CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS DE LOS HECHOS IMPONIBLES DEVENGADOS EN EL AÑO 2010.

TOMO I

Sevilla, octubre de 2009

MEMORIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES. 1

2. OBJETO. 3

3. OBTENCIÓN DEL COEFICIENTE DE REFERENCIA AL MERCADO (RM). 4

4. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (CAVC). 5

5. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE VARIACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO (CVMI). 9

6. DIFERENCIA ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL VALOR DEL MERCADO INMOBILIARIO 13

7. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC). 15

7.1. COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL. 15
7.2. COMPARACIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL CON LOS APLICADOS EN EL AÑO 2009. 16
7.3. CÁLCULO INICIAL DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL. 18

8. CÁLCULO DEL VALOR MEDIO DEL MUNICIPIO (*VALMED*) 21

8.1. FICHAS NOTARIALES DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA ELEVADAS A ESCRITURA PÚBLICA. 21
8.2. ESTADÍSTICAS PUBLICADAS POR EL MINISTERIO DE LA VIVIENDA. 23
8.3. VALOR MEDIO DE REFERENCIA O DE MERCADO UTILIZADO EN LA COORDINACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES TOTALES DE CATASTRO. 24
8.4. INFORMACIÓN SOBRE PRECIOS MEDIOS DE MERCADO DISPONIBLE EN EL SISTEMA UNIFICADO DE RECURSOS (SUR). 24
8.5. INFORMACIÓN SOBRE TASACIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDAS. 25
8.6. INFORMACIÓN SOBRE OFERTAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS. 25

9. REAJUSTE DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL. 26

9.1. RELACIÓN ENTRE EL VALOR CALCULADO Y EL VALOR MEDIO DEL MUNICIPIO (RCM). 27
9.2. REAJUSTE DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) OBTENIDOS PARA EL AÑO 2010. 30

10. PROPUESTA DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) PARA EL AÑO 2010 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN. 31

GRÁFICOS

Gráfico nº1: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1987-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1987 (base 100: año 1987).

Gráfico nº2: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1994-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1994 (base 100: año 1994).

Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1998-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1998 (base 100: año 1998).

Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice general del precio de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1987-2009.

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS, DE LOS HECHOS IMPONIBLES QUE SE DEVENGUEN EN EL AÑO 2010, A EFECTOS DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

1. ANTECEDENTES.

El Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre (BOJA de 9 de septiembre), en su artículo 37 establece que:

> *"1. Para efectuar la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Sucesiones y Donaciones y sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la Agencia Tributaria de Andalucía podrá utilizar, indistintamente, cualquiera de los medios previstos en el artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, conforme a lo dispuesto en los siguientes apartados.*
>
> *2. Cuando se utilice el medio referido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana se podrá estimar a partir del valor catastral que figure en el correspondiente registro fiscal. A tal efecto, el valor catastral actualizado a la fecha de realización del hecho imponible se le aplicará un coeficiente multiplicador que tendrá en cuenta el coeficiente de referencia al mercado establecido en la normativa reguladora del citado valor y la evolución del mercado inmobiliario desde el año de aprobación de la ponencia de valores.*
>
> *La Consejería de Economía y Hacienda publicará anualmente los coeficientes aplicables al valor catastral y la metodología seguida para su obtención".*

El valor real así estimado se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$VR = VCA \times CMVC$$

En donde:

VR: Valor real del bien inmueble.

VCA: Valor catastral actualizado.

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral.

El coeficiente multiplicador definido en el artículo 37 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, ya no es el inverso del coeficiente de referencia al mercado, sino que depende de la evolución del valor catastral, del coeficiente de referencia al mercado y de la evolución del mercado inmobiliario.

Por otro lado, el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), en la redacción dada por el artículo quinto.seis de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal (BOE de 30 de noviembre), establece que:

> *"1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:*
>
> *[...]*
>
> *b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.*
>
> *Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario".*

Por último el artículo 158.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, (BOE de 5 de septiembre) establece que:

> *"La aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal a que se refiere el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, exigirá que la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar. En el ámbito de competencias del Estado la aprobación corresponderá al Ministro de Economía y Hacienda mediante orden".*

En esta misma línea, las Órdenes de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005, de 22 de diciembre de 2006, de 22 de diciembre de 2007 y de 18 de diciembre de 2008,

por las que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención; dan cumplimiento a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre, en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre y en el artículo 158.1 del Real Decreto 1065/2007.

2. OBJETO.

El presente trabajo tiene como objeto el cálculo de los coeficientes multiplicadores aplicables al valor catastral (*CMVC*) en cada municipio para estimar el valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana de los hechos imponibles que se devenguen en el año 2010.

El coeficiente multiplicador aplicable al valor catastral actualizado al año de devengo del hecho imponible (*CMVC*), se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) desde el año de aprobación de las ponencias hasta el año 2009, y el resultado de multiplicar el coeficiente de referencia al mercado (*RM*) por el coeficiente de actualización del valor catastral (*CAVC*) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2010.

El coeficiente multiplicador así definido se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

En donde:

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2010.

RM: Coeficiente de referencia al mercado.

CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral entre el año de aplicación de la última revisión catastral y el año 2010.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2009.

Este año al disponer de mayor información sobre las operaciones de compraventa de bienes inmuebles que en años anteriores (fichas notariales, tasaciones hipotecarias y ofertas comparables) y profundizando en el análisis de los efectos de la aplicación de los coeficientes obtenidos, se han realizado nuevos cálculos para su determinación, en concreto y para cada uno de los 770

municipios de Andalucía, se hace una comparación entre el valor calculado para 2010 (*ValCal*) y el valor medio de mercado (*ValMed*) obtenido a partir de la información disponible sobre el valor de mercado. De esta forma se ha podido establecer la relación entre ambos así como la necesidad de modificar los obtenidos inicialmente para conseguir una homogeneización de la carga tributaria en todos los municipios.

3. OBTENCIÓN DEL COEFICIENTE DE REFERENCIA AL MERCADO (RM).

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (BOE de 8 de marzo), en su artículo 23.2 dispone que:

> *"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".*

El coeficiente de referencia al mercado o relación entre el valor catastral y el valor de mercado (valor real) está establecida por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998 (BOE de 20 de octubre), sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, al disponer que la referencia al mercado se realizará de forma homogénea en las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana, a cuyo efecto, se aplicará un coeficiente de relación al mercado (*RM*) de 0,5 al valor individualizado resultante de la ponencia de valores.

