



CIRCULAR 01.04/2020/P, DE 21 DE ENERO, SOBRE PONENCIAS DE VALORES.

La Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, tuvo por objeto principal la armonización y homogeneización de los criterios y pautas de actuación en relación con la redacción de las ponencias de valores de inmuebles urbanos. Con ello se pretendía mejorar la transparencia de los procedimientos de valoración colectiva, por medio del tratamiento automatizado de la información y contenido documental de las ponencias, así como su difusión por medios telemáticos, a través de la sede electrónica del catastro. En las líneas comentadas, la citada circular definió como contenido y elemento esencial de las ponencias de valores el mapa de zonas de valor de suelo, que sirvió al fortalecimiento del proceso de coordinación entre municipios, así como a la racionalización y simplificación de la elaboración de las ponencias.

La reciente modificación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, introduce el concepto del valor de referencia, como parte de la descripción catastral de los inmuebles. En cumplimiento de la disposición final tercera del citado texto refundido, la Dirección General del Catastro elabora mapas de valores que contienen la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, y asigna módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos.

Los mapas de valores representan las conclusiones de los análisis de las compraventas de inmuebles realizadas ante fedatario público, que realiza anualmente la Dirección General del Catastro y que se recogen en los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario Urbano.

La integridad y completitud de los Informes Anuales del Mercado Inmobiliario de Urbana (IAMIU), la veracidad y carácter público de los documentos en que se formalizan las compraventas objeto de análisis, y la transparencia de las conclusiones reflejadas en los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito avalan, desde el punto de vista técnico, el uso del mapa de valores como punto de partida para la elaboración de ponencias de valores catastrales.

Por otro lado, la debida eficiencia en la actuación administrativa impone que todos los trabajos técnicos se realicen en el marco del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario con un esfuerzo adicional en la simplificación, normalización, y homogeneización de criterios. Ello motiva la aprobación de la presente circular, que persigue tres grandes objetivos.

En primer lugar, se pretende aprovechar al máximo el esfuerzo en el análisis de las compraventas de inmuebles comunicadas al centro directivo gracias a la constancia documental de la referencia catastral, de manera que los estudios de mercado inmobiliario previos a la elaboración de las ponencias de valores se realicen en el marco de los trabajos propios de los IAMIU a elaborar por los





ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RD 417/2006).

En segundo lugar, se aprovecha el conocimiento de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial, de manera que sirvan para determinar la componente de localización del precio de compraventas. Esto es, se sientan las pautas para la elaboración de los recintos de valor de suelo de las ponencias de valores catastrales a partir del mapa de valores de manera que, en condiciones normales y en cada ámbito territorial homogéneo de valoración, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes se deban exclusivamente a las diferencias de sus características constructivas.

Finalmente, se quiere armonizar el contenido de las ponencias de valores, y sentar las bases para el adecuado seguimiento de la evolución del mercado inmobiliario en el nuevo escenario legal, por medio del establecimiento de un nuevo rango de valores de suelo de ámbito nacional compuesto por treinta y cuatro tramos de valor de suelo por repercusión y unitario, que permitan continuar, de forma simplificada, los trabajos de zonificación jerarquizada en aras de la mejor coordinación en todo el territorio nacional.

Por todo lo anterior, se dictan las siguientes instrucciones:

INSTRUCCIÓN PRIMERA.- Aplicación de la presente Circular.

La presente Circular será de aplicación en las ponencias de valores totales, para la determinación del valor catastral de los inmuebles urbanos, que se redacten para ser aprobadas a partir del 1 de enero del ejercicio 2020 así como en las ponencias parciales que se aprueben como complemento de ellas. Igualmente será de aplicación en los trabajos de elaboración de recintos de valor de suelo, a partir del mapa de valores previsto en la disposición final tercera del TRLCI, en lo referido a inmuebles urbanos.

En todo lo no señalado expresamente por la presente circular, será de aplicación la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, y sus correspondientes instrucciones y circulares de actualización dictadas por la Dirección General del Catastro. No obstante lo anterior, se atenderá en cualquier caso, a la normativa de valoración catastral sin perjuicio de los criterios de valoración catastral específicos, que se establezcan en las ponencias de valores.

