



## **CIRCULAR 04.04/2016/P, DE 26 DE MAYO, SOBRE EL CRITERIO PARA LA CONSIDERACIÓN DEL COEFICIENTE DE ANTIGÜEDAD 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**

---

El valor catastral de las construcciones se determina por aplicación del método de reposición de conformidad con los criterios establecidos en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo (en adelante TRLCI), y en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (en adelante RD 1020/1993). Con carácter general, este método consiste en el cálculo del coste actual de la construcción, en función de su calidad y uso, depreciándose en su caso en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias necesarias para su adecuación al mercado inmobiliario.

La depreciación por antigüedad se establece en la norma 13 del RD 1020/1993, mediante la aplicación del coeficiente H) *Antigüedad de la construcción*, previéndose que el período de antigüedad se expresa en los años completos transcurridos desde la fecha de la construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta el 1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la Ponencia de valores. Asimismo, dicha norma faculta a las ponencias de valores para la determinación de los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitaciones integrales, a efectos de la aplicación de dicho coeficiente. El objeto de la presente circular es establecer nuevos criterios, a partir de la experiencia acumulada de estos últimos años, para la consideración de los casos de reforma y aplicación del coeficiente H a los mismos, así como la incorporación de dichos criterios en las ponencias de valores totales que se aprueben a partir de 2016 y su consideración para el valor de referencia.

En la mencionada norma 13 se establece que el valor tipo de la construcción asignado (producto del MBC por el coeficiente que por uso, clase, modalidad y categoría le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones definido en la norma 20 del RD 1020/1993), se corregirá por el coeficiente H, atendiendo a los años transcurridos desde la fecha de construcción hasta el 1 de enero del año siguiente a la aprobación de la ponencia de valores, y su límite inferior deberá coincidir con el valor residual que alcanza al final de su vida útil.



Las tablas de depreciación definidas en dicha norma tienen en cuenta el uso predominante del edificio y la calidad constructiva del mismo, pero no contemplan las mejoras que se hayan producido en la construcción como consecuencia de reformas realizadas. Reformas que provocan la prolongación de la vida útil de las construcciones afectando al valor catastral del inmueble y que no deben confundirse con las obras de conservación y mantenimiento necesarias para garantizar las mínimas condiciones de uso y funcionalidad de las edificaciones.

El RD 1020/1993, asimila los conceptos de nueva construcción, reconstrucción y rehabilitación integral. De esta forma, para el cómputo de los años transcurridos en el caso de obras de reconstrucción o rehabilitación, la antigüedad se iguala a cero. Por el contrario, tal y como se ha señalado anteriormente, la propia norma 13 faculta a las ponencias de valores para la determinación de los casos de reformas que no puedan interpretarse como rehabilitaciones integrales, a efectos de la aplicación de este coeficiente. Asimismo, permite incorporar en las ponencias la posible relación de edificios a los que no les sea de aplicación dicho coeficiente, debido a que su valor no evoluciona con la antigüedad según lo que se indica en la instrucción sexta.

Esta habilitación de las ponencias se justifica por el mejor conocimiento de las singularidades que se pueden producir en un municipio, a partir de las conclusiones del estudio de mercado específico que acompaña a cada ponencia de valores. Hay que considerar que el mercado sigue unas pautas generales de depreciación y que la asignación del coste de la construcción repercute de forma directa en el otro componente del valor catastral: el valor del suelo, que se calcula mediante la aplicación del método residual según lo establecido en el RD 1020/1993. Por ello, en aras de la coordinación de valores y de la normalización de criterios se dictó la instrucción 03.04/97, de 28 de enero, cuyas directrices posteriormente han sido recogidas en los documentos normalizados para la redacción de las ponencias de valores.

La experiencia acumulada en los últimos años, los estudios derivados del Observatorio Catastral de Mercado Inmobiliario y los avances encaminados a la obtención del valor de referencia, en especial los mapas de valores del suelo, hacen recomendable la necesidad de normalización de un nuevo criterio de aplicación del coeficiente H en los casos de reformas, que ofrezca un resultado más acorde con la realidad del mercado inmobiliario.



El nuevo criterio, que establece la presente circular, pretende una mejora en el equilibrio entre los componentes de valor de suelo y construcción, la obtención de unos valores catastrales más ajustados con la realidad del mercado y facilitar su aplicación a todos los casos en los que se evidencie la reforma producida. Por tanto puede considerarse un avance en la valoración catastral de los inmuebles que permite una mayor justicia tributaria.