La aplicación del coeficiente de relación al mercado (*RM*) de 0,5 requerirá que la ponencia de valores afecte a la totalidad de los inmuebles de naturaleza urbana del municipio y que haya sido aprobada con posterioridad al 27 de enero de 1993.

Para los municipios con ponencias de valores totales aprobadas con posterioridad al 27 de enero de 1993 (municipios con revisiones catastrales que han surtido efectos en el año 1994 y siguientes), el coeficiente de referencia al mercado (*RM*) es 0,5.

El resto de municipios cuyas ponencias se han aprobado con anterioridad al 27 de enero de 1993 (municipios con revisiones catastrales que han surtido efectos antes de 1994), no tienen fijado un

coeficiente (*RM*) de referencia al mercado. Para estos municipios, según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983, de normas sobre cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones, de aplicación en la revisión de valores catastrales de bienes de naturaleza urbana, (BOE de 21 de junio) se deduce que la relación entre el valor catastral y el valor de mercado es de 0,71, relación que se ha aplicado a todas las revisiones catastrales vigentes que han sido efectivas con anterioridad a 1994. Para estos municipios se considera un coeficiente de referencia al mercado (*RM*) de 0,71.

4. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (CAVC).

El valor catastral de los bienes inmuebles se modifica anualmente por la aplicación de un coeficiente de actualización fijado en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, de acuerdo con lo establecido en varios preceptos legales, en concreto:

El artículo 7 del Real Decreto-Ley 5/1997, de 9 de abril (BOE de 11 de abril), que modifica parcialmente la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, dispone que:

> *"2. Las Leyes de Presupuestos Generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes.*
>
> *3. Los valores catastrales de los bienes inmuebles situados en municipios en los que, con posterioridad a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, se aprueben Ponencias de valores que afecten a la totalidad de los bienes inmuebles de naturaleza urbana no serán actualizados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado mediante la aplicación de coeficientes, desde el año en que empiece a aplicarse la reducción a los inmuebles del municipio".*

La Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario y, posteriormente, el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que la deroga, disponen, en sus artículos 14 y 32, respectivamente:

> *"1. Las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales por aplicación de coeficientes, que podrán ser diferentes para cada clase de inmuebles.*
>
> *2. Asimismo, las leyes de presupuestos generales del Estado podrán fijar coeficientes de actualización por grupos de municipios, que se determinarán en función de su dinámica*

inmobiliaria, de acuerdo con la clasificación de los mismos que se establezca reglamentariamente. Estos coeficientes se aplicarán sobre los valores catastrales actualizados conforme al apartado 1".

Por tanto, podemos distinguir tres grupos de municipios según el sistema de actualización de su valor catastral:

- Municipios con ponencias aprobadas antes del 12 de abril de 1997 (cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor antes de 1998), que se actualizan anualmente según coeficientes recogidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- Municipios con ponencias aprobadas entre el 12 de abril de 1997 y el 1 de enero de 2003 (cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor entre 1998 y 2003, ambos inclusive), que se mantienen constantes durante un período de diez años.
- Municipios con ponencias aprobadas a partir del 1 de enero de 2003 (cuyos valores catastrales revisados entran en vigor en el año 2004 y siguientes), que se actualizan anualmente según coeficientes recogidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, pudiendo ser diferentes según tipo de inmuebles y dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de actualización del valor catastral (*CAVC*) entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2010, se obtiene multiplicando los coeficientes de actualización anual del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre esos dos años.

Los coeficientes de actualización anual del valor catastral contemplados en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado se recogen en la siguiente tabla:

De	A	Coeficiente
1985	1986	1,050
1986	1987	1,050
1987	1988	1,030
1988	1989	1,030
1989	1990	1,050
1990	1991	1,050
1991	1992	1,050
1992	1993	1,050
1993	1994	1,035
1994	1995	1,035
1995	1996	1,035
1996	1997	1,026
1997	1998	1,021
1998	1999	1,018
1999	2000	1,020
2000	2001	1,020
2001	2002	1,020
2002	2003	1,020
2003	2004	1,020
2004	2005	1,020
2005	2006	1,020
2006	2007	1,020
2007	2008	1,020
2008	2009	1,020
2009	2010	1,010 (*)

(*) Proyecto de Ley de Presupuestos para 2010.

Por tanto, los coeficientes de actualización del valor catastral (*CAVC*) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2010, se recogen en la siguiente tabla:

Año de la revisión catastral	**Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC)**
1985	2,0695
1986	1,9710
1987	1,8771
1988	1,8225
1989	1,7694
1990	1,6851
1991	1,6049
1992	1,5285
1993	1,4557
1994	1,4065
1995	1,3589
1996	1,3129
1997	1,2797
1998	1,0508
1999	1,0302
2000	1,0100
2001	1,0000
2002	1,0000
2003	1,0000
2004	1,1151
2005	1,0933
2006	1,0718
2007	1,0508
2008	1,0302
2009	1,0100
2010	1,0000

5. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE VARIACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO (CVMI).

La evolución del mercado inmobiliario, se obtiene de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento sobre el *"Precio medio del metro cuadrado de las viviendas"*, que elaboraron con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias, y de las estadísticas realizadas por el Ministerio de la Vivienda sobre *"Precios de viviendas"*, que se elaboran con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias conforme con la reglamentación existente, de viviendas formalizadas en escritura pública, y tienen como finalidad principal estimar el precio de la vivienda.

Dado el número de datos utilizados y su distribución geográfica son, sin duda, los principales indicadores de la evolución del mercado inmobiliario de bienes inmuebles urbanos. La serie histórica que se utiliza para la realización de este trabajo abarca desde el primer trimestre de 1987 hasta el tercer trimestre de 2009.

El objetivo básico de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento es conocer la evolución en el tiempo de la magnitud *"precio medio del metro cuadrado construido de las viviendas"*, y considera que la información derivada de la actividad tasadora de las Sociedades de Tasación es la que permite la aproximación estadística más adecuada, tanto por razones de coste como de calidad.

La estadística de precios de vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio por metro cuadrado de las viviendas que son objeto de compraventa en un determinado período de tiempo, así como su evolución trimestral y anual, a través del cálculo de tasas trimestrales e interanuales, y utiliza la información de las tasaciones hipotecarias que le suministra la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA). El ámbito geográfico, en ambas fuentes estadísticas, es el territorio nacional.

