



CIRCULAR 05.04/2016, DE 26 DE MAYO, SOBRE EL PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DEL COEFICIENTE N DE APRECIACIÓN O DEPRECIACIÓN EN DETERMINADOS ÁMBITOS DE UN MUNICIPIO, EN SUPUESTOS EVIDENTES DE DEPRECIACIÓN ECONÓMICA.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (en adelante RD 1020/1993), en su norma 14 establece los coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones, entre los que se encuentra el coeficiente N) Apreciación o depreciación económica. La aplicación de este coeficiente se justifica para adecuar los valores obtenidos por aplicación de las normas de valoración a la realidad del mercado inmobiliario y el campo de aplicación debe venir definido en la Ponencia de valores correspondiente. El objeto de la presente circular, es desarrollar los casos y circunstancias concretas que, conforme a las previsiones reglamentarias, permiten la aplicación del coeficiente N como coeficiente de depreciación económica, así como la forma de instrumentar dicha aplicación.

Desde el ejercicio 2011 se han normalizado en las Ponencias de Valores totales los criterios de aplicación del coeficiente N) en supuestos de depreciación económica, mediante la incorporación del siguiente texto:

“Se podrá aplicar en supuestos evidentes de depreciación económica de los recogidos para este coeficiente en el apartado 2 de la Norma 14 del Real Decreto 1020/93, que se produzcan a partir de la aprobación de esta ponencia.

En caso de producirse las circunstancias mencionadas de depreciación económica, y al objeto de garantizar lo estipulado por el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria podrá proponer, previo informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, los criterios de aplicación de este coeficiente así como sus cuantías y elevará la propuesta a la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, siendo necesaria la aprobación expresa de este órgano para la aplicación efectiva del mismo”.

Este texto se incluye en el Documento 1 de las ponencias de valores totales a la vista de la pronunciada tendencia a la baja de los valores de mercado que se venía produciendo en los últimos años, con el fin de permitir resolver las situaciones de depreciación localizadas en determinados ámbitos, que pudieran surgir en los años posteriores a la entrada en vigor de la Ponencia de valores total y adecuar así la valoración catastral a la situación del mercado, de acuerdo con lo establecido en la norma 14 del RD 1020/1993.

Atendiendo a lo expuesto, se emiten las siguientes instrucciones:



INSTRUCCIÓN PRIMERA: CONDICIONES PARA LA APLICACIÓN DEL COEFICIENTE N POR DEPRECIACIÓN ECONÓMICA

La aplicación del coeficiente N por depreciación económica en los términos previstos en esta circular podrá producirse en municipios cuyas ponencias de valores totales hayan sido aprobadas en el ejercicio 2011 o posteriores, en las que conste el texto normalizado para la aplicación del coeficiente N en casos de depreciación, tal como se ha descrito.

La unidad territorial mínima para la aplicación diferenciada de este coeficiente será el polígono de valoración y será de aplicación a todos los inmuebles ubicados en los polígonos afectados, con independencia de su uso, en sus componentes suelo y construcción, y con las excepciones que se establezcan en la ponencia de valores total.

Para determinar la existencia de supuestos evidentes de depreciación económica en determinados polígonos de valoración, se deberá realizar un estudio de la evolución de los valores de mercado del municipio, a nivel de polígono, entre la fecha de efectos de los valores catastrales resultantes de la aplicación de la Ponencia de valores total y la fecha en la que se realice el estudio, que en cualquier caso deberá ser en el ejercicio anterior al que surta efectos la aplicación del coeficiente N. Ello implica la necesidad de contar con un número suficiente de muestras que permita determinar con precisión dicha evolución, por lo que se restringe la aplicación de dicho coeficiente a municipios con dinámica inmobiliaria media, media-alta o alta, con MBR comprendido entre MBR1 y MBR4, ambos incluidos, y en los que no se hayan aplicado los coeficientes a los que hace referencia el artículo 32.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (a partir de ahora TRLCI).

El objeto de este estudio es la localización de posibles ámbitos en los que el mercado se haya depreciado de forma más acusada que en el resto del municipio y que respondan por tanto a los *supuestos evidentes de depreciación económica* a los que hace referencia la ponencia de valores total, tal y como se ha señalado anteriormente.

Este estudio se realizará a partir de la información de valores de transmisión consignados en escrituras que son objeto de comunicación permanente por los fedatarios públicos a la Dirección General del Catastro, con el fin de garantizar la uniformidad de la fuente utilizada.

INSTRUCCIÓN SEGUNDA: ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DE LOS VALORES DE MERCADO DEL MUNICIPIO

Para determinar la evolución que ha experimentado el mercado inmobiliario desde la fecha de efectos de la ponencia, se analizará, por una parte, la información de los valores de mercado de testigos disponibles en el municipio, correspondientes al período temporal aproximado de 24 meses, comprendido desde el ejercicio de



aprobación de la Ponencia hasta el ejercicio posterior de efectos de los valores catastrales resultantes de la misma.

Por otra parte, para el estudio de la situación actual de mercado, se analizarán los testigos disponibles al período temporal aproximado de los 12 meses previos a la realización de dicho estudio.

A las muestras así obtenidas se aplicarán los filtros precisos para eliminar los testigos erróneos o atípicos de forma que se pueda justificar la homogeneidad en las características de la muestra utilizada en los dos períodos de estudio.

Los resultados se ofrecerán en porcentaje de evolución (apreciación o depreciación), ponderada en su caso, de los valores medios a nivel de municipio y para cada polígono, conforme se indica en la instrucción siguiente, entre la fecha de efectos de los valores catastrales derivados de la ponencia total y la de realización del estudio de evolución de dichos valores.