A tal efecto, la determinación del importe del coeficiente H a aplicar en estos casos, se establece a partir del estado de vida de la construcción, concepto vinculado a las reformas realizadas en una construcción y que suponen una prolongación de su vida útil. El estado de vida es, por tanto, un nuevo atributo de las mismas que pasa a formar parte de los datos catastrales.

Este nuevo criterio será de aplicación para las ponencias de valores totales que se aprueben a partir de 2016, así como para la elaboración y mantenimiento de los mapas de valores de suelo y demás trabajos vinculados con el cálculo del valor de referencia.

De conformidad con lo expuesto, esta Dirección General considera oportuno dictar las siguientes instrucciones:

### **INSTRUCCIÓN PRIMERA: Conceptos de reconstrucción o rehabilitación integral, reformas y obras de conservación o mantenimiento.**

1. Tienen el carácter de **reconstrucción o rehabilitación integral** las obras realizadas en una construcción existente que provocan la restitución total a su estado original. Si dichas obras mantienen la estética y funcionalidad, respetando el valor histórico de dicha construcción, se suelen denominar obras de restauración total. Sin embargo, por lo general, la rehabilitación integral suele venir acompañada de una adecuación tanto estructural como funcional, proporcionando mejores condiciones de uso y seguridad, de forma que puede requerir la reconsideración de la categoría constructiva previamente asignada para su adecuación con los costes reales actualizados.

Las obligaciones tributarias y urbanísticas, así como las autorizaciones o licencias de estas actuaciones en los casos de reconstrucción o rehabilitación integral, se asimilan a las de una obra de nueva planta.



2. Tienen el carácter de **reformas** las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, que no sean reconstrucción o rehabilitación integral, ni conservación o mantenimiento (según lo definido en el siguiente apartado) y que engloban el conjunto de obras tales como mejora, modernización, renovación, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente o similares.

Estas actuaciones mejoran la evolución de la vida útil de una construcción y constituyen alteraciones de carácter económico objeto de declaración catastral, de acuerdo a lo establecido en el artículo 16 del TRLCI, lo que permite revisar la valoración catastral para su ajuste con los costes reales de mercado con la consecuente modificación, en su caso, de la categoría constructiva originalmente asignada.

Estas reformas suelen estar sujetas a las autorizaciones, licencias y proyectos correspondientes ya que afectan a parámetros urbanísticos (uso, edificabilidad, etc.) y/o a elementos constructivos tales como:

Cimentación y estructura: saneamiento de muros de carga y/o restitución de vigas, pilares, forjados, saneamiento y/o recalce de cimentación.

Cubierta: renovación de elementos de cubierta, modificación de su estructura.

Cerramiento y divisiones: saneamiento de cerramientos y divisiones.

Revestimientos, pavimentos y alicatados: renovación de elementos de fachada (cornisa, zócalos, albardillas...), enfoscado, pintura, reparación de fisuras, grietas..., y/o renovación de pavimentos, alicatados.

Instalaciones: renovación de instalaciones.

Carpinterías y cerrajería: renovación de la carpintería exterior y/o interior.

Elementos comunes: renovación de elementos comunes.

Además, la entidad de las actuaciones supone un coste económico significativo por lo que, a efectos catastrales, se considerará que existe reforma cuando se pueda estimar que el coste actual de las actuaciones realizadas de modo puntual o continuado a lo largo del tiempo, supera el 20 % del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción. La estimación del coste se podrá realizar por asimilación al catálogo descrito en la instrucción quinta y a la vista de las pruebas documentales aportadas en su caso.



3. Tienen el carácter de **conservación o mantenimiento**, las obras realizadas en una construcción existente, cuando se limiten a las necesarias para minorar el deterioro que se produce con el transcurso del tiempo por el natural uso del bien o las que afecten tan sólo a características ornamentales o decorativas. Estas actuaciones no son objeto de declaración o comunicación catastral, suelen estar sujetas a autorizaciones o licencias como obras menores, tienen escasa entidad constructiva y económica, y mantienen la evolución normal de depreciación de la construcción.

Cuando se advierta que no se han producido actuaciones de mantenimiento se deberá considerar a efectos de la valoración catastral la aplicación del coeficiente I) *Estado de conservación*, siempre que se cumplan las condiciones descritas en la Norma 13 del RD 1020/1993 para dicho coeficiente.

