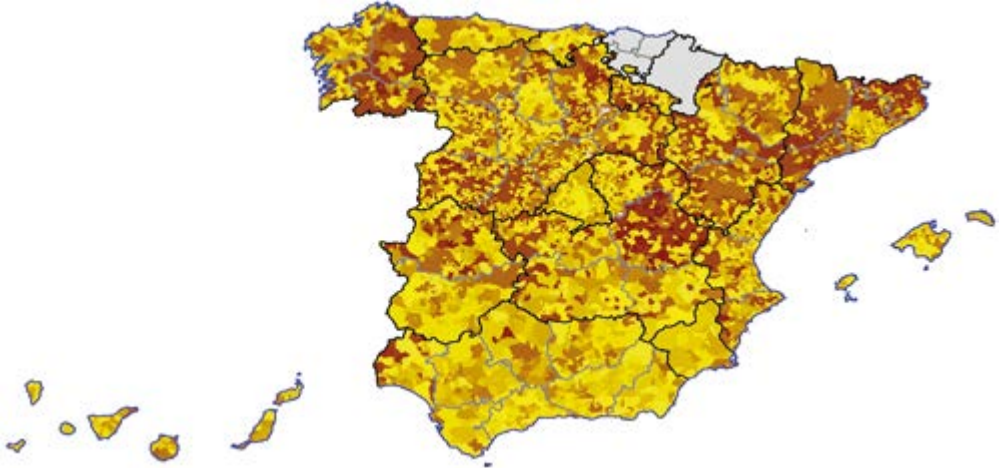
Con posterioridad se aprueba el TRLCI, que esencialmente lo constituye el contenido de la LCI, y en este sentido reproduce literalmente el contenido del mencionado artículo 14, en su artículo 32, antesala de la reforma de dicho artículo.

Implantación del nuevo sistema

Tal y como se ha comentado, el sistema de valoración catastral se basa en la apro-

bación de ponencias de valores en períodos mínimos de 5 años, períodos que habitualmente son bastante más amplios. Esta medida se complementa con actualizaciones de los valores catastrales mediante coeficientes lineales aprobados anualmente por las LPGE. La combinación de ambos sistemas proporciona una cierta estabilidad a los valores catastrales en que se basan los tributos locales, especialmente el IBI, lo que puede considerarse como un aspecto positivo para la gestión del tributo. En este sentido, la voluntad municipal sobre la procedencia de la aprobación de una nueva ponencia de valores se convierte en un elemento fundamental del sistema. Por el contrario, la heterogeneidad de estos períodos de renovación de las valoraciones ocasiona una gran diversidad en la antigüedad de las ponencias totales de valores vigentes en los distintos municipios, como se observa en la Figura 2, en la que los tonos más claros indican municipios con ponencias de valores recientes.

Figura 2
Antigüedad de las ponencias totales de valores, vigentes en cada municipio

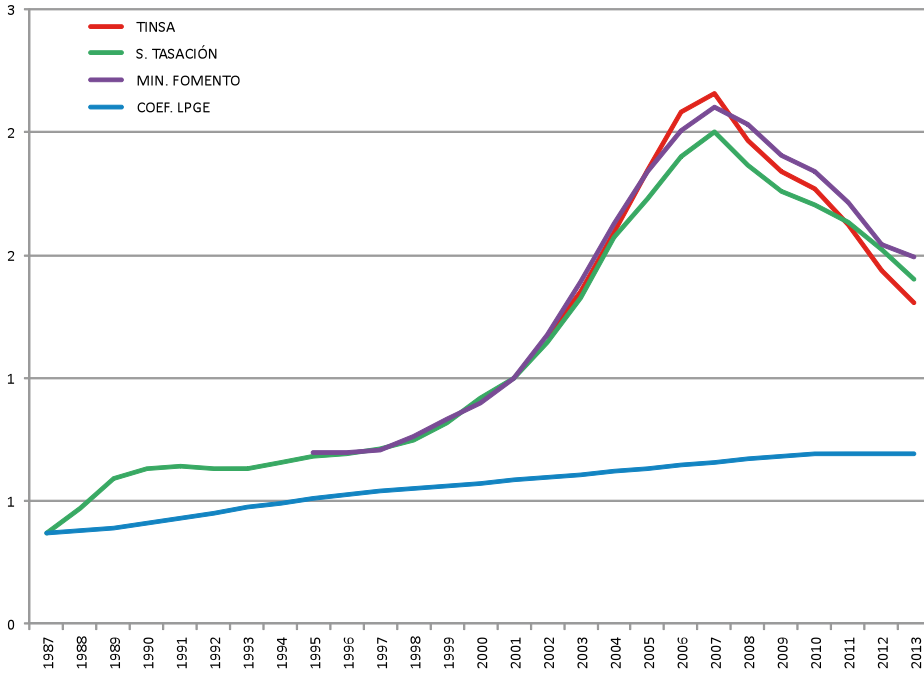


Este mecanismo de renovación en períodos prolongados de los valores catastrales resultantes de las ponencias de valores puede ser compatible con un escenario de estabilidad de los valores de mercado, pero provoca desajustes entre ambos en los momentos de importante crecimiento o descenso de estos últimos. En este sentido, durante la mayor parte de la década de los 90, el crecimiento moderado de los valores de mercado unido a unos coeficientes de actualización con cuantías próximas al 5% produjo una evolución acompasada de ambos valores, como se observa en la Figura 3. En ella se muestra la evolución del mercado inmobiliario, según las estimaciones de alguno de los principales agentes que intervienen en el sector y publican periódicamente sus conclusiones, frente a la que presenta la actualización mediante la aplicación de coeficientes.

A partir de 1997, el mercado inmobiliario muestra una clara tendencia al alza, que se confirma e incluso se intensifica en

los siguientes ejercicios, no siendo recogido este comportamiento en las cuantías fijadas en los coeficientes de actualización establecidos por las distintas LPGE, que se estabilizan en torno al 2%. Este alejamiento entre los incrementos de los valores de mercado y los que se aplican a los valores catastrales supone, de hecho, una transformación del concepto de los coeficientes de actualización que se convierten en un sistema ágil de evitar el estancamiento de las bases de los tributos locales, pero sin capacidad para corregir el creciente desfase entre ambos valores. Este desajuste, como se ha comentado en el punto anterior, se acentúa en aquellos municipios en los que se aprueban ponencias totales de valores en los ejercicios comprendidos entre 1997 y 2002, en los que no se aplican coeficientes de actualización a los valores catastrales resultantes de las mismas. Como consecuencia de todo ello, dichos valores presentan un alejamiento cada vez más acusado de los de mercado.