Para obtener los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2009, se ha realizado lo siguiente:

- Se parte del documento *"CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS"*, elaborado por la Dirección General de Tributos e Inspección Tributaria de la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, en

junio de 2005, que sirvió de base para la publicación, por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 20 de diciembre de 2005, de los coeficientes multiplicadores aplicables en el año 2006, del que se extraen los valores del CVMI entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2004.

- Se calculan los CVMI correspondientes a los años 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009 a partir del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre, calculados por el Ministerio de la Vivienda:
  - Para el año 2005 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda del cuarto trimestre de 2005 por el del cuarto trimestre de 2004, para los datos nacional, autonómico y provincial; y dividiendo el valor del precio de la vivienda libre del primer trimestre de 2006 por el del primer trimestre de 2005 para el dato municipal.
  - Para el año 2006 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2006 por el del cuarto trimestre de 2005.
  - Para el año 2007 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2007 por el del cuarto trimestre de 2006.
  - Para el año 2008 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2008 por el del cuarto trimestre de 2007.
  - Para el año 2009, al contar sólo con datos del tercer trimestre de 2009, se toma el último interanual, dividiendo el valor del índice general de precios y del precio de la vivienda libre de la vivienda del tercer trimestre de 2009 por el del tercer trimestre de 2008.
- Los valores de los CVMI, entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2009, son el resultado de multiplicar los cinco coeficientes anteriores.

  Debido a que:
  - Los datos del índice general de precios de la vivienda dan información a los siguientes niveles: nacional, autonómico, provincial y, para los municipios mayores de 25.000 habitantes, a nivel de municipio.
  - Los datos del CVMI hasta el año 2004 tienen diez valores por municipio, según los criterios de presentación de las estadísticas por el Ministerio de Fomento y la metodología publicada por las Órdenes anteriores (total nacional, total Andalucía, según

tamaño del municipio, según localización y según área geográfica homogénea, diferenciando entre datos trimestrales y anuales).

Se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- Para el cálculo de los coeficientes según localización y área geográfica, se aplican los índices generales de precios de la vivienda provinciales, tanto para los datos trimestrales como anuales.
- Para el cálculo de los coeficientes según tamaño del municipio se aplican los índices generales de precios de la vivienda provinciales, tanto para los datos trimestrales como anuales, salvo para los principales municipios con precios a nivel municipal, que se toman estos últimos.
- Para el cálculo de los coeficientes según total nacional y total Andalucía, tanto trimestrales como anuales, se aplican los índices generales de precios nacional y de Andalucía, respectivamente.

La aplicación de estas consideraciones nos permiten seguir la metodología publicada por las Órdenes de 20 de diciembre de 2005, de 22 de diciembre de 2006, de 20 de diciembre de 2007 y de 18 de diciembre de 2008, calculando diez coeficientes de variación del mercado inmobiliario para cada municipio, adaptándola a la nueva estructura de las estadísticas realizadas por el Ministerio de la Vivienda.

La evolución del índice general de precios de la vivienda (*IGPV*) de España y Andalucía desde el año 1987 hasta el año 2009 (año base 1987), así como su porcentaje de variación anual, se recogen en la siguiente tabla.

AÑO	**ESPAÑA**		**ANDALUCIA**	
	Variación anual (%)	**IGPV**	**Variación anual (%)**	**IGPV**
1987	-	100,0	-	100,0
1988	25,01	125,0	15,17	115,2
1989	23,29	154,1	17,07	134,9
1990	15,62	178,2	17,52	158,5
1991	14,32	203,7	10,48	175,1
1992	-1,34	201,0	3,52	181,3
1993	-0,40	200,2	1,28	183,6

AÑO	ESPAÑA		ANDALUCIA	
	Variación anual (%)	IGPV	Variación anual (%)	IGPV
1994	0,71	201,6	0,94	185,3
1995	3,46	208,6	2,02	189,0
1996	1,87	212,5	0,50	189,9
1997	1,59	215,9	1,61	193,0
1998	4,65	225,9	1,60	196,1
1999	10,56	249,8	8,57	212,9
2000	14,50	286,0	12,75	240,0
2001	15,40	330,0	16,22	278,9
2002	16,62	384,8	18,70	331,1
2003	16,97	450,1	17,21	388,1
2004	17,45	528,6	20,64	468,2
2005	13,91	602,1	15,04	538,6
2006	10,41	664,8	11,22	599,0
2007	5,76	703,1	6,49	637,9
2008	0,72	708,2	2,42	653,3
2009	-7,80	653,0	-8,20	599,7

En el anejo 1 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2004.

En el anejo 2 se recogen las estadísticas del precio de la vivienda publicadas por el Ministerio de la Vivienda para el período 2004-2009.

En el anejo 3 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2009.

6. DIFERENCIA ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL VALOR DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Como se comprueba comparando la evolución del valor catastral y del precio medio de la vivienda de España y Andalucía, el valor real del coeficiente de referencia al mercado (*RM*, valor catastral/valor de mercado) disminuye en el tiempo debido a que el aumento del precio de la vivienda es muy superior a la actualización del valor catastral. Esta disminución es mayor en los municipios cuyas revisiones catastrales surtieron efectos entre 1998 y 2003, para los que el valor catastral permanece constante durante diez años, representando 126 municipios con 1.780.038 unidades urbanas, lo que supone un 16% de los municipios y un 30% de los bienes inmuebles urbanos de Andalucía.

Tras un breve análisis de la evolución de estos coeficientes se comprueba que el valor real del coeficiente de referencia al mercado (*RM*) es inferior al 0,5 establecido por la Orden de 14 de Octubre de 1998 para los municipios con revisiones que surtieron efectos en el año 1994 y siguientes, y al 0,71 deducido de la Orden de 13 de junio de 1983 para el resto de municipios. Estos valores sólo son válidos en el año de aprobación de la ponencia de valores.

A modo de ejemplo se hacen las siguientes comparaciones:

- El valor catastral entre 1987 y 2009 se ha multiplicado por 1,84, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 6,49, considerando la media nacional, y por 6,03, considerando la media de Andalucía, lo que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}), de un municipio cuya revisión surtiera efectos en 1987, se ha reducido a 0,20 y 0,22, respectivamente.
- El valor catastral entre 1994 y 2009 se ha multiplicado por 1,38, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 3,22, considerando la media nacional, y por 3,26, considerando la media de Andalucía, lo que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}), de un municipio cuya revisión surtiera efectos en 1994, se ha reducido a 0,21 en ambos casos.
- El valor catastral entre 1998 y 2009, se ha multiplicado por 1,04, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 2,88, considerando la media nacional, y por 3,08, considerando la media de Andalucía, lo que supone que el coeficiente de referencia al mercado real (RM_{real}), de un municipio cuya revisión surtiera efectos en 1998, se ha reducido a 0,18 y 0,17, respectivamente.

- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1987-2009 es del 2,8%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 9,2%, considerando la media nacional, y del 8,8%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 6,4% y 6,0%, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1994-2009 es del 2,2%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 8,4%, considerando la media nacional, y del 8,5%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 6,2% y 6,3%, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1998-2009 es del 0,2%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 10,4%, considerando la media nacional, y del 11,0%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 10,2% y 10,8% respectivamente.

En el gráfico nº1 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1987-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1987 (base 100: año 1987).

En el gráfico nº2 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1994-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1994 (base 100: año 1994).

En el gráfico nº3 se representa la evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1998-2009, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1998 (base 100: año 1998).

En el gráfico nº4 se representa la variación anual del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda de España y Andalucía, en el período 1987-2009.

7. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC).

7.1. Coeficientes multiplicadores del valor catastral.

Los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables en el año 2010, utilizando la metodología publicada por la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2008 en su Anexo I y adaptando las fechas para referirlas al año 2009, se calculan aplicando la siguiente fórmula:

$$CMVC = CVMI / (RM \times CAVC)$$

En donde:

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2010.

RM: Coeficiente de referencia al mercado.

CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral entre el año de aplicación de la última revisión catastral y el año 2010.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2009.

De esta forma se calculan para cada municipio un total de diez coeficientes multiplicadores del valor catastral.

En el anejo 4 se recogen los valores máximo, medio y mínimo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) obtenidos para cada municipio.

Los intervalos de valor mínimo, medio y máximo del CMVC obtenidos, agrupados según el año de aplicación de la última revisión catastral, se muestran en la siguiente tabla:

Año de aplicación de la Revisión Catastral	CMVC		
	Mínimo	Medio	Máximo
1986	4,10	4,10	4,10
1988	3,40	3,40	3,40
1989	3,20	3,52	3,80

Año de aplicación de la Revisión Catastral	CMVC		
	Mínimo	Medio	Máximo
1990	2,60	3,09	3,10
1994	2,70	3,72	4,10
1995	2,70	3,36	3,90
1996	2,70	3,38	4,00
1997	2,90	3,53	4,20
1998	3,00	3,73	4,20
1999	2,90	3,79	4,20
2000	3,20	3,82	4,30
2001	3,40	3,86	4,30
2002	2,40	3,26	3,60
2003	2,10	2,87	3,30
2004	1,80	2,32	2,50
2005	1,60	2,06	2,20
2006	1,50	1,85	2,00
2007	1,40	1,67	1,80
2008	1,10	1,58	1,70
2009	1,10	1,49	1,70
2010	1,60	1,60	1,60

7.2. Comparación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral con los aplicados en el año 2009.

Con el fin de poder estimar la incidencia en el valor comprobado y en el valor mínimo a declarar de los coeficientes deducidos para 2010, se realiza un breve análisis comparativo con los aplicados en el año 2009, publicados por Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2008. Para ello utilizamos el coeficiente multiplicador del valor catastral (*CMVC*) mínimo y medio de los obtenidos para cada municipio y calculamos el incremento respecto del aplicado en 2009.

En el anejo 5 se recoge la comparación de los valores mínimo y medio de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) obtenidos para cada municipio con el aplicado en el año 2009.

Se ha considerado el efecto de la subida del valor catastral para el año 2010 que resulta del 1% y de la variación del valor catastral en aquellos municipios cuya revisión surtirá efecto en el ejercicio 2010.

En el cuadro siguiente se muestran los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según el intervalo de incremento de valor medio que se produciría aplicando los valores mínimo y medio de los coeficientes multiplicadores obtenidos.

Porcentaje de Variación	**Con coeficientes mínimos**				**Con coeficientes medios**			
	Municipios		**Unidades urbanas**		**Municipios**		**Unidades urbanas**	
	Núm.	**%**	**Número**	**%**	**Núm.**	**%**	**Número**	**%**
Var. < -20	43	5,58	186.082	3,14	16	2,08	8.257	0,14
-20 ≤ Var. < 0	278	36,10	1.308.829	22,07	249	32,34	791.322	13,35
0 ≤ Var. < 20	250	32,47	2.564.421	43,25	255	33,12	1.812.137	30,56
20 ≤ Var. < 40	139	18,05	1.604.038	27,05	149	19,35	2.272.198	38,32
40 ≤ Var. < 60	45	5,84	212.297	3,58	76	9,87	941.685	15,88
60 ≤ Var. < 80	11	1,43	49.816	0,84	19	2,47	92.056	1,55
80 ≤ Var. < 100	1	0,13	2.507	0,04	3	0,39	10.335	0,17
Var. ≥ 100	3	0,39	1.456	0,02	3	0,39	1.456	0,02
Total	**770**	**100,0**	**5.929.446**	**100,0**	**770**	**100,0**	**5.929.446**	**100,0**

Del análisis de estos datos podemos obtener las siguientes conclusiones:

1.- El incremento medio del valor estimado que resultaría de la aplicación de los coeficientes obtenidos, como dato global de Andalucía, es:

- Del 7,4%, considerando los coeficientes mínimos, y del 12,9%, considerando los coeficientes medios, calculándolo como la media aritmética de los incrementos de cada municipio.
- Del 12,0%, considerando coeficientes mínimos, y del 22,6%, considerando coeficientes medios, calculándolo como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de cada municipio en el año 2009.

2.- Respecto del incremento medio de valor comprobado que se produciría en cada municipio, se puede resumir:

Tomando coeficientes mínimos:

- El 98,1% de los municipios tendrían incrementos inferiores al 60%, que representan el 99,1% de las unidades urbanas. De estos el 76,6% tendrían incrementos inferiores al 20%, representando el 76,5% de las unidades urbanas. Asumiendo una proporcionalidad entre las unidades urbanas y las transmisiones, el 0,02% de las transmisiones verían más que duplicado su valor estimado.

Tomando coeficientes medios:

- El 96,8% de los municipios tendrían incrementos inferiores al 60%, que representan el 98,3% de las unidades urbanas. De estos el 68,2% tendrían incrementos inferiores al 20%, representando el 44,6% de las unidades urbanas. Asumiendo la misma proporcionalidad, el 0,02% de las transmisiones verían más que duplicado su valor estimado.