## **INSTRUCCIÓN SEGUNDA: El estado de vida y la consideración del coeficiente de depreciación por antigüedad.**

El estado de vida de cada construcción se establece al considerar las obras de reforma, de acuerdo a lo definido en la instrucción primera, realizadas de modo puntual o sucesivo a lo largo del tiempo, cuenten o no con licencia o autorización administrativa.

Dichas reformas afectan a la vida útil de la construcción, por lo que el estado de vida considera esta circunstancia a los efectos de la aplicación del coeficiente H de depreciación por antigüedad.

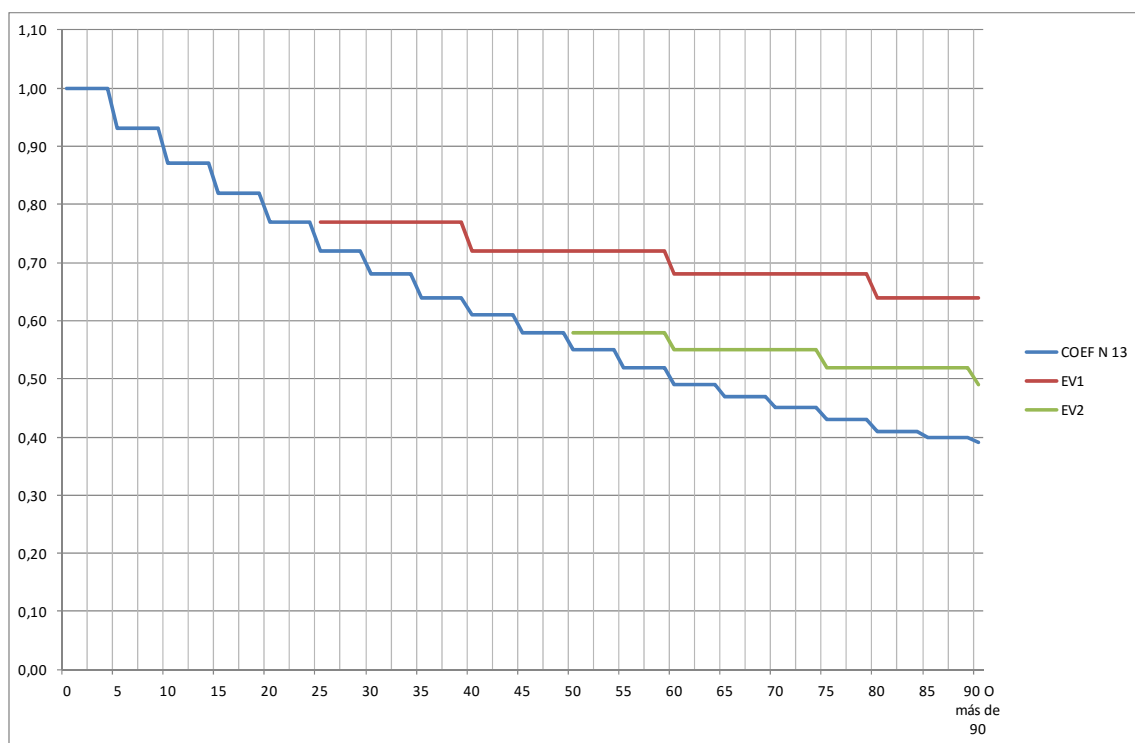
Se definen los siguientes niveles de estado de vida: el estado original, el estado 1 y el estado 2.

1. **El estado original** es el que presentan las nuevas construcciones y se mantiene hasta que se realiza una reforma o rehabilitación. La aplicación del coeficiente de depreciación por antigüedad será el definido en la norma 13 del RD 1020/1993.