Figura 3
Evolución del mercado inmobiliario y de los coeficientes de actualización⁵



A partir del año 2007, se produce un nuevo contexto en el mercado inmobiliario con una estabilización de los valores, seguida de forma inmediata de un descenso en los mismos, que todavía persiste en el momento actual. No obstante, las LPGE no recogen para estos años este nuevo escenario y siguen incluyendo idénticos coeficientes de incremento del 2% a los fijados para los años anteriores, hasta 2010 en el que presenta una cuantía menor, concretamente del 1%, siendo éste el último ejercicio en el que se actualizan los valores catastrales mediante coeficientes.

Es ante este nuevo escenario cuando se hace más evidente la necesidad de contar con un mecanismo más ágil y flexible de adaptación y ajuste de los valores catastrales a las nuevas circunstancias que el recogido en la redacción del artículo 32 del TRLCI, que si bien ya contemplaba la posibilidad de fijar coeficientes distintos por grupos de municipios, vinculados a la dinámica inmobiliaria de cada grupo, de acuerdo a una clasificación que debía establecerse reglamentariamente, no permitía resolver el hecho de que municipios con dinámicas inmobiliarias similares tuviesen

⁵ Gráfico elaborado a partir de los datos de evolución del mercado inmobiliario publicados por Sociedad de Tasación (Precio medio de la vivienda nueva en ca-

pitales de provincia), TINSA (Índice IMIE) y Ministerio de Fomento (Precios de vivienda libre).

ponencias totales de valores aprobadas en diferentes ejercicios.

De igual forma, tampoco este mecanismo daba solución al problema de que, si bien con carácter general la relación existente entre los valores catastrales y los valores actuales de mercado es inferior al 50%, en los municipios en los que se han realizado procedimientos de valoración colectiva de carácter general desde el ejercicio 2005 esta relación es superior, lo que hacía deseable la existencia de coeficientes de incremento y de decremento, aplicables en una u otra situación.

Por estos motivos, se tramita la modificación legislativa con objeto de conseguir una valoración catastral más homogénea con respecto al mercado inmobiliario de este tipo de inmuebles, que esté al servicio de los principios informadores del Catastro Inmobiliario.

En este sentido, el artículo 16 de la *Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*, ha dado nueva redacción al artículo 32 del TRLCI, incorporando un nuevo mecanismo de actualización de valores catastrales, que dota de mayor flexibilidad y eficacia al actualmente existente, y que permite un mejor ajuste de los valores catastrales, para su aplicación a partir del 1 de enero del 2014.

El artículo 32, queda por tanto redactado de la siguiente manera:

“Artículo 32. Actualización de valores catastrales.

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

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

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

- a. Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
- b. Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.
- c. Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de mayo del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.⁶

Corresponde al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas apreciar la concurrencia de los requisitos enumerados en el

⁶ Este apartado ha sido modificado por el artículo 9 de la *Ley 16/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras*. La redacción anterior disponía “Que la solicitud se comunique a la Dirección General del Catastro antes del 31 de enero del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes”.

párrafo anterior, mediante orden ministerial que se publicará en el “Boletín Oficial del Estado” con anterioridad al 30 de septiembre de cada ejercicio, en la que se establecerá la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación los coeficientes que, en su caso, establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el ejercicio siguiente.

La aplicación de los coeficientes previstos en este apartado, excluirá la de los coeficientes de actualización a que se refiere el apartado uno de este artículo.”

Con arreglo a la nueva regulación, los Ayuntamientos pueden solicitar, antes del 31 de mayo de cada año (plazo ampliado para el ejercicio 2013)⁷ la aplicación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales urbanos que fije la LPGE. Estos coeficientes, que podrán ser de incremento o decremento como consecuencia de la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario desde la aprobación de las ponencias de valores totales, para aproximar al 50% la relación existente entre los valores catastrales y los actuales valores de mercado, se aplicarán en los municipios que lo soliciten si se dan las circunstancias

⁷ El plazo inicial de solicitud para la aplicación de coeficientes de 31 de enero del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación, fue ampliado exclusivamente para el ejercicio 2013 hasta el 1 de marzo de 2013, mediante la incorporación de la Disposición transitoria novena en el TRLCI, por el apartado Quinto del Artículo 16 de la *Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*.

Con posterioridad se volvió a ampliar dicho plazo, para el ejercicio 2013, hasta el 15 de noviembre de 2013, mediante la modificación de dicha disposición por la disposición final cuarta del *Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación*.

que permitan el cumplimiento de una serie de requisitos que garantizan, la eficacia del procedimiento.

Repercusión en otras normativas

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

Como consecuencia de los compromisos de estabilidad mantenidos por el Reino de España, se hace preciso dotar de continuidad al incremento del tipo impositivo del IBI para los inmuebles urbanos, establecido en diciembre de 2011 para los ejercicios 2012 y 2013⁸, en función del año de aprobación de ponencia de valores total vigente en cada municipio. Así, el artículo 8.1 de esta Ley, establece la prórroga de la referida disposición, para los periodos impositivos que se inicien en 2014 y 2015.

No obstante, su artículo 8.4.c) establece que esta medida no será de aplicación en los municipios en los que, en el correspondiente periodo impositivo, resulten de aplicación los coeficientes de actualización dispuestos en el artículo 32.2 del TRLCI. Esta disposición permite que los Ayuntamientos puedan optar por solicitar la actualización de los valores catastrales mediante los coeficientes que disponga la LPGE o acogerse al incremento de los tipos impositivos del IBI, lo que se produce de forma automática en caso de no solicitar la aplicación de coeficientes de actualización.

⁸ El artículo 8 del *Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público*, establece un incremento del tipo impositivo del IBI para los inmuebles urbanos, de aplicación en para los ejercicios 2012 y 2013, en función del año de aprobación de ponencia de valores total vigente en cada municipio.

