

TEMA 42	FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (II): EL VALOR CATASTRAL. DETERMINACIÓN Y LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL. LAS PONENCIAS DE VALORES: CONTENIDO, CLASES, ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN. LOS ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIO RÚSTICO. ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR APLICACIÓN DE COEFICIENTES. LA RENOVACIÓN DEL CATASTRO DE RÚSTICA. CONCEPTO. FASES. NORMATIVA REGULADORA.	PARTE III
		MAPAMA

1. FORMACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO INMOBILIARIO (II):

1.1. La Valoración catastral está regulada por el capítulo V, valoración, del Título V, formación y mantenimiento del catastro, del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, artículos 22 a 32.

2. EL VALOR CATASTRAL DETERMINACIÓN Y LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL.

2.1. VALOR CATASTRAL: de acuerdo con el artículo 22 del TRLCI, es el **determinado objetivamente** para cada bien inmueble **a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario** y estará integrado por el **valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones**.

2.2. DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL: 1.La determinación del valor catastral se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente **Ponencia de valores**. En algunos **casos excepcionales** previstos en el TRLCI se aplicarán **módulos específicos**.

No obstante, en lo que se refiere a **los bienes inmuebles de naturaleza rústica**, el **TRLCI** establece en su **Disposición Transitoria Segunda** una determinación del valor catastral distinta durante el periodo transitorio, es decir hasta que una ley fije una fecha de aplicación del título II del TRLCI a estos bienes: el valor catastral será el resultado de capitalizar al tres por ciento el importe de las bases liquidables vigentes para la exacción de la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria correspondiente al ejercicio 1989, obtenidas mediante la aplicación de los tipos evaluatorios de dicha Contribución, prorrogados en virtud del Real Decreto Ley 7/1988, de 29 de diciembre, y sin perjuicio de su actualización anual mediante los coeficientes establecidos y los que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

2. Toda **incorporación o modificación** en el Catastro Inmobiliario incluirá, cuando sea necesario, la **determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado** de acuerdo con sus nuevas características, que se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores o mediante la aplicación de los módulos establecidos.

2.3. CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL son los establecidos en el artículo 23:

- a) La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- b) El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la

antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.

c) Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.

d) Las circunstancias y valores del mercado.

e) Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

2.4. LÍMITES DEL VALOR CATASTRAL: El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. Actualmente este coeficiente es del 0,5

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente (como viviendas de protección pública u oficial), el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3. LAS PONENCIAS DE VALORES: CONTENIDO, CLASES, ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN

3.1. CONTENIDO (Art. 25): La ponencia de valores es un documento administrativo que ha de recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral de los inmuebles. Debe ajustarse a las directrices de coordinación de valores.

Además, podrán contener los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación. Para ello se establecerán las bandas de valores que deben asignarse a estos inmuebles en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento; valores que deben estar coordinados con los del resto del municipio.

3.2. CLASES Las ponencias de valores serán de ámbito municipal, salvo cuando circunstancias de carácter territorial, económico, administrativo o de otra índole justifiquen una extensión mayor.

Dentro de su ámbito territorial, las ponencias de valores podrán ser:

a) Totales, cuando afecten a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.

b) Parciales, cuando se circunscriban a los inmuebles de una misma clase de alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas, o a inmuebles con características constructivas que requieran su valoración singularizada.

c) Especiales, cuando afecten a uno o varios grupos de bienes inmuebles de características especiales.

3.3. ELABORACIÓN, APROBACIÓN E IMPUGNACIÓN: La **elaboración** de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración

Previamente a su **aprobación**, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el artículo 80 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Es decir serán facultativos y no vinculantes.

Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores **se publicarán por edicto** en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro, que indicará el lugar y plazo de

exposición al público de las ponencias a que se refieran, que se realizará antes del 1 de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del 1 de octubre, en caso de ponencia de valores parciales y especiales.

IMPUGNACIÓN: Las ponencias de valores serán **recurribles en vía económico-administrativa**, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

4. LOS ESTUDIOS DE MERCADO INMOBILIARIO RÚSTICO

4.1. CONCEPTO: La Dirección General del Catastro elabora desde el año 2014 un Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico, a partir del informe de carácter regional que coordina el ponente de cada Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria y cuya regulación básica está contenida en los **artículos 6.d., 11.a. y 12.e.** del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

El artículo 11.a. señala que una de las funciones correspondientes a las Juntas Técnicas Territoriales es recibir el informe anual sobre el mercado inmobiliario y elevarlo a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, mientras que el artículo 12.e. dispone que una de las funciones del ponente de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria es la elaboración del informe anual del mercado inmobiliario, a cuyo efecto realizará el seguimiento y coordinación de los estudios del mercado inmobiliario y de la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones. El artículo 6.d. señala que corresponde a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria conocer el informe anual sobre el mercado inmobiliario a que se refieren los artículos 11.a) y 12.e) del Real Decreto 417/2006.

Todo ello con el objetivo de definir unos valores básicos para cada agrupación de calificaciones dentro de cada ámbito regional homogéneo

4.2. NORMATIVA: El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, fundamentalmente el ya citado capítulo V del Título II, sobre valoración. También el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, que desarrolla el anterior. Hay que tener en cuenta, finalmente, la circular 06.04/2016, de 7 de noviembre, sobre el Informe anual del mercado inmobiliario rústico.