2. **Los estados de vida 1 y 2** se asignarán para el resto de casos, en los que se hayan producido algún tipo de reformas que provoquen una ralentización del deterioro de la construcción a lo largo de su vida útil, y por lo tanto de la aplicación del coeficiente que le correspondería en función del año de construcción. Las cuantías de los coeficientes aplicados, en función del estado de vida 1 y 2, son las mismas que las definidas en el RD1020/1993, si bien su ritmo de depreciación por el transcurso de tiempo se ralentiza según se muestra en el gráfico siguiente, representativo de una de las combinaciones posibles de uso y categoría:

### **USO 1 – CATEGORÍA 1-2**



Las cuantías correspondientes del coeficiente, se concretan en la tabla siguiente:



t	H																	
	Uso 1º						Uso 2º						Uso 3º					
	Categorías						Categorías						Categorías					
	1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9		1-2		3-4-5-6		7-8-9	
Años Completos	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2	EV1	EV2
25-29	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
30-34	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
35-39	0,77		0,73		0,67		0,75		0,70		0,64		0,72		0,67		0,61	
40-44	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
45-49	0,72		0,68		0,61		0,70		0,65		0,58		0,67		0,61		0,54	
50-54	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
55-59	0,72	0,58	0,68	0,52	0,61	0,44	0,70	0,54	0,65	0,48	0,58	0,40	0,67	0,50	0,61	0,43	0,54	0,35
60-64	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
65-69	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
70-74	0,68	0,55	0,63	0,49	0,56	0,40	0,65	0,51	0,60	0,45	0,53	0,37	0,62	0,47	0,56	0,40	0,49	0,32
75-79	0,68	0,52	0,63	0,46	0,56	0,37	0,65	0,48	0,60	0,42	0,53	0,34	0,62	0,44	0,56	0,37	0,49	0,29
80-84	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
85-89	0,64	0,52	0,59	0,46	0,52	0,37	0,61	0,48	0,56	0,42	0,48	0,34	0,58	0,44	0,51	0,37	0,44	0,29
90 o más	0,64	0,49	0,59	0,43	0,52	0,35	0,61	0,45	0,56	0,39	0,48	0,31	0,58	0,41	0,51	0,34	0,44	0,26

### INSTRUCCIÓN TERCERA: Asignación de los estados de vida.

La asignación del estado de vida se efectuará cuando por contraste entre la realidad y la descripción catastral de un inmueble se evidencie una falta de concordancia provocada por la realización de reformas según lo descrito en la instrucción primera.

Esta asignación alcanzará a cada construcción de dicho inmueble, y la evidencia se podrá apreciar a partir de cualquier prueba que pueda acreditar la realidad del hecho producido como pueden ser documentos gráficos, fotográficos, literales, autorizaciones, etc.

### Construcciones en las que han transcurrido menos de 25 años desde su fecha de construcción:

A los efectos de aplicación del coeficiente H, no se tendrán en cuenta las reformas que se hayan podido realizar. Por lo tanto se considerará que se encuentran en su estado original.



**Construcciones en las que han transcurrido entre 25 y 49 años, ambos inclusive, desde su fecha de construcción:**

Cuando se aprecien evidencias de la realización de reformas en las mismas de acuerdo a lo descrito anteriormente, se asignará el estado de vida 1.

**Construcciones en las que han transcurrido 50 años o más desde su fecha de construcción:**

Cuando se aprecien evidencias de la realización de reformas de acuerdo a lo descrito anteriormente, se deberá diferenciar la entidad de las mismas, a los efectos de la asignación de los estados de vida 1 ó 2.

Dicha asignación se realizará por asimilación a las construcciones contenidas en el catálogo al que hace referencia la instrucción quinta, que incorpora los criterios de cálculo para la ponderación de las reformas efectuadas.

No obstante, se podrá elaborar una ficha individualizada para la justificación de la asignación del estado de vida a las construcciones de determinados inmuebles.

A las construcciones a las que se les asignen los estados de vida 1 y 2, se les aplicarán los coeficientes de depreciación por antigüedad correspondientes a este estado, consignados en la tabla de la instrucción segunda. Asimismo, no se les aplicará el coeficiente de depreciación por estado de conservación inferior al Normal.

**INSTRUCCIÓN CUARTA: Incorporación y mantenimiento de los datos de reforma en locales.**

En los casos de fincas que ya operen con el Estado de vida, es decir, aquellas que se hayan visto afectadas por un Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General iniciado en el año 2016 o siguientes, permanecerán habilitados a efectos informativos los campos relacionados con reformas en los datos de locales: esto es, “tipo de reforma” y “año de reforma”, conservándose los datos ya grabados y debiéndose cumplimentar en los casos de declaraciones u otros procedimientos de incorporación de este tipo de alteraciones.