Dado que el plazo establecido por la Disposición transitoria novena del TRLCI para la solicitud de la aplicación de coeficientes para el ejercicio 2014 había finalizado el 1 de marzo, la Disposición final cuarta del *Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación*, modifica dicha disposición, prorrogando dicho plazo hasta el 15 de noviembre de 2013. Posteriormente, el artículo 9 de la Ley 16/2013 fija definitivamente la fecha límite en el 31 de mayo del ejercicio anterior a aquel para el que se solicite la aplicación de coeficientes.

Este mecanismo de selección por parte de los Ayuntamientos no es operativo para los municipios cuya ponencia de valores se aprobó en los ejercicios 2003 y 2004, años para los que no se fijan coeficientes de actualización al estimarse el nivel del mercado inmobiliario similar al de la fecha del estudio. La misma situación presentan aquellos municipios en los que la fecha de aprobación de la ponencia de valores es posterior a 2007, al no fijarse coeficiente de actualización por no haber transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales resultantes de la misma. Para todos ellos es de aplicación directa el incremento de los tipos impositivos fijado por la Ley 16/2013, con las condiciones en ella determinadas.

Base liquidable. Modificaciones a los Artículos 67 y 69 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL)

La modificación legislativa del artículo 32.2 del TRLCI, ha permitido el establecimiento de coeficientes de actualización de incremento y de decremento, por grupos de municipios en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores

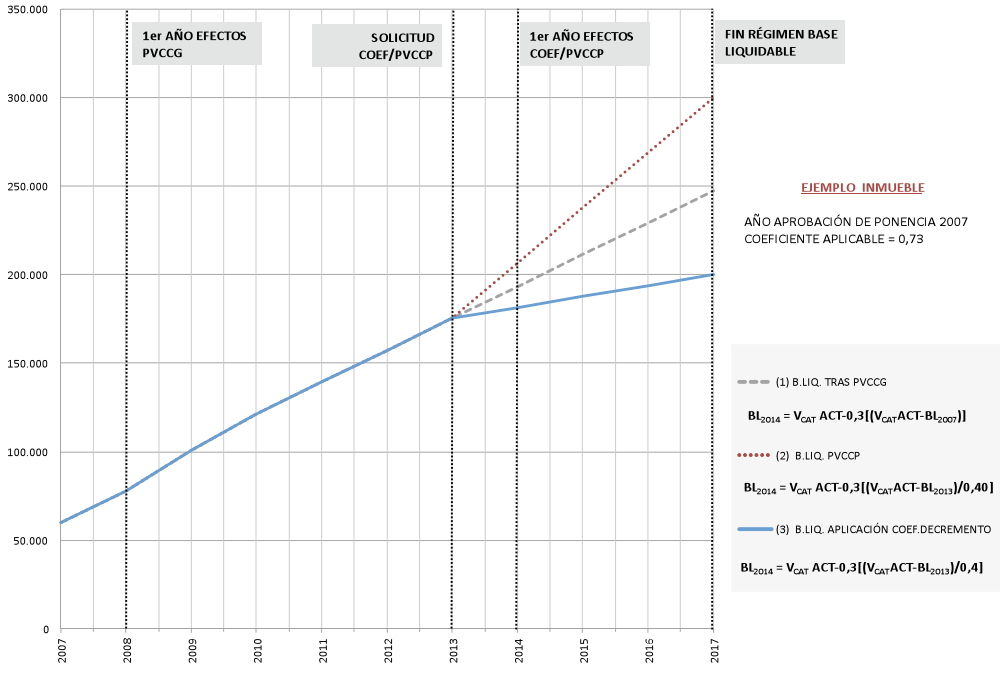
total. En este sentido, cuando la aplicación del coeficiente al que hace referencia el artículo 32.2, provoca un decremento en el valor catastral, la actual fórmula de cálculo de la base liquidable producía ciertos desajustes, dado que se trata de una fórmula pensada para amortiguar el aumento de la base imponible que se produce cuando se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (PVCCG) y por lo tanto, se hacía necesario la realización de ciertos ajustes técnicos para su determinación.

Tras el estudio y análisis del actual sistema de obtención de la base liquidable, se estableció para estos casos una fórmula de cálculo análoga a la que se aplica cuando se realiza un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial (PVCCP), por su similitud con la evolución que experimenta el valor catastral en este tipo de procedimientos (Ver Figura 4).

En el ejemplo que se expone a continuación, se muestra la evolución de la base liquidable de un inmueble ubicado en un municipio en el que por el año de entrada en vigor de la ponencia de valores total le corresponde la aplicación de un coeficiente de decremento, comparando dicha evolución en tres posibles situaciones:

1. Evolución de la base liquidable del inmueble tras la realización de un PVCCG.
2. Evolución de la base liquidable del mismo inmueble en el que además del PVCCG, se realiza con posterioridad un PVCCP, con efectos el 1 de enero de 2014.
3. Evolución de la base liquidable del mismo inmueble en el que además del PVCCG, se solicita en 2013 la aplicación de coeficientes (de decremento, por el año de entrada en vigor de la ponencia total de valores) con efectos 1 de enero de 2014.

Figura 4
Evolución comparativa de la base liquidable en los casos de PVCCG, PVCCP y aplicación de coeficientes de decremento



En consecuencia, se hizo preciso la modificación de los artículos 68 y 69 del TRLRHL, relativos a la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dicha modificación se llevó a cabo por el artículo 7 de la mencionada Ley 16/2013, de 29 de octubre.

En esencia, las modificaciones realizadas han consistido en añadir, por un lado, el párrafo que se reproduce a continuación, en el apartado 4 del artículo 68, donde se recogen las especificaciones relativas al componente individual de la reducción en el caso de producirse un decremento en la base imponible del impuesto, estableciéndolo por analogía al establecido para los casos de PVCCP:

“En caso de que la actualización de valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las leyes de Presupuestos Generales del Estado determine un decremento de la base imponible de los inmuebles, el componente individual de la reducción será, en cada año, la diferencia positiva entre el valor catastral resultante de dicha actualización y su valor base. Dicha diferencia se dividirá por el último coeficiente reductor aplicado.”