CONTENIDO: El informe de mercado contiene, en primer lugar una **Clasificación de municipios en ámbitos regionales homogéneos (ARH)** que delimitan zonas geográficas continuas o discontinuas que engloban municipios de una misma Gerencia Regional del Catastro que presentan una similitud en los valores unitarios de las compraventas que tienen lugar en el mercado agrario de dichas zonas.

También se justifica la **agrupación de calificaciones catastrales** efectuadas, que permiten homogeneizar y estandarizar las calificaciones catastrales existentes en la base de datos.

Una parte importante del Informe es **el análisis de las fuentes de obtención de información** como datos facilitados a la Dirección General del Catastro por los notarios y registradores de la propiedad; precios de venta consignados en las escrituras públicas aportadas por los interesados; tasaciones hipotecarias de inmuebles; valoraciones de los Jurados Provinciales de Expropiación Forzosa; encuestas de precios de la tierra; y otras fuentes con conocimiento del mercado inmobiliario rústico (Oficinas Comarcales Agrarias, Juntas Periciales Municipales del Catastro, asociaciones agrarias, cooperativas...).

Finalmente se hace un **análisis de esta información para clasificación, filtrado y selección de muestras**, estudio de su distribución por agrupaciones de cultivo y ámbitos regionales homogéneos, etc.

El informe finaliza con el apartado de **resultados y conclusiones**.

El objetivo y el resultado más importante de los informes anuales del mercado es la definición de unos valores básicos para cada agrupación de calificaciones catastrales dentro de cada ámbito regional homogéneo. A estos efectos, los valores básicos se definen como los valores representativos de las compraventas que tienen lugar en un mercado estrictamente agrario, entendiendo como tal un mercado de parcelas rústicas dedicadas a cultivos y aprovechamientos estrictamente agrarios y sin construcciones.

1. ACTUALIZACIÓN DE VALORES CATASTRALES POR APLICACIÓN DE COEFICIENTES.

1.1. El artículo 32 del TRLCI prevé que los valores catastrales puedan actualizarse por **aplicación de coeficientes** que se aprueben en las Las leyes de presupuestos generales del Estado. Estos coeficientes podrán ser **diferentes para cada uno de los grupos de municipios** que se establezcan reglamentariamente **o para cada clase de inmuebles**.

1.2. Asimismo, 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. Para ello los ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los mismos cuando se cumplan estos requisitos:

- a) Que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales 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 para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.

Corresponde al Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas apreciar la concurrencia de estos requisitos, 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 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

2. LA RENOVACIÓN DEL CATASTRO DE RÚSTICA. CONCEPTO. FASES. NORMATIVA REGULADORA.

2.1. CONCEPTO: Es un **procedimiento administrativo mediante el cual se actualizan todos los datos físicos y jurídicos de los inmuebles de naturaleza rústica de un término municipal**. Comprende la sustitución de la documentación gráfica existente por otra más avanzada que permita una perfecta identificación parcelaria para realizar una rectificación general de las características catastrales de los inmuebles, es decir, superficies, usos, cultivos, intensidades productivas, etc. El proceso supone la formación de un nuevo catastro totalmente informatizado, con cartografía digitalizada y con una base de datos preparada para proceder a la fijación de valores catastrales adaptados a las disposiciones del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

2.2. NORMATIVA REGULADORA: La **Disposición adicional primera del Texto Refundido** citado, que establece que sólo podrá procederse a la determinación de valores catastrales en el ámbito de los bienes inmuebles rústicos con arreglo a lo dispuesto en título II del TRLCI, cuando en el respectivo municipio se haya efectuado, previa o simultáneamente, la renovación del Catastro. Esta disposición establece las diferentes fases del procedimiento.

2.3. FASES:

INICIO: La renovación, que **se iniciará mediante anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia** y se desarrollará **de oficio**, tendrá por objeto la rectificación general, a partir de bases gráficas actualizadas, de las características catastrales de los citados bienes, entre las que se encontrará su valor catastral obtenido de conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria segunda del TRLCI.

Los trabajos de campo suponen la investigación de titulares, cultivos, delimitaciones de parcelas y subparcelas, construcciones existentes, etc. Esta información se traspasa al ortofotomapa, se realizan las correcciones oportunas y sobre las nuevas superficies y cultivos se aplican los tipos evaluatorios para calcular los valores catastrales.

EXPOSICIÓN DE CARACTERSTICAS: Previo anuncio, de aprobación, en el boletín oficial de la provincia, las características catastrales renovadas **se expondrán al público en el ayuntamiento durante un plazo mínimo de 15 días**. En este período y durante los 15 días siguientes a su finalización **los interesados podrán presentar alegaciones**.

APROBACIÓN: **La resolución** por la que se aprueben las nuevas características catastrales, cuyos efectos se producirán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas **se notificará a los interesados mediante su publicación en el ayuntamiento por un plazo de 15 días, previo anuncio de exposición en el boletín oficial de la provincia**, sin perjuicio de que, si así lo solicitan en el expresado plazo, puedan obtener gratuitamente copia de las características catastrales de sus inmuebles.

INCORPORACIÓN AL PADRÓN: Las nuevas características catastrales se incorporarán al **padrón catastral del año siguiente** a su aprobación.

PLAZO MAXIMO DE EJECUCIÓN: El plazo máximo de resolución de este procedimiento será de **18 meses contado a partir de su inicio**. No obstante, podrá ampliarse dicho plazo por otros 18 meses por circunstancias excepcionales.