A los efectos indicados en los apartados anteriores, se elaborará un documento de “Estudio de la evolución de los valores de mercado”, que podrá recoger información tal como ámbito del estudio, análisis socioeconómico y territorial, fuentes empleadas, período de estudio, criterios de filtrado y tratamiento de la muestra, listado de los testigos de la muestra y sus valores de mercado, valores medios por polígono, porcentaje de evolución de dichos valores medios de acuerdo a lo que se establece en la instrucción tercera y análisis de ratios. Asimismo, se incluirá un plano en el que se recojan todos los polígonos del municipio y el porcentaje de evolución de los valores en cada uno de ellos.

INSTRUCCIÓN TERCERA: DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE N DE DEPRECIACIÓN ECONÓMICA.

La aplicación del coeficiente N tendrá como objeto reponer el equilibrio entre la evolución experimentada en los valores medios de cada polígono, con la media a nivel municipal y se justificará por la desviación existente entre el porcentaje de evolución media ponderada del municipio (en función del número de inmuebles de cada polígono) y la de cada polígono de valoración (sin ponderar), que resulten del estudio descrito en la instrucción segunda.

La determinación de los coeficientes a aplicar en cada polígono de valoración se realizará de la forma siguiente:

Se determinan los valores de mercado medios por polígono, para cada uno de los periodos de estudio, como promedio de los valores de mercado correspondientes a los testigos utilizados.

Se determina la evolución de los valores medios de cada polígono en el período observado, representada en puntos porcentuales: **EP**



Se determina la evolución media del municipio, calculada como media ponderada (en función del número de inmuebles de cada polígono) de la evolución media de cada polígono, obtenida anteriormente, en el período observado, representada en puntos porcentuales: **EM**

Se seleccionan los polígonos que presenten una desviación a la baja superior en 10 puntos porcentuales sobre la media del municipio:

$$|EP - EM| \geq 10$$

Por último, a la valoración de los inmuebles de los polígonos seleccionados según se ha descrito, se le aplicará el coeficiente de depreciación de la siguiente tabla, en función de la desviación observada en el polígono sobre la media del municipio:

DESVIACIÓN EN PUNTOS PORCENTUALES	IMPORTE COEFICIENTE N
$10 \leq EP - EM < 20$	0,80
$20 \leq EP - EM < 30$	0,70
$30 \leq EP - EM $	0,60

INSTRUCCIÓN CUARTA: PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DEL COEFICIENTE N DE DEPRECIACIÓN ECONÓMICA

La aplicación del coeficiente N de depreciación económica en los municipios afectados por la situación antes descrita, se realizará mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial que, de conformidad con los artículos 26.2b) y 28.2 del TRLCI, se iniciará mediante la aprobación de una ponencia de valores parcial, cuyo ámbito de aplicación se circunscribirá a los límites del polígono o los polígonos de valoración en los que existan desviaciones evidentes en la evolución de los valores de mercado, respecto a los del resto del municipio.

En la elaboración de la Ponencia de Valores Parcial destinada a aplicar el coeficiente N sobre determinados polígonos de un municipio, se habrá de garantizar de modo ordinario, la colaboración y participación del Ayuntamiento en todo el proceso, informando al mismo sobre la valoración catastral y base liquidable resultante del procedimiento y de las posibles incidencias que pudieran surgir en el mismo.

En lo que respecta a los trámites para su aprobación y calendario se deberá atender a lo establecido en las circulares que se aprueban anualmente sobre procedimientos de valoración colectiva y notificación de los valores catastrales resultantes.



INSTRUCCIÓN QUINTA: DOCUMENTOS A INCLUIR EN LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL

Los documentos que se deben incluir en la Ponencia de Valores Parcial serán los siguientes:

1. DOCUMENTO 1. MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CUADRO DE COEFICIENTES N POR POLÍGONOS

El Documento 1 comprenderá el ámbito de la ponencia de valores, marco normativo, criterios de definición del ámbito de la ponencia, y la justificación de su redacción,. Asimismo se incluirán los datos de coordinación y criterios de valoración en los que se incluirá un cuadro con los polígonos afectados y el importe del coeficiente N a aplicar en cada uno de ellos.

No se recogerá información y datos concretos sobre el estudio de la evolución de los valores de mercado, que serán recogidos en el Documento 3.

2. DOCUMENTO 2. CARTOGRAFÍA

El Documento 2 contendrá un plano con el Ámbito de la ponencia, donde se señalen los polígonos a los que les será de aplicación el coeficiente N.

3. DOCUMENTO 3. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DE LOS VALORES DE MERCADO.

El Documento 3 deberá incluir los análisis y conclusiones del “Estudio de la evolución de los valores de mercado”, recogiendo entre otros datos, la evolución observada en el municipio y de los polígonos que son ámbito de aplicación de la ponencia, así como plano en el que se recojan los polígonos afectados y la evolución de los valores en cada uno de ellos.

ANEXO II. Certificado de la CSCI de la aprobación de los criterios de aplicación y cuantías del coeficiente N de depreciación económica, a propuesta de la JTTCI.

INSTRUCCIÓN SEXTA: COORDINACIÓN

En relación con la coordinación y previamente a la aprobación de la ponencia de valores parcial, se deberán realizar los trámites previos siguientes:

- Informe favorable de la Subdirección General de Valoración e Inspección, sobre el cumplimiento de los criterios de aplicación del coeficiente N. Asimismo se comprobará que la aplicación del coeficiente provoca, en el ejercicio de su aplicación, un acercamiento al 50% de la relación de los valores catastrales con los de mercado de dicho ejercicio y que ésta no es inferior al 45%



- Propuesta de la JTTCI de los criterios de aplicación del coeficiente N así como sus cuantías.
- Aprobación por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, de la propuesta realizada por la JTTCI,

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.