Por otro lado, se ha añadido un nuevo apartado en el artículo 69, donde se establece un nuevo criterio para la determinación del valor base en el caso de producirse decremento en la base imponible, que se define al igual que en el caso anterior, de idéntica forma que en los procedimientos

de valoración colectiva de carácter total o parcial, pero indicando que el valor base será la base liquidable del ejercicio inmediatamente anterior a dicha actualización, en vez de la base liquidable del ejercicio inmediato anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral:

“c) Cuando la actualización de valores catastrales por aplicación de los coeficientes establecidos en las leyes de presupuestos generales del Estado determine un decremento de la base imponible de los inmuebles, el valor base será la base liquidable del ejercicio inmediatamente anterior a dicha actualización.”

Con estas modificaciones, tal y como se aprecia en el gráfico anterior, se obtiene el resultado deseado que permite ajustar adecuadamente la evolución de la base liquidable en los casos de decremento de la base imponible y corregir de este modo las inconsistencias, que de acuerdo a la anterior redacción de ambos artículos, provocaba la actual fórmula de cálculo de la base liquidable.

Actualización de valores catastrales por coeficientes en el ejercicio 2014

Análisis del porcentaje de relación al mercado por grupo de municipios en función del año de aprobación de la Ponencia de Valores

La puesta en marcha de la medida que regula la nueva redacción del artículo 32.2 hace necesario que previamente a la determinación de los coeficientes de actualización a aplicar, se calcule la relación entre los valores de mercado y los valores catastrales vigentes, por lo que se procede en el ejercicio 2013 a realizar un estudio de la relación media de valores existente en cada municipio, para posteriormente agrupar los resultados obtenidos para cada grupo, en función del año de aprobación de las ponencias totales vigentes.

El estudio realizado se basa en el análisis de los valores de transmisión declarados ante notario e incluidos en las escrituras formalizadas por los mismos e/o inscritas en el Registro de la Propiedad, y que de forma periódica son comunicados a la Dirección General del Catastro (DGC). La información remitida se cruza para cada inmueble con la obrante en la base de datos catastral, lo que permite de esta forma relacionar los valores de transmisión con los valores catastrales vigentes.

El conjunto inicial de muestras de inmuebles de los que se conoce el valor declarado de compraventa se filtra posteriormente eliminando aquellas atípicas en función de las superficies construidas de los mismos, por tener la edificación una antigüedad excesiva o por observarse una desviación excesiva entre los datos declarados y los datos promedio. Una vez efectuado este filtrado el total de muestras válidas analizado es de 46.804.

El ámbito temporal del estudio es de un año, por lo que para la determinación de los coeficientes a aplicar en el ejercicio 2014 se han recogido los valores de las transmisiones realizadas entre el 1 de julio de 2012 y el 30 de junio de 2013. Esta información de base se complementa con datos de valores de oferta extraídos de diversos portales inmobiliarios, información de valores de mercado utilizada en la elaboración de las ponencias de valores aprobadas en 2013, así como con estadísticas de valores medios de tasación publicados por el Ministerio de Fomento y otros organismos oficiales.

Para la realización del estudio se han dividido los municipios en varios grupos. En cada uno de ellos el porcentaje de relación al mercado de cada municipio se calcula de forma diferente, según la dinámica inmobiliaria de los mismos y la cantidad y calidad de información del mercado inmobiliario disponible. En los municipios en los que es posible obtener abundante información sobre el comportamiento del mercado

inmobiliario, se estudia el mismo a través de los valores de transmisión de inmuebles de uso residencial, mayoritario en el parque inmobiliario del territorio de régimen común. Además, en un subgrupo de estos municipios, se incluye también para realizar el análisis, información de oferta procedente de portales inmobiliarios. En los restantes municipios, el porcentaje de relación al mercado se calcula como el cociente entre el valor catastral medio y el valor de mercado medio de los inmuebles urbanos de uso residencial de cada municipio, que se extrapola a partir de estudios agregados de fuentes de mercado de ámbito provincial de los ejercicios 2012 y 2013, ponderando los resultados por las variables de dinámica inmobiliaria que influyen en el mercado.

Los resultados obtenidos se han proyectado a 1 de enero de 2014, fecha de aplicación de los coeficientes de actualización, mediante una previsión del comportamiento del mercado inmobiliario en el segundo semestre del ejercicio. A partir de estos resultados, agrupados según el año de aprobación de la ponencia total, se deduce el porcentaje de relación al mercado obtenido, que oscila entre aproximadamente un 20% en las ponencias más antiguas (1983) y el 53% de las ponencias aprobadas en el ejercicio 2012, alcanzando el máximo en torno al 68% en los municipios en los que se realizó un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el año 2007, año en el que el mercado inmobiliario alcanzó su punto más elevado. Los valores catastrales resultantes de las ponencias totales de valores aprobadas en el ejercicio 2013 entraron en vigor el 1 de enero de 2014, siendo el porcentaje de relación al mercado estimado del 50%.

Igualmente es de reseñar que en el intervalo comprendido entre el año 1997 y 2002 los valores catastrales resultantes de la aprobación de nuevas ponencias no se actualizaron por los coeficientes fijados por LPGE. También es preciso señalar que en los ejercicios 1990, 1991 y 1992 no se

aprobaron ponencias totales de valores en ningún municipio.

Como dato adicional, se observa que la situación de los valores de mercado en la fecha del estudio es similar a la de los años 2003-2004, por lo que para los municipios en los que se redactó ponencia de valores en esos años se estima una relación al mercado cercana al 50%. Este dato permite clasificar los municipios en dos grupos, aquellos con ponencia de valores total anterior a 2003, en los que previsiblemente la aprobación de una nueva ponencia de valores produciría un incremento de los valores catastrales, y un segundo grupo constituido por los municipios con ponencia posterior a 2004, en los que posiblemente su aprobación produciría una disminución general de los valores.

Tomando como base estos porcentajes medios de relación al mercado, se calcula el incremento o decremento de valor previsible en cada grupo de municipios (en función del año de aprobación de su ponencia de valores) en caso de realizarse un nuevo procedimiento de valoración colectiva de carácter general, así como el comportamiento previsible de la base liquidable en los municipios en que se incrementa el valor.

