

Orden de 24 de enero de 1995 (B.O.E. 02.02.95) por la que se aprueba el módulo de valor (M) para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales

88

La Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece una clara referencia de los valores catastrales a los correspondientes valores de mercado y contempla la necesidad de proceder a la revisión de aquéllos siempre que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre ambos valores, como consecuencia de alteraciones del planeamiento urbanístico o por cualquier otra circunstancia.

Cuando estas diferencias se produzcan, la ley establece en sus artículos 70 y 71 el procedimiento de revisión catastral, mediante la elaboración de las correspondientes Ponencias de valores, en las que se recogen los criterios, tablas de valoración y demás elementos necesarios para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales, y que resultan de la conjunción de la información suministrada por los estudios de mercado con las directrices para la coordinación nacional de valores, aplicadas sobre una realidad territorial concreta.

El procedimiento se articula en torno a un elemento de trabajo que es el módulo (M). Dicho módulo recoge las variaciones que se han producido en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y sirve, a su vez, para el establecimiento de los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR) y de la construcción (MBC) correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas —definidos según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio—, y de los que se obtiene la modulación necesaria para fijar los

valores unitarios básicos o de repercusión en polígono, calle, tramo de calle o paraje, así como los de la construcción.

Durante los años 1991 a 1994 el valor de módulos M ha permanecido inalterable, lo que distorsiona la relación entre la medida del nivel global de valores de mercado —que el módulo M representa— y los valores obtenidos a través de los estudios de mercado concretos. También esa distorsión no sólo se ha traducido en tensiones que dificultan la referencia al mercado, sino que ha presionado sobre la proporción entre los distintos componentes del producto inmobiliario, para finalmente hacer que se resienta el mecanismo del sistema de obtención masiva de valores catastrales.

La Orden Ministerial de referencia viene a restablecer la necesaria correlación del valor catastral con el valor del mercado inmobiliario, aprobando el módulo anual para 1995 en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2º del Real Decreto 1020/1993, que servirá de base para la redacción y coordinación de Ponencias durante 1995. No obstante, la actualización del módulo M, dado su carácter instrumental, no supondrá ni incremento de los valores catastrales vigentes, ni alteración del coeficiente de relación al mercado (RM), ya que se mantiene el coeficiente del 0,50, en los términos fijados por la Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 15 de enero de 1993.

Orden de 24 de enero de 1995 por la que se aprueba el módulo de valor (M) para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales

Primero.—Para el año 1995 el módulo de valor (M) al que se hace referencia en el artículo 2 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, se fija en 93.000 pesetas/metro cuadrado.

Segundo.—La aplicación de los factores de diversificación del suelo y de la construcción, definidos en la norma 16 del anexo del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, da como resultado los siguientes valores:

| Valores de repercusión del suelo Ptas./m ² | Valores de las construcciones Ptas./m ² |
|--|---|
| MBR 1 = 54.600 | MBC 1 = 60.400 |
| MBR 2 = 39.000 | MBC 2 = 55.800 |
| MBR 3 = 28.300 | MBC 3 = 51.100 |
| MBR 4 = 19.500 | MBC 4 = 46.500 |
| MBR 5 = 10.700 | MBC 5 = 44.200 |
| MBR 6 = 6.400 | MBC 6 = 41.800 |
| MBR 7 = 3.500 | MBC 7 = 37.200 |

Disposición final

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Para completar la información, se incluyen los artículos del Real Decreto 2020/93, que la Orden aprobatoria del Módulo (a) desarrolla:

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

.....

Artículo 2

El Ministro de Economía y Hacienda aprobará anualmente, la propuesta del Presidente del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, un módulo de valor (M) que servirá de base a los del suelo y construcción en los términos previstos en la norma 16 de las nor-

mas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana y cuya incidencia en los valores catastrales se producirá en los supuestos previstos en los artículos 70 y 71 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales.

El módulo M, así fijado, recogerá las variaciones experimentadas en el periodo de tiempo indicado, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de acuerdo con los análisis de mercado que al efecto se realicen por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de conformidad a lo dispuesto en la norma 23 de las mencionadas normas técnicas.

.....

Anexo

Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

Capítulo III

Cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones

.....

Norma 16. Modulación de los valores

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$V_v = 1,40[V_R + V_C]F_1$$

en la que

V_v = Valor en renta del producto inmobiliario en pesetas/m² construido.

V_R = Valor de repercusión del suelo en pesetas/m² construido.

V_C = Valor de la construcción en pesetas/m² construido.

F_1 = Factor de localización, que evalúa las diferencias del valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción.

2. En relación con los conceptos contenidos en la norma 15, apartados 2 y 3, los módulos básicos de repercusión de suelo (MBR), correspondientes a las distintas áreas económicas homogéneas serán:

$$MBR_i = 0,21 - M - F_S$$

$$MBC_i = 0,50 - M - F_C$$

en la que F_S y F_C son factores que diversifican los componentes de suelo y construcción del módulo M al que se refieren el artículo 2 y la disposición final primera de este Real Decreto, de acuerdo con la siguiente:

$$F_S = 2,80-2,00-1,45-1,00-0,55-0,33-0,18$$

$$F_C = 1,30-1,20-1,10-1,00-0,95-0,90-0,80$$