7.3. Cálculo inicial de los coeficientes multiplicadores del valor catastral.

Para el cálculo inicial de los coeficientes multiplicadores del valor catastral, se han seguido los mismos criterios aplicados para la obtención de los coeficientes publicados por las Órdenes de 20 de diciembre de 2005, de 22 de diciembre de 2006, de 20 de diciembre de 2007 y de 18 de diciembre de 2008, que aprobaron y publicaron los coeficientes para 2006, 2007, 2008 y 2009 respectivamente, en concreto:

- Limitar el incremento máximo del valor del coeficiente multiplicador en un municipio respecto del año anterior, salvo cuando sea debido a la revisión de los valores catastrales, al porcentaje resultante de sumar los siguientes valores:
  - El 10% para corregir progresivamente el desfase inicial arrastrado desde la implantación de los coeficientes en el año 2005.
  - La variación del mercado inmobiliario del último año, para lo que se considera el menor valor de los obtenidos por las estadísticas del Ministerio de la Vivienda.
- Hacer una implantación progresiva en cinco tramos en los municipios cuya revisión catastral se ha producido en los últimos años, para amortiguar el efecto del incremento del valor catastral. Se propone que sea la siguiente:

Año revisión	2010	2009	2008	2007	2006
Coeficiente	1,6	1,8	2,0	2,2	2,4

- A partir de este año se aplicaría el primer criterio, salvo para los municipios revisados con efectos del 2004 que se limita al 50% el incremento máximo, para escalonar el paso entre ambos criterios.
- A su vez no podrá superar:
  - El valor mínimo de los calculados.
  - El 90% del valor medio de los calculados.

El número de municipios y de unidades urbanas que representan agrupados según el valor del coeficiente calculado, se muestra en la siguiente tabla:

CMVC calculado	Municipios		Unidades urbanas	
	Número	%	Número	%
1,10	4	0,52	66.078	1,11
1,20	10	1,30	66.922	1,13
1,30	11	1,43	195.464	3,30
1,40	18	2,34	109.934	1,85
1,50	22	2,86	214.850	3,62
1,60	169	21,95	1.029.881	17,37
1,70	83	10,78	258.538	4,36
1,80	22	2,86	220.792	3,72
1,90	65	8,44	150.983	2,55
2,00	15	1,95	53.418	0,90
2,10	44	5,71	146.999	2,48
2,20	8	1,04	34.448	0,58
2,30	5	0,65	37.762	0,64
2,40	20	2,60	129.593	2,19
2,50	7	0,91	28.357	0,48
2,60	1	0,13	1.514	0,03
2,70	4	0,52	17.631	0,30
2,90	11	1,43	69.783	1,18

CMVC calculado	Municipios		Unidades urbanas	
	Número	%	Número	%
3,00	13	1,69	123.748	2,09
3,10	51	6,62	97.968	1,65
3,20	15	1,95	141.893	2,39
3,30	13	1,69	290.874	4,91
3,40	26	3,38	255.973	4,32
3,50	11	1,43	352.136	5,94
3,60	33	4,29	462.666	7,80
3,70	9	1,17	143.358	2,42
3,80	9	1,17	105.753	1,78
3,90	9	1,17	103.579	1,75
4,00	11	1,43	121.360	2,05
4,10	32	4,16	615.498	10,38
4,20	14	1,82	114.799	1,94
4,30	5	0,65	166.894	2,81
TOTAL	**770**	**100,00**	**5.929.446**	**100,00**

Los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según el intervalo de incremento de valor medio estimado que se produce con estos coeficientes (para obtener el incremento en cada municipio se halla la media ponderada de los incrementos de cada uso ponderando con las unidades urbanas), se recogen en la siguiente tabla:

Porcentaje de Variación	Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%
Var. < -20%	100	12,99	271.064	4,57
-20 ≤ Var. < -10%	174	22,60	954.703	16,10
-10 ≤ Var. < 0%	174	22,60	1.749.539	29,51
0 ≤ Var. < 10%	304	39,48	2.856.730	48,18
10 ≤ Var. < 20%	9	1,17	65.087	1,10
20 ≤ Var.	9	1,17	32.323	0,55
Total	**770**	**100,00**	**5.929.446**	**100,0**

De los datos anteriores podemos obtener las siguientes conclusiones:

- Respecto de la variación media de valor comprobado que se produciría en cada municipio, destacar que el 37,9% de los municipios tienen variaciones, positivas y negativas, superiores al 10%, que representan el 22,3% de las unidades urbanas.
- En estas variaciones ya están reflejados los efectos de las revisiones catastrales que surtirán efecto en 2010 y la subida anual del valor catastral publicado por la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

8. CÁLCULO DEL VALOR MEDIO DEL MUNICIPIO (*ValMed*).

Con el fin de profundizar en el análisis de los efectos de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral obtenidos de acuerdo con los apartados anteriores y gracias a la amplia información de operaciones de compraventa y de valores de mercado disponible, se han realizado cálculos adicionales para su determinación, en concreto, se ha obtenido un valor medio para cada uno de los 770 municipios de Andalucía, a partir de las siguientes fuentes de información:

a) Fichas notariales de operaciones de compraventa elevadas a escritura pública.
b) Estadísticas publicadas por el Ministerio de la Vivienda.
c) Valor medio de referencia o de mercado utilizado en la coordinación de las ponencias de valores totales de Catastro.
d) Información sobre precios medios de mercado disponible en el Sistema Unificado de Recursos (SUR).
e) Información sobre tasaciones hipotecarias de viviendas.
f) Información sobre ofertas de compraventa de viviendas.

8.1. Fichas notariales de operaciones de compraventa elevadas a escritura pública.

Se ha calculado un valor medio a partir de los datos de las operaciones de compraventa elevadas a escritura pública de las que se han recibido ficha notarial en cumplimiento de la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 22 de marzo de 2007, por la que se regula la ficha resumen de los elementos básicos de las escrituras notariales a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Se han utilizado un total de 122.654 operaciones de compraventa de viviendas elevadas a escritura pública en el período comprendido entre los meses de abril de 2007 y agosto de 2009.

Se han aplicado coeficientes de actualización de valores, entre el año de valor de la ficha notarial y el año 2009, obtenidos a partir de los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre los años 2007-2008 y 2008-2009. No se han considerado coeficientes de actualización de valores a las fichas cuya fecha del hecho imponible sea 2009.