Como se deduce del estudio de la referencia media al mercado expuesto, en los municipios con ponencia total de valores anterior a 2003 sería previsible un incremento de valor en caso de realizarse un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Este incremento de valor, en caso de ser homogéneo para todas las zonas de los municipios y para todas las tipologías constructivas, se traduciría en un incremento del 10% de la base liquidable para el primer año de aplicación, puesto que para todos los casos posibles habría finalizado la reducción en la base imponible recogida en el artículo 67 del TRLRHL. En este sentido, la propuesta de coeficientes de actualización, que se detallará más adelante, se basa en conseguir reproducir, para el primer año de aplicación, el incremento medio

de la base liquidable que se pudiera producir en un municipio de las características anteriormente señaladas, en caso de realizarse un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, obteniendo en definitiva, una aproximación paulatina de la referencia al mercado al 50%, mediante la aplicación sucesiva de coeficientes de actualización, a petición de los municipios interesados.

Por el contrario, en los municipios con ponencia total de valores posterior a 2004, los valores catastrales se encuentran previsiblemente en un porcentaje respecto del valor de mercado superior al 50%. Es por ello que la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general produciría un descenso generalizado de los valores catastrales. En este caso, la actualización de valores por coeficientes pretende situar, ya para el primer año de aplicación, los valores catastrales vigentes, en términos de promedio, en el entorno del 50%. Por ello, el coeficiente propuesto es el resultado de aplicar dicha premisa a las relaciones medias al mercado obtenidas del estudio, para cada año de aprobación de ponencia total. Dado que una de las bases de aplicación de los coeficientes es que hayan transcurrido 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales, se reduce el estudio a los municipios con ponencia de valores aprobada en los ejercicios 2005 a 2007.

Como se ha comentado, a la fecha del estudio el nivel de los valores de mercado se estima similar al correspondiente a finales del ejercicio 2003 o principios del 2004, por lo que para los municipios cuya ponencia de valores se aprobó en estos años no se prevé la aplicación de coeficiente alguno.

Presentación de solicitudes y análisis del cumplimiento de los requisitos para la aplicación de coeficientes en 2014

Una vez asentadas las bases legislativas y técnicas para la aplicación de coeficientes

de actualización de los valores catastrales de los inmuebles urbanos con efectos 2014 en función del ejercicio de entrada en vigor de la ponencia total vigente en el municipio, se analizan las solicitudes presentadas por los ayuntamientos con el objeto de comprobar en cada caso, la concurrencia de las condiciones necesarias que permiten dar cumplimiento a los requisitos exigidos en el artículo 32.2 del TRLCI.

Para un mejor control de las solicitudes presentadas en los distintos registros administrativos, se implementa en el ejercicio pasado, una nueva herramienta informática de seguimiento de la información catastral de ámbito municipal. Esta aplicación de uso interno, posibilita la grabación y comprobación de la información de las solicitudes y desistimientos presentados por los ayuntamientos, y facilita las consultas necesarias de forma integrada para su análisis, además de permitir almacenar ligado a cada municipio copia digitalizada de los distintos documentos presentados.

De este modo, se recaban para su análisis en la Dirección General del Catastro Inmobiliario todas aquellas solicitudes municipales presentadas de conformidad con la *Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común*, para la solicitud de aplicación de coeficientes de actualización con efectos en el ejercicio 2014. De las 3.208 solicitudes presentadas que cumplen estas condiciones, 217 no se consideran, debido a que los respectivos ayuntamientos desistieron posteriormente de la misma mediante la presentación del oportuno escrito. Por lo tanto, se han tenido en cuenta 2.991 solicitudes recibidas, las cuales se distribuyen en función del ámbito de cada Gerencia Regional, según el siguiente cuadro de la Figura 5.

Se observa que la media de solicitudes presentadas está en torno al 39% del total de municipios de cada Comunidad Autónoma.

Figura 5
Distribución de solicitudes en función del ámbito de cada Gerencia Regional

GERENCIA REGIONAL	MUNICIPIOS	TOTAL	%
ANDALUCIA	271	773	35,06%
ARAGON	404	731	55,27%
ASTURIAS	22	78	28,21%
BALEARES	27	67	40,30%
CANARIAS	40	88	45,45%
CANTABRIA	34	102	33,33%
CASTILLA-LA MANCHA	438	919	47,66%
CASTILLA-LEON	784	2.248	34,88%
CATALUÑA	431	947	45,51%
EXTREMADURA	98	387	25,32%
GALICIA	82	315	26,03%
LA RIOJA	54	174	31,03%
MADRID	77	179	43,02%
MURCIA	9	45	20,00%
VALENCIA	220	542	40,59%
TOTAL	2.991	7.595	39,38%

Las mismas solicitudes, según muestra el cuadro de Figura 6, ofrecen la siguiente distribución, en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores total del municipio.

Por otro lado, en cumplimiento del requisito exigido en el apartado a) del artículo

Figura 6
Distribución de solicitudes por año de entrada en vigor de la ponencia de valores total del municipio

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA PONENCIA	Nº DE SOLICITUDES MUNICIPALES
Anterior a 2004	2.273
2004 o 2005	91
Entre 2006 y 2008	580
Posterior a 2008	47
TOTAL	2.991

lo 32.2 del TRLCI, no es posible admitir la solicitud de aplicación de coeficientes en un municipio, sin que hayan transcurrido cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Por lo tanto, ya que la entrada en vigor se produce el 1 de enero del correspondiente año, para el ejercicio 2013, no cumplen el mencionado requisito las solicitudes presentadas para la aplicación de la actualización con efectos 2014, de los municipios cuya ponencia haya entrado en vigor con posterioridad al año 2008. Como se desprende del cuadro de la Figura 6, de las 2.991 solicitudes consideradas, 2.944 municipios cumplen con el requisito.

Además, para asegurar el cumplimiento del apartado c) del citado artículo 32 y la excepción considerada para el ejercicio 2013 por la mencionada disposición transitoria novena del TRLCI, no es posible considerar las solicitudes presentadas con posterioridad al 15 de noviembre de 2013. Por lo tanto, los municipios que cumplen simultáneamente con lo establecido en los apartados a) y c) del artículo 32 son un total de 2.942.

Para estos municipios se realiza la comprobación del cumplimiento del apartado b) del artículo 32.2. del TRLCI.