En estos casos, el campo “año de antigüedad” de cada uno de los locales se completará automáticamente, en el momento de la valoración y siempre que se valore el inmueble, con el dato de “año de construcción” de la unidad constructiva asociada al local, tanto si existe o no información en los campos de reforma de los





locales. Si se encuentra grabado una rehabilitación integral, el “año de antigüedad” recalculado de los locales afectados será coincidente con el año de dicha rehabilitación, como venía haciéndose hasta ahora. El importe del coeficiente H se obtendrá automáticamente con el dato del campo “año de antigüedad” y el estado de vida consignado.

En el resto de fincas, ubicadas en municipios con ponencia anterior a 2016, seguirá recalculándose el campo “año de antigüedad” de los locales, a efectos del cálculo del valor catastral, a partir de los datos consignados en los campos de reformas, de acuerdo con lo establecido en la ponencia vigente.

### **INSTRUCCIÓN QUINTA: Catálogo de estados de vida.**

Las ponencias que se aprueben a partir de 2016, deberán incorporar un catálogo con una selección de construcciones representativas de los diferentes estados de vida. Este documento se deberá elaborar en concordancia con los criterios tenidos en cuenta en el análisis y conclusiones del estudio de mercado realizado.

Las fichas representativas, que se incorporen al Catálogo de estados de vida, contendrán la siguiente información:

- Documentación acreditativa:
  - Fotografías: fachada, elementos comunes, detalle de elementos constructivos, e interiores, etc.
  - Otra documentación complementaria.
- La estimación de las reformas realizadas y elementos constructivos afectados.
- Estimación del Coste de las reformas y su porcentaje. Para ello se determinará:
  - Porcentaje que representa cada elemento constructivo (Cimentación y estructura, cubierta, etc.), respecto al coste total de reposición a nuevo de la construcción.
  - Porcentaje de intervención que representa la reforma en cada uno de los elementos constructivos.
  - Porcentaje que representa el coste actual de la reforma respecto del coste de reposición a nuevo de la totalidad de la construcción.
- Asignación de los estados de vida:
  - Fecha de construcción entre 25 y 49 años (ambos inclusive): se asignará estado de vida 1, cuando el porcentaje del coste actual estimado de la reforma supere el 20%.



- o Fecha de construcción superior o igual a 50 años: se asignará estado de vida 1, cuando el porcentaje del coste actual estimado de la reforma sea igual o superior 40%, y el estado de vida 2, cuando sea superior al 20 e inferior al 40%.

El cuadro resumen de los criterios de aplicación del estado de vida sería:

AÑOS DE ANTIGÜEDAD	ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS REFORMAS REALIZADAS		
	≤ 20%	> 20 % Y < 40%	≥ 40%
	EV	EV	EV
< 25	-	-	-
≥ 25 Y ≤ 49	-	1	1
≥ 50	-	2	1

#### **INSTRUCCIÓN SEXTA: Relación de inmuebles a los que no resulte de aplicación el coeficiente de antigüedad.**

La Norma 13 del RD 1020/1993, establece que la ponencia podrá incluir una relación de edificios a los que el coeficiente H no sea de aplicación.

Esta circunstancia se debe corresponder con inmuebles que presenten un mantenimiento continuo y por lo tanto su valor no evolucione con la antigüedad, lo que puede ocurrir en edificios tales como:

- Construcciones singulares: como Campos de golf, Campings, Pistas de Esquí, etc.
- Los bienes inmuebles con mantenimiento continuo por estar catalogados o declarados expresa e individualizadamente monumento de interés cultural.
- Grandes superficies comerciales, complejos turísticos, parques temáticos, etc.

La relación de los inmuebles a los que no resulte de aplicación el coeficiente de antigüedad H así como las causas que lo motiven deberán constar en la ponencia de valores.



## **INSTRUCCIÓN SEPTIMA: Instrucción final.**

El ámbito de aplicación de la presente circular se circunscribe a las ponencias de valores totales que se aprueben en el ejercicio 2016 o posteriores. Queda derogada por tanto la instrucción sexta de la Instrucción 03.04/97, de 28 de enero, relativa al análisis de la normativa técnica de valoración catastral y su aplicación en la elaboración de las ponencias de valores y estudios del mercado inmobiliario. No obstante, los criterios en ella contenidos, seguirán siendo de aplicación para la valoración de los inmuebles ubicados en municipios cuya ponencia de valores total los recoja expresamente.

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

Belén Navarro Heras  
Directora General del Catastro

**SRES. SUBDIRECTORES GENERALES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO, DELEGADOS DE ECONOMÍA Y HACIENDA Y GERENTES DEL CATASTRO.**