



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

DELEGACION DE ECONOMIA Y
HACIENDA EN MADRID

GERENCIA REGIONAL
DEL CATASTRO DE MADRID

DOCUMENTO 1

MEMORIA, CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CUADRO DE COEFICIENTES N POR POLÍGONOS



Capítulo 1. MEMORIA

1.1. ÁMBITO Y MARCO NORMATIVO

El ámbito de esta Ponencia de valores parcial se circunscribe a los bienes inmuebles urbanos definidos en el apartado 1.2 del presente documento, del municipio de:

MADRID

La vigente Ponencia de valores total del municipio de **MADRID** aprobada por Resolución de la Dirección General del Catastro de fecha 20 de junio de 2011 y publicada en el BOCM núm.145 de fecha 21 de junio de 2011, se redactó de acuerdo con el 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, modificado por el Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre.

Esta Ponencia de valores parcial se ha redactado atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que dispone en su artículo 25.1 que "la Ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores."

El artículo 26.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la 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, establece que las Ponencias de valores podrán ser totales, especiales y parciales, éstas últimas cuando se circunscriban a los bienes 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 de acuerdo con lo que se determine reglamentariamente.

Los artículos 28.3 y 29.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establecen que los procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente Ponencia de valores parcial, garantizándose en todo caso la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio. Excepto, según la nueva redacción del artículo 29.1 dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, antes mencionada, cuando se trate de una ponencia de valores parcial de ámbito nacional que se circunscriba a inmuebles urbanos o rústicos con categorías constructivas que requieran su valoración singularizada.



En cumplimiento del artículo 25 del texto refundido, esta Ponencia se ajusta a las directrices de coordinación establecidas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria y por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid.

En cuanto a la elaboración, aprobación e impugnación de las Ponencias de valores se estará a lo dispuesto en el artículo 27 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

1.2. CRITERIOS DE DEFINICIÓN DEL ÁMBITO DE LA PONENCIA

La presente Ponencia de valores parcial es de aplicación para la determinación del nuevo valor catastral de los bienes inmuebles situados en los polígonos del municipio de Madrid que se relacionan en el siguiente cuadro.

POLÍGONO	DENOMINACIÓN
111	CARABANCHEL-COMILLAS
112	CARABANCHEL-OPAÑEL
113	CARABANCHEL-SAN ISIDRO
114	CARABANCHEL-VISTA ALEGRE
115	CARABANCHEL-PUERTA BONITA
116	CARABANCHEL-BUENASVISTAS
117	CARABANCHEL-ABRANTES
121	USERA-ORCASITAS
122	USERA-ORCASUR
123	USERA-SAN FERMÍN
124	USERA-ALMENDRALES
125	USERA-MOSCARDÓ
126	USERA-ZOFIO
127	USERA-PRADOLONGO
131	PTE VALLECAS-ENTREVÍAS
132	PTE VALLECAS-SAN DIEGO
133	PTE VALLECAS-PALOMERAS BAJAS
134	PTE VALLECAS-PALOM-SURESTE
135	PTE VALLECAS-PORTAZGO
136	PTE VALLECAS-NUMANCIA
172	VILLAVERDE-SAN CRISTÓBAL
182	VILLA VALLECAS-SANTA EUGENIA

El ámbito de aplicación conforme a lo expuesto se recoge de forma gráfica en el documento 2 de la presente ponencia de valores.



1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DE LA PONENCIA

El artículo 28.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, 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, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

El Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, 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 catastral a la realidad del mercado inmobiliario y el campo de aplicación debe venir definido en la Ponencia de valores correspondiente.

A este respecto, el apartado 2.2.5.1, Coeficientes correctores conjuntos, del Documento 1 de la Ponencia de Valores Total del municipio de Madrid, en el campo de aplicación del coeficiente N) dice textualmente:

"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".

Se ha detectado en el estudio de la evolución de los valores de mercado realizado al efecto, cuyos análisis y conclusiones se recogen en el Documento 3, que los polígonos enumerados en el apartado 1.2. presentan una desviación a la baja significativa del valor de mercado superior en diez puntos porcentuales a la media ponderada del municipio.

En consecuencia, la redacción de esta Ponencia Parcial, se justifica y fundamenta en el desequilibrio observado en los valores catastrales respecto a los de mercado, de determinados polígonos de valoración, y la necesidad de aplicar a los inmuebles situados en los mismos el coeficiente N), amparado en el apartado 2 de la norma 14 del Real Decreto 1020/1993, a lo establecido en la Ponencia de valores total vigente y a los criterios aprobados por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, tal como se expone en el documento 2.1 de la presente ponencia.