De acuerdo a lo establecido en el mismo, es necesario que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, y que estas diferencias afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.

En este sentido, como se ha indicado anteriormente, de los estudios realizados para la determinación del porcentaje de relación al mercado por grupo de municipios en función del año de aprobación de la Ponencia de Valores, se desprende que en los municipios cuyas ponencias de valores

fueron aprobadas en 2003 y 2004, y por lo tanto entraron en vigor en 2004 y 2005 respectivamente, no existen, en términos de promedio, diferencias sustanciales entre los valores de mercado referidos a 2014 y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes. Por este motivo, para los mencionados municipios no se considera cumplido el requisito establecido en el apartado b) del artículo 32.2, y por lo tanto se desestima la solicitud para la aplicación de coeficientes. Asimismo, derivado del análisis realizado, se observa que adicionalmente existen otros municipios cuyas ponencias entraron en vigor en diferentes ejercicios a 2004 y 2005, en los que tampoco se cumplen las mencionadas condiciones. Por lo tanto, 96 de los 2.942 municipios analizados presentan una desviación significativa del porcentaje de relación al mercado (RM), respecto a la media.

Sin embargo, en los restantes municipios analizados se comprueba que con carácter general sí existen estas diferencias sustanciales, siendo además homogéneas entre los municipios cuyos valores catastrales entraron en vigor el mismo ejercicio.

Para garantizar la solidez del dato de relación al mercado (RM) de cada caso y su correcta concordancia con el resto de municipios con ponencia aprobada en el mismo ejercicio, se celebran las correspondientes sesiones de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria, que han tenido lugar entre el 20 y 22 de noviembre de 2013. En estas sesiones se informa favorablemente de los porcentajes de relación al mercado de los municipios que habiendo presentado la correspondiente solicitud, cumplen con los requisitos de los apartados a) y c) del artículo 32.2, excluyendo en este caso, los correspondientes a los municipios cuya ponencia total entró en vigor en los ejercicios 2004 y 2005, por las razones ya señaladas. Además, se informa en las mismas sesiones el listado de municipios que reúnen las condiciones que permiten dar cumplimiento a

los requisitos exigidos en el artículo 32.2 mencionado y de aquéllos que no reúnen las mismas. Una vez finalizadas las mencionadas sesiones, los respectivos Secretarios de las Juntas Técnicas, emiten al efecto los certificados correspondientes, integrándose en los mismos como anexos diferenciados, el listado de municipios que reúnen las condiciones necesarias para dar cumplimiento al artículo 32.2 del TRLCI (Anexo 1), y el listado de aquellos municipios que habiendo presentado la solicitud correspondiente dentro del plazo establecido, no reúnen dichas condiciones (Anexo 2).

Por lo tanto, de la totalidad de solicitudes presentadas que se han considerado, han quedado excluidos por las razones indicadas con anterioridad un total de 145 municipios lo que supone un porcentaje de 4,85%, que no cumplen los requisitos establecidos en el artículo 32.2. del TRLCI, y 2.846 municipios que obedecen a los requisitos mencionados en dicho artículo, y por lo tanto, han sido de aplicación en los valores catastrales de los mismos los correspondientes coeficientes de actualización para el ejercicio 2014.

Orden Ministerial y Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014

Como último paso para hacer efectivo el sistema de actualización de los valores catastrales previsto en el artículo 32.2 del TRLCI, es necesario la aprobación y publicación en el “Boletín Oficial del Estado” de la orden ministerial que establezca la relación de municipios concretos en los que resultarán de aplicación los coeficientes que disponga la LPGE para el siguiente ejercicio.

El plazo general establecido legalmente para la publicación de dicha orden ministerial, es el 30 de septiembre de cada ejercicio. No obstante, para la aplicación de

coeficientes para el año 2014, dicho plazo se ha visto ampliado hasta el 15 de diciembre de 2013 por la disposición final cuarta del mencionado Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio.

Atendiendo a los preceptos señalados, se aprueba la *Orden HAP/2308/2013, de 5 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014*, que se publica en el en BOE número 296, de 11 de Diciembre de 2013.

La mencionada orden, que entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado y surte efectos desde el 1 de enero de 2014, recoge en su Anexo la relación de municipios que queda

establecida mediante su aprobación. Este listado, del que se muestra una parte en la Figura 7, incluye la relación, ordenada alfabéticamente por provincias y municipios, a los que es de aplicación la actualización por coeficientes. Se indica además, para cada uno de ellos, el año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores total.

Posteriormente a la publicación de la orden ministerial, se aprueban los importes de los coeficientes de actualización de valores catastrales del artículo 32.3 del TRLCI, en la LPGE para el año 2014, publicada en Boletín Oficial del Estado número 309, de 26 de diciembre de 2013. La mencionada ley fija, en el apartado Uno del artículo 73, los coeficientes a aplicar en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valo-

Figura 7

Fragmento de la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la LPGE para el año 2014

ANEXO

Provincia	Municipio	Año de entrada en vigor de la ponencia de valores total
A CORUÑA	ARANGA	1990
A CORUÑA	BOQUEIXON	2002
A CORUÑA	IRIXOA	1996
A CORUÑA	MAÑON	1990
A CORUÑA	MELIDE	1994
A CORUÑA	MESIA	1996
A CORUÑA	NEDA	1994
A CORUÑA	PADERNE	1996
A CORUÑA	PONTES GARCIA RODRIGUEZ AS	2003
A CORUÑA	PORTO DO SON	2001
A CORUÑA	TORDOIA	1994
A CORUÑA	VAL DO DUBRA	2002
ALBACETE	ABENGIBRE	1990
ALBACETE	ALBATANA	2007

Figura 8
Cuadro de coeficientes de actualización para el ejercicio 2014, en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores total del municipio

AÑO DE ENTRADA EN VIGOR DE LA PONENCIA	COEFICIENTE DE ACTUALIZACIÓN
1984, 1985, 1986 y 1987	1,13
1988	1,12
1989	1,11
1990, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002	1,10
2003	1,06
2006	0,85
2007	0,80
2008	0,73

res, tal como establece el TRLCI, mediante el cuadro que se muestra en la Figura 8.