La presente circular no será de aplicación en las ponencias de valores especiales para la determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales.





INSTRUCCIÓN SEGUNDA.- Recintos y zonas de valor de suelo.

Los recintos de valor de suelo son ámbitos espaciales delimitados en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso es homogénea para cada uno de ellos, de manera que, en condiciones normales del mercado, las diferencias de precio entre productos inmobiliarios equivalentes, que se encuentren en el mismo recinto, se deben exclusivamente a las diferencias de sus características constructivas. Espacialmente, son coincidentes para cada uso con los ámbitos territoriales homogéneos definidos en el mapa de valores.

En las ponencias de valores, estos recintos delimitan el ámbito de aplicación de los valores de suelo en ellas previstos, constituyendo las distintas zonas de valor.

Los valores de suelo de cada recinto y zona de valor se determinarán con carácter general a partir del mapa de valores de los productos inmobiliarios representativos en cada ámbito territorial, por aplicación del método residual estático, con arreglo a lo establecido en la Norma 9 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (en adelante, RD 1020/1993) y a las instrucciones para la elaboración de ponencias de valores catastrales establecidas mediante circulares de la Dirección General del Catastro a estos efectos.

INSTRUCCIÓN TERCERA.- Cuadros de jerarquía de valores de suelo.

Se define una jerarquía de valores de repercusión de suelo compuesta por treinta y cuatro tramos, calculados en relación al módulo M vigente (aprobado por Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril), que serán de aplicación general. La asignación de jerarquías se realizará por cercanía numérica al importe de valor de suelo obtenido en cada caso, según lo previsto en la instrucción segunda.

El establecimiento de un esquema jerárquico persigue una coordinación de valores de suelo válida para todo el territorio al que extiende su competencia este centro directivo, de modo que a cada recinto y zona de valor se le asignará una jerarquía de las definidas en la presente circular.

La asignación de las jerarquías de R01 a R34 da, de forma intuitiva, una idea precisa de la categoría de cada recinto y zona de valor de suelo con la sola mención de la denominación de la jerarquía de valor aplicada.

Con la misma finalidad se define una jerarquía de valores unitarios compuesta igualmente por treinta y cuatro tramos, de U01 a U34.

Con exclusividad para el uso comercial, se añade una jerarquía complementaria de valores de repercusión, comprendida entre los tramos RC01 y RC17, cuyos





importes son aplicables en aquellos recintos de valor de suelo de uso comercial que requieran valores de repercusión superiores al correspondiente a la jerarquía R01.

Los valores contemplados en las jerarquías R01 a R34 y U01 a U34 se consideran adecuados para llevar a cabo la pormenorización de los MBR para el uso residencial, por aplicación de los coeficientes de banda previstos en la norma 18 del RD 1020/1993, y por lo tanto constituyen los únicos escalones posibles de asignación de valores de suelo para este uso.

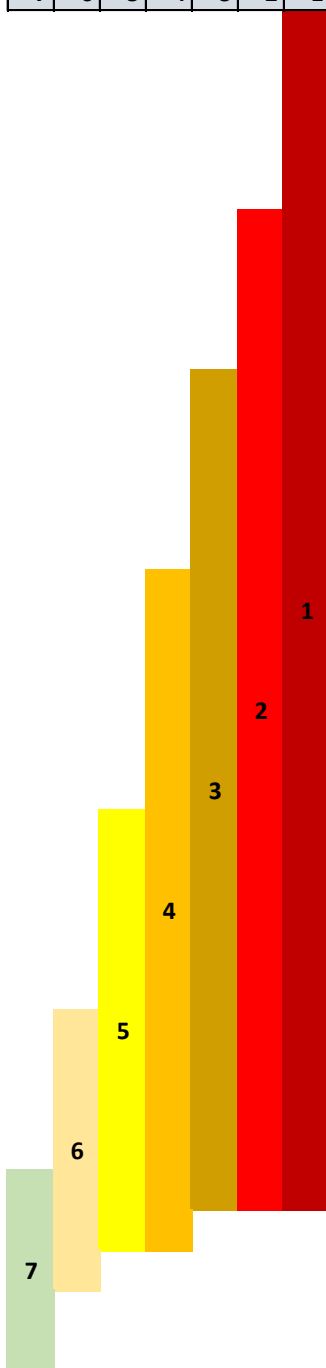
Para el resto de los usos, con carácter general y en la medida de lo posible, se asignarán importes de valor de suelo de repercusión coincidentes con alguna de las jerarquías establecidas para el uso residencial (R01 a R34) y RC01 a RC17, en el caso de uso comercial, pudiendo excepcionalmente asignarse importes de valor de suelo de repercusión distintos, que respeten los coeficientes de banda recogidos en la norma antes citada para el uso correspondiente.