Se ha calculado el valor declarado unitario, en euros por metro cuadrado, de cada ficha notarial. No se han utilizado los valores inferiores a 50 euros/m^2, ni superiores a 10.000 euros/m^2 al considerar que son debidos a errores en la cumplimentación de las fichas.

Se ha calculado la media y la desviación típica de los datos disponibles en cada municipio. Se han desechado los valores que exceden de la media en más de dos veces la desviación típica, con el fin de eliminar los datos extremos. En la práctica esta acotación ha supuesto la eliminación de los superiores. El número real de fichas notariales que se han utilizado para el cálculo del valor medio, una vez eliminados los valores extremos, es de 117.530 que representan el 95,8% del total.

Con estas fichas se ha calculado de nuevo el valor medio de las operaciones en el municipio. Se ha obtenido para 761 de los 770 municipios de Andalucía, si bien para 75 el número de muestras es inferior a 5.

Con el fin de disponer de datos en todos los municipios se ha obtenido también un valor medio por grupos de municipios según su tamaño, es decir, según el número de bienes inmuebles urbanos que tienen.

Los grupos realizados, el intervalo de bienes que delimitan cada grupo así como el número de municipios y bienes inmuebles incluidos en cada grupo, son los siguientes:

Grupo	Intervalo	Municipios	Bienes
1	< 500	101	34.253
2	501 – 1.000	121	89.358
3	1.001 – 5.000	366	867.324
4	5.001 – 10.000	70	502.755
5	10.001 – 20.000	59	824.690
6	20.001 – 50.000	29	814.373
7	50.001 – 100.000	15	953.705
8	100.001 – 500.000	9	1.842.988
9	> 500.000	0	0

Los cálculos se han hecho tanto a nivel provincial como de Andalucía, diferenciando, a su vez, por la situación del municipio, en costero o no. En esta diferenciación sólo se ha considerado su colindancia con el mar y no la influencia por la cercanía al mismo.

De este modo salen cuatro valores posibles para cada municipio:

- Dato provincial sin diferenciación por localización.
- Dato provincial diferenciando por localización.
- Dato de Andalucía sin diferenciar por localización.
- Dato de Andalucía diferenciando por localización.

El valor asignado a cada municipio es el del grupo en el que se encuentra encuadrado. De los cuatro valores posibles se ha tomado el menor.

8.2. Estadísticas publicadas por el Ministerio de la Vivienda.

De las estadísticas publicadas por el Ministerio de la Vivienda se han considerado las del precio de la vivienda libre en los municipios mayores de 25.000 habitantes para el tercer trimestre de 2009. Este dato está disponible para 49 municipios de Andalucía, incluidas las capitales de provincia.

8.3. Valor medio de referencia o de mercado utilizado en la coordinación de las ponencias de valores totales de Catastro.

Dentro del procedimiento de aprobación de las ponencias de valores totales de los bienes inmuebles urbanos en cumplimiento de lo establecido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, de 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 (BOE de 22 de julio), se establece un precio medio de venta o de referencia, del municipio, correspondiente a la tipología de vivienda predominante en el mismo, que sirve de base para la obtención de los valores del módulo básico de la construcción (*MBC*), del módulo básico del suelo (*MBR*) y del coeficiente que recoge los de gastos y beneficios de promoción y el factor de localización.

Se ha tomado el valor medio de venta o referencia de los municipios cuyas ponencias de valores totales se han coordinado por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía desde el año 1999, referidas a la tipología estándar (vivienda plurifamiliar en manzana cerrada de categoría 4ª) y actualizado con el coeficiente de variación del mercado inmobiliario calculado para el municipio. Este dato está disponible para 593 municipios coordinados entre los años 1999 y 2009.

8.4. Información sobre precios medios de mercado disponible en el Sistema Unificado de Recursos (SUR).

Dentro de los medios de comprobación de valores utilizados por los técnicos de valoración de la Consejería de Economía y Hacienda se incluye la valoración por precios medios. Estos precios medios están cargados en el Sistema Unificado de Recursos (SUR) de la Consejería de Economía y Hacienda y, aunque no están publicados, recogen el conocimiento de los técnicos de valoración sobre el mercado inmobiliario obtenido en base a los expedientes tramitados y diversa información de operaciones de compraventa.

En la actualidad sólo hay tres provincias que mantengan precios medios actualizados, Almería, Granada y Málaga, y para estas se ha calculado la media de todos los precios existentes en cada municipio, de los distintos sectores y de las diferentes categorías, de la tipología de viviendas, tanto plurifamiliares como unifamiliares.

8.5. Información sobre tasaciones hipotecarias de viviendas.

Dentro de los medios de comprobación de valores utilizados por los técnicos de valoración de la Consejería de Economía y Hacienda se incluye el uso del valor de tasación a efectos hipotecarios. Se han considerado los valores de las tasaciones de inmuebles ubicados en Andalucía, desde enero de 2007 hasta octubre de 2008, realizadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, de las que se han obtenido 26.962 muestras.

Se han aplicado coeficientes de actualización de valores, entre el año de valor de la tasación hipotecaria y el año 2009, obtenidos a partir de los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre los años 2007-2008 y 2008-2009.

8.6. Información sobre ofertas de compraventa de viviendas.

Se ha obtenido esta información mediante contrato de asistencia técnica con una empresa especializada con implantación en todo el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, de las que se han obtenido 67.343 muestras, que abarcan desde enero de 2007 hasta noviembre de 2008.

Se han aplicado coeficientes de actualización de valores, entre el año de valor de la oferta de compraventa y el año 2009, obtenidos a partir de los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVMI*) entre los años 2007-2008 y 2008-2009.

El valor medio del municipio (*ValMed*) es el resultado de hacer la media de los valores definidos en los apartados anteriores calculados en cada municipio. Se obtiene aplicando la siguiente fórmula:

$$ValMed = \frac{ValFN + ValFNTa + ValMV + VVms_{09} + ValPM + ValTasa + ValComp}{N^{o} datos}$$

En donde:

ValFN: Valor obtenido de las fichas notariales como media de los datos del municipio.

ValFNTa: Valor mínimo de los obtenidos para cada municipio de las fichas notariales según tamaño del mismo.

ValMV: Valor publicado por el Ministerio de la Vivienda para el tercer trimestre de 2009 para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

VVms09: Valor de referencia o de mercado, referido a tipología estándar y actualizado, en las coordinaciones de las ponencias catastrales de valores totales.