No figuran en el mencionado cuadro, los años de entrada en vigor 1991 a 1993 por no existir ponencias de valores aprobadas que tengan efectos en esos ejercicios. Tampoco se recogen coeficientes de actualización para los años de entrada en vigor 2004 y 2005 por entenderse no cumplido en este grupo de municipios, el requisito establecido para su aplicación en el apartado b) del artículo 32.2 del TRLCI, por los motivos ya expuestos.

El sistema establecido para hacer efectiva la actualización de valores en los municipios que corresponda, se recoge en el artículo 73.2, en el que se determinan los términos en los que se aplicarán los respectivos coeficientes a los valores catastrales, que establece como norma general, que se aplica el coeficiente sobre el valor catastral asignado para el ejercicio 2013.

Todo ello, teniendo en cuenta que, según la redacción del artículo 32.2 del TRLCI, y a diferencia de lo estipulado en las anteriores LPGE, estos coeficientes única-

mente serán de aplicación para inmuebles urbanos, quedando por tanto sin actualización para el ejercicio 2014 los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos y de características especiales.

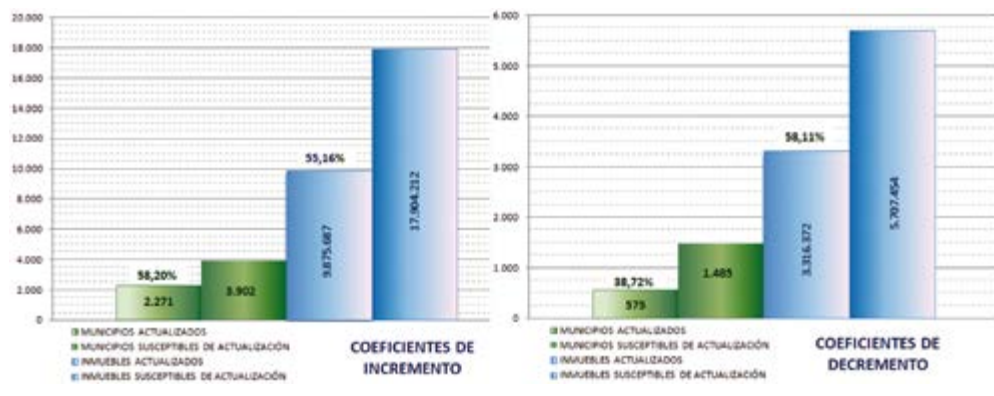
Impacto en 2014 del nuevo sistema de actualización de valores catastrales

Tal y como se acaba de señalar, el anexo a la orden ministerial relaciona los 2.846 municipios que cumplen los requisitos del artículo 32.2 del TRLCI. En estos municipios se han aplicado coeficientes de actualización para el ejercicio 2014 a un total de 13.192.059 inmuebles. Ello supone un 52,83% sobre el total de municipios para los que la LPGE ha fijado coeficiente de actualización y un porcentaje algo mayor (55,87%) sobre el total de inmuebles.

Estudiando los datos de forma desagregada y que se muestran en la Figura 9, se observa que se han aplicado coeficientes de incremento en 2.271 municipios, sobre un total de 3.902 posibles, lo que supone un porcentaje del 58,20%. Si el mismo dato se expresa según los inmuebles actualizados, éstos suponen 9.875.687 sobre un total de 17.904.212 (55,16%). Este porcentaje inferior al obtenido a nivel de municipio indica que la tipología predominante en este subgrupo es la de municipios de pequeña entidad, con un tamaño inferior a la media, que son aquellos en los que las ponencias de valores tienen mayor antigüedad.

Respecto a los coeficientes de decremento, éstos se han aplicado a 575 municipios de los 1.485 posibles, lo que supone un porcentaje del 38,72%. Estudiando el mismo dato en relación a los inmuebles actualizados, se han aplicado coeficientes de decremento en 3.316.372 inmuebles, sobre un total de 5.707.454 posibles. A diferencia del grupo anterior, el porcentaje de inmuebles actualizados (58,11%) es muy superior al de municipios. Ello se debe a

Figura 9
Municipios e inmueble con coeficientes de actualización para 2014



que fue en los municipios con tamaño superior a la media en los que se produjeron los mayores incrementos en los valores de mercado y por consiguiente, en los valores

catastrales resultantes de las ponencias de valores realizadas en los mismos.

El desglose de ambos grupos por Gerencia Regional es el cuadro de la figura 10.

Figura 10
Total de municipios con coeficientes de actualización para 2014

GERENCIA REGIONAL	COEFICIENTES DE INCREMENTO		COEFICIENTES DE DECREMENTO		TOTAL	
	MUNICIPIOS	INMUEBLES	MUNICIPIOS	INMUEBLES	MUNICIPIOS	INMUEBLES
ANDALUCIA	118	1.589.318	134	1.029.428	252	2.618.746
ARAGON	341	367.001	37	45.088	378	412.089
ASTURIAS	17	132.878	2	20.313	19	153.191
BALEARES	8	20.878	19	116.914	27	137.792
CANARIAS	15	509.628	24	220.547	39	730.175
CANTABRIA	21	112.213	8	67.777	29	179.990
CASTILLA-LA MANCHA	337	609.455	90	258.448	427	867.903
CASTILLA-LEON	681	588.618	75	77.925	756	666.543
CATALUÑA	333	2.645.503	81	516.352	414	3.161.855
EXTREMADURA	78	266.555	13	20.441	91	286.996
GALICIA	75	296.606	-	-	75	296.606
LA RIOJA	40	58.743	14	38.763	54	97.506
MADRID	56	179.720	11	183.458	67	363.178
MURCIA	3	568.472	5	134.382	8	702.854
VALENCIA	148	1.930.099	62	586.536	210	2.516.635
TOTAL	2.271	9.875.687	575	3.316.372	2.846	13.192.059

Estudiando el número de municipios actualizados en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores, se observa que los porcentajes respecto del total de cada grupo oscilan entre un 82,05% correspondiente a las ponencias más antiguas, cuyos valores catastrales entraron en vigor en 1984, mientras que el mínimo corresponde a aquellas ponencias con efectos en 2006 (34,84%) (Figura 11).