Las jerarquías de valor de suelo mencionadas se recogen en los cuadros adjuntos.





VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO								JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN	GB
Amplitud del MBR										
7	6	5	4	3	2	1				
								R01	4.700	1,40
								R02	4.250	1,40
								R03	3.820	1,40
								R04	3.430	1,40
								R05	3.050	1,40
								R06	2.720	1,35
								R07	2.430	1,35
								R08	2.170	1,35
								R09	1.940	1,35
								R10	1.730	1,30
								R11	1.530	1,30
								R12	1.350	1,30
								R13	1.190	1,30
								R14	1.050	1,25
								R15	930	1,25
								R16	820	1,25
								R17	720	1,25
								R18	630	1,20
								R19	550	1,20
								R20	480	1,20
								R21	415	1,20
								R22	355	1,15
								R23	300	1,15
								R24	250	1,15
								R25	205	1,10
								R26	165	1,10
								R27	130	1,10
								R28	100	1,05
								R29	75	1,05
								R30	54	1,05
								R31	37	1,00
								R32	24	1,00
								R33	14	1,00
								R34	8	1,00





VALORES DE SUELO UNITARIO		
JERARQUÍA	IMPORTE VALOR UNITARIO	GB
U1	1.910	1,35
U2	1.860	1,35
U3	1.810	1,35
U4	1.755	1,35
U5	1.700	1,35
U6	1.640	1,30
U7	1.570	1,30
U8	1.500	1,30
U9	1.430	1,30
U10	1.360	1,25
U11	1.290	1,25
U12	1.220	1,25
U13	1.150	1,25
U14	1.080	1,20
U15	1.010	1,20
U16	940	1,20
U17	870	1,20
U18	800	1,15
U19	730	1,15
U20	650	1,15
U21	565	1,15
U22	480	1,10
U23	400	1,10
U24	325	1,10
U25	255	1,05
U26	190	1,05
U27	135	1,05
U28	90	1,00
U29	56	1,00
U30	32	1,00
U31	17	1,00
U32	8	1,00
U33	3	1,00
U34	1	1,00





VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO USO COMERCIAL							JERARQUÍA	IMPORTE VALOR REPERCUSIÓN
Amplitud del MBR			3	2	1			
							RC01	15.300
							RC02	14.460
							RC03	13.665
							RC04	12.910
							RC05	12.200
							RC06	11.525
							RC07	10.880
							RC08	10.275
						1	RC09	9.700
							RC10	9.155
							RC11	8.620
							RC12	8.090
						2	RC13	7.550
							RC14	7.000
							RC15	6.435
							RC16	5.850
						3	RC17	5.250

INSTRUCCIÓN CUARTA.- Campo de aplicación de los coeficientes correctores del valor de las construcciones.

Para la consideración del coeficiente de antigüedad en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral, será de aplicación la Circular 04.04/2016/P, de 26 de mayo, sobre el criterio para su consideración en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral a incluir en las ponencias totales y para el valor de referencia.

INSTRUCCIÓN QUINTA.- Utilización del factor FL en la fórmula de valoración catastral.

La fijación del valor del factor FL, en función de los tipos de promoción, recogerá la particularidad de los distintos mercados o submercados existentes, y con carácter general dependerá de la jerarquía de valor de suelo de uso residencial, de acuerdo con lo señalado en los cuadros de la instrucción tercera, en donde se vincula el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción a las nuevas jerarquías de zonas de valor R y U.