ValPM: Valor obtenido de las tablas de precios medios de SUR.

ValTasa: Valor obtenido de las tasaciones hipotecarias.

ValComp: Valor obtenido de ofertas comparables de inmuebles.

En el anejo 6 se recoge el cálculo del valor medio de cada municipio, con la inclusión del número de datos disponibles y los valores que intervienen en él.

En el cuadro siguiente se recoge el número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados por el número de datos disponibles para el cálculo del valor medio.

Nº datos	Unidades urbanas	Municipios
7	1.223.731	13
6	2.190.263	208
5	1.952.859	305
4	470.695	156
3	75.988	69
2	15.357	18
1	553	1
Total	**5.929.446**	**770**

9. REAJUSTE DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.

Se ha obtenido la relación entre el valor resultante de la aplicación de los coeficientes obtenidos en el apartado 7 al valor catastral medio de la vivienda actualizado al año 2010 y el valor medio de cada municipio obtenido en el apartado 8, aplicando la siguiente fórmula:

$$RCM = \frac{CMVC \ x \ ValCatMedViv}{ValMed}$$

En donde:

RCM: La relación entre el valor resultante de la aplicación de los coeficientes y el valor medio de cada municipio.

CMVC: El coeficiente multiplicador del valor catastral calculado en el apartado 7 por el que ha de multiplicarse el valor catastral

ValCatMedViv: El valor catastral medio de la vivienda en el municipio y actualizado al año 2010.

ValMed: Valor medio obtenido para cada municipio en el apartado 8.

Esta relación (*RCM*) entre el valor resultante y el valor medio se ha calculado para cada municipio así como para el total de Andalucía.

Por último, se ha realizado un reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral obtenidos en el apartado 7, a la baja, de forma que se consiga que la relación (*RCM*) de cada municipio se ajuste al valor obtenido para el total de Andalucía.

9.1. Relación entre el valor calculado y el valor medio del municipio (RCM).

Los valores medios por municipio varían entre los 303,5 euros/m² de Larva (Jaén) y los 2.458,7 euros/m² de Benahavís (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 1.502,3 euros/m² que, comparado con el dato publicado por el Ministerio de la Vivienda para el tercer trimestre de 2009, 1.634,7 euros/m² lo sitúa al 91,9% de este último.

Los valores calculados para 2010 resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral iniciales oscilan entre los 73,8 euros/m² de Alcudia de Monteagud (Almería) y los 1.637,1 euros/m² de Benalmádena (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 1.002,7 euros/m² que, comparado con el medio (1.502,3 euros/m²) lo sitúa en el 66,7% de este último.

La agrupación de municipios y unidades urbanas según el valor del RCM, es la siguiente:

Valor del RCM (%)	Número de	
	Municipios	Bienes
Entre el 10 y 20	9	3.408
Entre el 20 y 25	2	431
Entre el 25 y 35	33	20.987
Entre el 35 y 50	165	236.452
Entre el 50 y 65	295	2.464.257
Entre el 65 y 75	193	1.966.319
Entre el 75 y 85	67	1.155.100
Entre el 85 y 100	6	82.492
Total	**770**	**5.929.446**

La agrupación de municipios y unidades urbanas según el porcentaje de incremento del valor calculado aplicando los CMVC, respecto del año anterior, es la siguiente:

Variación del valor (%)	Número de	
	Municipios	Bienes
Entre el -50 y –35	12	3.650
Entre el -35 y -25	22	190.253
Entre el -25 y -20	66	77.161
Entre el -20 y -10	174	954.703
Entre el -10 y 0	174	1.749.539
Entre el 0 y 10	304	2.856.730
Entre el 10 y 20	9	65.087
Entre el 20 y 25	2	1.228
Entre el 25 y 35	3	23.466
Entre el 35 y 50	1	6.173
Entre el 75 y 85	1	971
Mayor del 120	2	485
Total	**770**	**5.929.446**

Por último, la agrupación de municipios y unidades urbanas según el incremento absoluto del valor calculado aplicando los CMVC, respecto del año anterior, es la siguiente:

Variación del valor (euros/m²)	Número de	
	Municipios	Bienes
Entre -450 y -300	1	163.797
Entre -300 y -200	3	76.780
Entre -200 y -150	11	148.136
Entre -150 y -100	33	775.571
Entre -100 y -50	213	1.247.043
Entre -50 y 0	200	1.046.141
Entre 0 y 50	296	2.379.229
Entre 50 y 100	4	7.119
Entre 100 y 150	2	18.727
Entre 150 y 200	3	7.382
Entre 200 y 300	3	37.418
Entre 300 y 450	1	22.103
Total	**770**	**5.929.446**

A la vista de estos datos se pueden extraer, entre otras, las siguientes conclusiones:

- El 84,8% de los municipios tienen una RCM entre el 35 y el 75%, que representan el 78,7% de los bienes inmuebles urbanos de Andalucía.
- El 5,7% de los municipios tienen una RCM inferior al 35%, pero sólo representan el 0,4% de los bienes inmuebles urbanos de Andalucía.
- Por el contrario, el 9,5% de los municipios tienen una RCM superior al 75% que representan el 20,9% de los bienes inmuebles.
- El 58,2% de los municipios tienen una disminución de valor respecto del año 2009, representando el 50,2% de los bienes inmuebles.
- El 40,6% de los municipios tienen incrementos de valor respecto del año 2009 menores al 20%, representando el 49,3% de los bienes inmuebles.
- El 1,2% de los municipios tienen incrementos de valor respecto de 2009 superiores al 20%, representando tan sólo el 0,5% de los bienes inmuebles.

9.2. Reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) obtenidos para el año 2010.

Debido a la diferencia que hay, a nivel de municipio, en la relación entre el valor calculado y el valor medio del municipio que, en la práctica, supone una variación en la carga tributaria soportado por los contribuyentes según la ubicación del bien, es necesario hacer un reajuste de los coeficientes obtenidos con el fin de conseguir una mayor homogeneidad en la RCM y, por tanto, en la carga tributaria en los distintos municipios.

Con el reajuste de los coeficientes se pretenden alcanzar los siguientes objetivos:

- Homogeneizar la relación entre el valor calculado y el medio del municipio (*RCM*), tendiendo al valor medio a nivel de Andalucía.
- No incrementar el valor calculado con respecto al año anterior por la tendencia actual del mercado inmobiliario.
- Analizar de forma puntual los municipios cuyas revisiones catastrales surtirán efectos en el año 2010.