Por lo que respecta al impacto de la actualización en términos de valor catastral y base liquidable, la medida ha supuesto un aumento de valor en los municipios a los que se ha aplicado coeficiente de incremento, de 38.271.000.934 € (un 9,93% de incremento sobre los valores catastrales de 2013). La base liquidable total en estos municipios experimenta el mismo incremento al haber finalizado en todos los municipios el período de reducción de la base imponible.

En los municipios en los que se ha aplicado coeficiente de decremento el valor catastral ha disminuido 74.169.017.946 € (un 22,43% de reducción respecto a los valores catastrales 2013). No obstante, la base liquidable total en estos municipios disminuye en menor medida, con una reducción total de 4.385.970.877 € (un 1,71% menos que en 2013).

En el conjunto de los municipios del territorio de régimen común, los valores catastrales para el ejercicio 2014 han disminuido un 1,55% mientras que la base liquidable ha aumentado para el mismo periodo un 4,92% respecto a los datos del ejercicio anterior. Ello es debido al incremento que experimenta en aquellos municipios en los que no habiéndose aplicado coeficientes de actualización, todavía no ha finalizado el período de diez años de reducción de la base imponible. Se pueden observar los resultados totales en el cuadro de la Figura 12.

Como último dato estadístico que demuestra la importancia de la actualización

Figura 11
Municipios actualizados para 2014 por año de entrada en vigor de ponencia

AÑO EFECTOS PONENCIA	Nº MUNICIPIOS	Nº MUNICIPIOS ACTUALIZADOS	PORCENTAJE
1984	39	32	82,05%
1985	19	13	68,42%
1986	116	61	52,59%
1987	116	70	60,34%
1988	138	78	56,52%
1989	721	424	58,81%
1990	1.047	608	58,07%
1994	687	438	63,76%
1995	75	37	49,33%
1996	180	90	50,00%
1997	46	24	52,17%
1998	85	42	49,41%
1999	89	57	64,04%
2000	117	74	63,25%
2001	141	82	58,16%
2002	147	72	48,98%
2003	139	69	49,64%
2004	239	-	-
2005	294	-	-
2006	442	154	34,84%
2007	571	223	39,05%
2008	472	198	41,95%
2009	446	-	-
2010	305	-	-
2011	279	-	-
2012	212	-	-
2013	251	-	-
2014	182	-	-
TOTAL	7.595	2.846	37,47%

realizada, el promedio anual de los municipios en los que se realizaron procedimientos de valoración colectiva de carácter general en los ejercicios 2010 a 2013 fue de 231, con una media por año de 1.743.813 inmuebles urbanos valorados. Esto supone unos porcentajes del 8,12% y del 13,22%, respectivamente, en relación a los municipios e inmuebles actualizados mediante coeficientes. Ello implica que serian precisos entre 7 y 12 años de realización de procedimientos de valoración colectiva de carácter general para lograr un efecto similar, lo que viene a demostrar la agilidad

Figura 12
Repercusión de la actualización en los valores catastrales y base liquidables

	N. MUN.	INMUEBLES	VCAT. 2014	BAS. LIQ. 2014	VCAT. 2013	BAS. LIQ. 2013	% VC	% BL
ALZA	2.271	9.875.687	423.569.846.000	423.569.846.000	385.298.845.066	385.298.845.066	109,93%	109,93%
BAJA	575	3.316.372	256.573.386.176	252.578.918.144	330.742.404.122	256.964.889.021	77,57%	98,29%
Sin CO EF	4.749	24.744.381	1.597.852.762.652	1.302.994.301.581	1.597.852.762.652	1.244.102.885.520	100,00%	104,77%
TOTAL	7.595	37.936.440	2.277.995.994.828	1.979.143.065.725	2.313.894.011.840	1.886.366.619.607	98,45%	104,92%

de este nuevo mecanismo de actualización de valores catastrales y la economía de los recursos empleados.

Conclusiones

El análisis del impacto de la actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos en el ejercicio 2014, mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores, muestra la eficacia de la medida adoptada, frente a la falta de agilidad del sistema tradicional de los procedimientos de valoración colectiva (PVC).

El procedimiento de actualización de los valores catastrales mediante la realización de los mencionados PVC otorga la necesaria estabilidad a los municipios en la recaudación del IBI durante al menos cinco años y con carácter general en más de diez. Sin embargo, tal y como se ha señalado, provoca que con el transcurso del tiempo los valores catastrales se vayan desactualizando respecto a los valores de mercado, sin que la aplicación de los coeficientes de actualización generales contenidos en la LPGE evite esa situación, ya que no considera la situación de partida de los valores de cada municipio que dependen de la situación del mercado inmobiliario en el momento de realización del PVC vigente. De esta manera se producen diferencias entre los valores catastrales correspondientes a

inmuebles semejantes de diferentes municipios, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y los diferentes años de entrada en vigor de las correspondientes ponencias de valores.

La actualización de los valores mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores, aunque no resuelve con carácter definitivo el problema de desactualización de los valores catastrales respecto a los valores de mercado, sí que permite aproximarlos de forma ágil y por lo tanto amortiguar dicha desactualización. Asimismo, al establecerse un coeficiente diferente para cada año de entrada en vigor de la ponencia de valores, dota al sistema de la flexibilidad necesaria para atenuar las diferencias producidas entre los diferentes municipios.

Este nuevo sistema no invalida ni pretende sustituir de manera definitiva al modelo de determinación de nuevos valores catastrales actualizados a mercado mediante los PVC, sino que trata de conseguir, con base en los principios de generalidad y justicia tributaria, una más ajustada referenciación de los valores catastrales a los del mercado inmobiliario actual, con la agilidad que requiere la evolución del mismo en los últimos años. Esta actualización contribuye a conseguir una asignación equitativa de los recursos públicos, a cuyo fin el Catastro Inmobiliario colabora con el resto de Administraciones públicas.

Por lo tanto, la implantación de este nuevo mecanismo de actualización está concebido como medida transitoria hacia futuras líneas de actuación encaminadas a la obtención de una valoración catastral de todos los bienes inmuebles urba-

nos del territorio nacional, homogénea y anualmente actualizada, que permita un mayor ajuste al mercado inmobiliario de este tipo de inmuebles, proyecto que constituye uno de los objetivos estratégicos de la DGC.