Para el presente ejercicio los valores del módulo MBC no se verán incrementados.





INSTRUCCIÓN SEXTA.- Estudios de Mercado Inmobiliario.

Los estudios de mercado inmobiliario previos a la elaboración de las ponencias de valores se realizarán en el marco de los trabajos propios de los IAMIU a elaborar por los ponentes de las Juntas Técnicas Territoriales de Coordinación Inmobiliaria (JTTCI), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del RD 417/2006 y se elaborarán conforme a las instrucciones y circulares dictadas por la Dirección General del Catastro. Deberán recoger con carácter general, las conclusiones del IAMIU, correspondiente al ámbito geográfico de aplicación de la ponencia de valores, pudiendo completar su contenido en lo que sea preciso, para la elaboración del Estudio de Mercado de la ponencia.

Los estudios de mercado, son previos a la elaboración de la ponencia de valores y no forman parte de los documentos que integran la misma.

INSTRUCCIÓN SÉPTIMA.- Contenido de las Ponencias de Valores.

Las ponencias de valores totales estarán integradas por los cuatro documentos que constarán en el Índice de la misma.

El documento 1 contendrá la memoria, los criterios de valoración y el listado de polígonos y zonas de valor de suelo.

Incluirá en anexo el certificado de la CSCI, que recoja los módulos básicos de repercusión de suelo y construcción aprobados para el municipio por la misma, así como diligencia de coordinación de la JTTCI.

El documento 2 contendrá los análisis y conclusiones del estudio del mercado inmobiliario, elaborado al efecto y de acuerdo con la Norma 23 del RD 1020/1993.

El documento 3 contendrá el catálogo de tipologías constructivas de acuerdo con la Norma 22.3 del RD 1020/1993, y el catálogo de estados de vida.

El documento 4 contendrá la cartografía de la ponencia de valores, con la delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos de valoración y las zonas de valor de suelo.

Todos ellos estarán basados en un modelo común, que será de utilización generalizada. Dichos documentos podrán, en caso de que esto sea necesario, adaptarse a las particularidades de cada caso.





ÍNDICE Y CONTENIDOS

Descripción resumida de los distintos documentos, capítulos y anexos, indicando apartados y paginación.

DOCUMENTO 1.- MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR

CAPÍTULO 1. MEMORIA

- 1.1. Ámbito y marco normativo, donde se describirá la normativa sustantiva, procedimental y competencial aplicable.
- 1.2. Criterios para la delimitación de suelo de naturaleza urbana, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 del TRLCI, en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que tendrán en cuenta el planeamiento general vigente en el municipio, así como los planes que lo desarrollan y que se han considerado para la redacción de la ponencia. En el caso de municipios sin planeamiento se atenderá a los criterios que puedan establecerse por las JTTCI. Se hará igualmente una remisión expresa a la cartografía donde se refleja la citada delimitación.
- 1.3. Justificación de la redacción de la ponencia, de acuerdo con los supuestos que contempla el TRLCI, con inclusión, en su caso, de la relación entre el valor catastral resultante de la ponencia vigente y el valor de mercado de los inmuebles del municipio, por polígono o por uso, si las diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes fuera uno de los criterios que justifica la redacción.

CAPÍTULO 2. CRITERIOS VALORATIVOS

- 2.1. Criterios de coordinación, así como la fecha de la sesión de la JTTCI o de la CSCI en la que se ha llevado a cabo la coordinación, y la sesión de JTTCI en la que se ha verificado la coordinación de la ponencia de valores total, con mención de los Módulos MBR y MBC aplicables.

Además, en su caso, se indicarán los valores de referencia para municipios de baja dinámica inmobiliaria y la sesión en la que fueron aprobados por la JTTCI.

- 2.2. Criterios de valoración.
 - 2.2.1. División en polígonos.





Los polígonos de valor definidos, se relacionarán en el capítulo 3, con indicación de los siguientes datos:

Modulo Básico de repercusión de suelo y de la construcción.
Valor básico de repercusión y, en su caso, valor unitario básico.