Capítulo 2. CRITERIOS DE VALORACIÓN Y CUADRO DE COEFICIENTES N POR POLÍGONOS

2.1. COORDINACIÓN

Por tratarse de una Ponencia de valores parcial, los criterios y directrices de coordinación, áreas económicas homogéneas, módulos, bandas de coeficientes y coeficientes correctores para valorar el suelo y las construcciones convencionales son los determinados en la correspondiente Ponencia de valores total vigente, con las condiciones establecidas en el apartado 2.2.2.1.

Dicha Ponencia total fue coordinada por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid, en sesión 12 de mayo de 2011 verificando el ajuste de la misma a lo aprobado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, esto es, la adscripción del municipio en el área económica **1** y la asignación de los siguientes Módulos Básicos, de los resultantes por aplicación de las determinaciones contenidas en: 1) la Norma 16 del Real Decreto 1020/1993, (según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre), 2) la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales.

Municipio: **MADRID**

Módulo básico de repercusión de suelo:

MBR 1 de 1.700 euros/m².

Módulo básico de construcción:

MBC 1 de 700 euros/m².

La Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid verificó, en sesión de 27 de mayo de 2016, el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.

Se acompaña a esta Ponencia, al final del Documento 1, como Anexo I, la diligencia de coordinación de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, redactada al amparo de las facultades que otorga en su artículo 12 c) el Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Asimismo, se acompaña como Anexo II el certificado de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de aprobación, de los criterios de aplicación del coeficiente N de depreciación económica, así como de sus cuantías, a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Madrid.



2.2. VALORACIÓN

Los valores catastrales resultantes de la presente Ponencia de valores parcial son los mismos de la Ponencia de valores total vigente, salvo en lo que respecta a lo establecido en el apartado 2.2.2.1. siguiente.

Estos valores catastrales se actualizarán aplicando los coeficientes anuales aprobados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que, en su caso, sean de aplicación a los valores catastrales resultantes de la Ponencia total.

2.2.1. Polígonos

Los polígonos de valoración correspondientes a los ámbitos en los que es de aplicación la presente ponencia se reflejan en el apartado siguiente y en el Documento 2, cartografía.

2.2.2. Criterios de valoración del suelo y de las construcciones

Los criterios generales de valoración aplicables serán los mismos que se recogen en la Ponencias de valores vigentes, con la única condición siguiente.

2.2.2.1. Coeficiente N de depreciación económica

De acuerdo con lo establecido en el apartado 2.2.5.1. *Coeficientes correctores conjuntos. Campo de aplicación*, del Documento 1 de la Ponencia de valores total, con efectos en 2017, a los valores catastrales del suelo y de la construcción de los bienes inmuebles situados en los polígonos abajo mencionados se les aplicarán los importes de coeficientes N que se indican en el siguiente cuadro, con las excepciones establecidas en la ponencia de valores total vigente.

POLÍGONO	DENOMINACIÓN	coeficiente-N
111	CARABANCHEL-COMILLAS	0,80
112	CARABANCHEL-OPAÑEL	0,80
113	CARABANCHEL-SAN ISIDRO	0,80
114	CARABANCHEL-VISTA ALEGRE	0,80
115	CARABANCHEL-PUERTA BONITA	0,80
116	CARABANCHEL-BUENASVISTAS	0,80
117	CARABANCHEL-ABRANTES	0,80
121	USERA-ORCASITAS	0,70
122	USERA-ORCASUR	0,80
123	USERA-SAN FERMÍN	0,80
124	USERA-ALMENDRALES	0,80
125	USERA-MOSCARDÓ	0,80
126	USERA-ZOFIO	0,70
127	USERA-PRADOLONGO	0,70
131	PTE VALLECAS-ENTREVÍAS	0,80
132	PTE VALLECAS-SAN DIEGO	0,70
133	PTE VALLECAS-PALOMERAS BAJAS	0,70
134	PTE VALLECAS-PALOM-SURESTE	0,80
135	PTE VALLECAS-PORTAZGO	0,70
136	PTE VALLECAS-NUMANCIA	0,70
172	VILLAVERDE-SAN CRISTÓBAL	0,60
182	VILLA VALLECAS-SANTA EUGENIA	0,80



Como se indica en la ponencia de valores total, el coeficiente N será compatible con el coeficiente J y con cualquier otro.

Capítulo 3. LISTADO DE ZONAS DE VALOR

3.1. ZONAS DE VALOR

Las zonas de valor aplicables serán las que se recogen en las Ponencias de valores vigentes.