Los polígonos definidos, se representarán gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4 de la ponencia de valores total.

2.2.2. Zonas de valor de suelo. Las zonas de valor establecidas se relacionarán en el capítulo 3 y se representarán gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4 de la ponencia de valores total.

2.2.3. Valoración del suelo:

- Criterios generales de valoración de suelo, con indicación de los casos en los que se valorará por unitario y por repercusión.
- Criterios de subparcelación.
- Criterios para la determinación de la edificabilidades a considerar.
- Valoración de parcelas sin edificar, infraedificadas o con construcción ruinosas.
- Valoración del bajo rasante y de parcelas subedificadas y sobreedificadas.
- Campo de aplicación de coeficientes correctores del valor del suelo.

2.2.4. Valoración de la construcción.

- Definiciones y criterios generales de valoración de la construcción.
- Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.
- Campo de aplicación de coeficientes correctores del valor de las construcciones.
- Indicación expresa, en su caso, de la ampliación de la categoría 1 con las categorías 1.A, 1.B y 1.C, que quedará justificada con el contenido del documento 3, según lo recogido en la norma 20 del RD 1020/1993.
- En su caso, listado de inmuebles a los que no resulta de aplicación el coeficiente H.

2.2.5. Valoración catastral.

- Campo de aplicación de los coeficientes correctores conjuntos.
- Se indicará de manera explícita los importes y criterios de aplicación del coeficiente N.
- Formulación.
- Asimismo se indicarán los casos de no aplicación del coeficiente de Gastos y Beneficios: suelo vacante, suelos urbanizables con ordenación detallada sin desarrollar, fincas infraedificadas, etc.





2.2.6. Valoración singularizada.

Tipo de Inmuebles a los que resulta de aplicación la valoración singularizada y criterios de valoración de los mismos.

CAPÍTULO 3. LISTADO DE POLÍGONOS Y ZONAS DE VALOR DE SUELO.

Se extraerán los listados de polígonos y de zonas de valor de la aplicación de gestión de la base de datos catastral.

ANEXOS

- I. Certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.
- II. Diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria.

DOCUMENTO 2.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO.

Se incluirán en este documento las conclusiones del estudio del mercado inmobiliario realizado para determinar los valores del suelo y de la construcción, que incluye la descripción de las tipologías constructivas características, datos territoriales y socioeconómicos, valores medios, etc. y la comparación de los valores catastrales resultantes con los valores de mercado.

En dichas conclusiones, se particularizará para el ámbito territorial de la ponencia el contenido del IAMIU y las conclusiones reflejadas en el mapa de valores correspondiente

En los casos de municipios sin dinámica inmobiliaria, este documento podrá, adaptarse, y complementarse con los de estudios de mercado de ámbito supramunicipal.

La estructura del documento 2 será:

1. AMBITO DEL ESTUDIO
2. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO Y TERRITORIAL
 - 2.1. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
 - 2.2. ANÁLISIS TERRITORIAL
3. ANÁLISIS DE LOS DATOS INMOBILIARIOS
4. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO





5. RELACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES CON LOS VALORES DE MERCADO

DOCUMENTO 3.- CATÁLOGO DE CONSTRUCCIONES.

En este documento se analizarán las tipologías constructivas en concordancia con las establecidas en el RD 1020/1993. Por comparación con dichas tipologías, se establecerá el uso, clase, modalidad y categoría de las construcciones para su valoración.

Asimismo, se recogerán construcciones representativas de los estados de vida, de manera que se permita la asignación de los mismos a las distintas construcciones, por comparación con las contenidas en las fichas del catálogo.

En tanto se redacte un catálogo de ámbito de este centro directivo, que deberá ser convenientemente coordinado, se incluirá el Catálogo regional o provincial que ya exista, en su caso.

DOCUMENTO 4.- CARTOGRAFÍA.

Contendrá el plano o planos en los que se trazarán la delimitación del suelo de naturaleza urbana, los polígonos de valoración y zonas de valor de suelo.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:

Fernando de Aragón Amunárriz

Director General del Catastro