Para la consecución de estos objetivos se han adoptado los siguientes criterios de ajuste:

- Se reajustan los coeficientes calculados al alza con los siguientes límites:
  - Valor del CMVC del año 2009.
  - Valor del RCM resultante del 75%.
- Permitir el incremento de valor calculado en aquellos municipios cuya revisión catastral surtirá efectos en el año 2010 con los siguientes límites:
  - Permitir incrementos del valor calculado cuando el valor del RCM resultante sea inferior al 75% según el RCM, valor calculado y CMVC resultantes.

Los valores calculados para 2010 tras el reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral oscilan entre los 116,9 euros/m^2 de Alcudia de Monteagud (Almería) y los 1.672,6 euros/m^2 de Marbella (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 1.027,0 euros/m^2 que, comparado con el medio (1.502,3 euros/m^2) lo sitúa en el 68,4% de este último.

La relación entre el valor calculado y el valor medio del municipio (RCM), es un indicativo de la carga tributaria soportada en el mismo y fluctúa tras el reajuste, entre el 24,0% de Alájar (Huelva), con un valor calculado de 273,8 euros/m², y el 83,0% de Carboneros (Jaén), con un valor calculado de 330,0 euros/m². Por tanto, el RCM para Andalucía, es del 68,4%.

En el anejo 7 se recogen los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) anteriores y posteriores al reajuste, así como la RCM y variación de valor (en tanto por ciento y en euros por metro cuadrado) que suponen en ambos casos.

10. PROPUESTA DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) PARA EL AÑO 2010 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En el anejo 8 se recogen los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) propuestos para 2010 en cada municipio y su comparativa con el aplicado en el año 2009.

El número de municipios y de unidades urbanas que representan agrupados según el valor del coeficiente propuesto, se muestra en la siguiente tabla:

CMVC propuesto	Municipios		Unidades urbanas	
	Número	%	Número	%
1,10	2	0,26	63.759	1,08
1,20	6	0,78	203.359	3,43
1,30	22	2,86	212.688	3,59
1,40	23	2,99	179.379	3,03
1,50	27	3,51	263.058	4,44
1,60	45	5,84	161.390	2,72
1,70	31	4,03	162.461	2,74
1,80	50	6,49	686.758	11,58
1,90	73	9,48	154.432	2,60
2,00	48	6,23	108.448	1,83
2,10	27	3,51	74.583	1,26
2,20	39	5,06	145.746	2,46
2,30	18	2,34	58.999	1,00

CMVC propuesto	Municipios		Unidades urbanas	
	Número	%	Número	%
2,40	40	5,19	106.032	1,79
2,50	15	1,95	63.002	1,06
2,60	28	3,64	75.564	1,27
2,70	5	0,65	32.951	0,56
2,80	3	0,39	7.318	0,12
2,90	20	2,60	126.025	2,13
3,00	14	1,82	166.371	2,81
3,10	5	0,65	28.454	0,48
3,20	17	2,21	142.443	2,40
3,30	20	2,60	215.179	3,63
3,40	22	2,86	78.107	1,32
3,50	10	1,30	119.968	2,02
3,60	26	3,38	241.384	4,07
3,70	9	1,17	330.139	5,57
3,80	9	1,17	326.777	5,51
3,90	7	0,91	82.778	1,40
4,00	12	1,56	69.645	1,17
4,10	19	2,47	597.327	10,07
4,20	53	6,88	291.888	4,92
4,30	7	0,91	177.271	2,99
4,40	1	0,13	1.092	0,02
4,50	2	0,26	6.039	0,10
4,60	2	0,26	164.323	2,77
4,80	2	0,26	957	0,02
5,00	5	0,65	1.465	0,02
5,70	6	0,78	1.887	0,03
Total	**770**	**100,0**	**5.929.446**	**100,0**

Los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según el intervalo de incremento de valor medio estimado que se produce con los coeficientes propuestos, se recogen en el siguiente cuadro:

Porcentaje de Variación	Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%
Entre el -35 y -25	1	0,13	298	0,01
Entre el -20 y -10	17	2,21	557.849	9,41
Entre el -10 y 0	89	11,56	1.089.837	18,38
Entre el 0 y 10	642	83,38	4.217.833	71,13
Entre el 10 y 20	8	1,04	26.192	0,44
Entre el 20 y 25	3	0,39	30.772	0,52
Entre el 25 y 35	2	0,26	2.060	0,03
Entre el 35 y 50	5	0,65	3.149	0,05
Entre el 50 y 65	1	0,13	971	0,02
Mayor del 65	2	0,26	485	0,00
Total	**770**	**100,0**	**5.929.446**	**100,0**

Los datos del número de municipios y unidades urbanas que representan, agrupados según la relación entre el valor calculado y el medio del municipio que resulta con los coeficientes propuestos, se recogen en el siguiente cuadro:

Relación entre valor calculado y medio (RCM - %)	Municipios		Unidades urbanas	
	Núm.	%	Número	%
Entre el 20 y 25	1	0,13	678	0,01
Entre el 25 y 35	17	2,21	9.230	0,16
Entre el 35 y 50	91	11,82	109.897	1,85
Entre el 50 y 65	276	35,84	1.552.934	26,19
Entre el 65 y 75	359	46,62	3.925.526	66,20
Entre el 75 y 85	26	3,38	331.181	5,59
Total	**770**	**100,0**	**5.929.446**	**100,0**

De los datos de los cuadros anteriores podemos obtener las siguientes conclusiones:

- Se ha reducido ligeramente el número de coeficientes multiplicadores del valor catastral respecto del año anterior, pasando de 41 a 39.

- El incremento del valor calculado que resulta de la aplicación de los coeficientes obtenidos, como dato global de Andalucía, es del -2,1%, calculado como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de cada municipio en el año 2009 (datos catastrales cargados en SUR). Este incremento medio incluye el efecto de las revisiones catastrales y de la subida del valor catastral para 2010.
- Respecto del incremento medio de valor comprobado que se produciría en cada municipio, destacar que el 13,9% de los municipios tienen descensos en el valor calculado representando el 27,8% de las unidades urbanas. Sólo el 1,7% de los municipios tienen incrementos superiores al 20% y tan sólo representan el 0,6% de las unidades urbanas (todos son revisados para 2010).
- La relación entre el valor calculado y el medio (*RCM*), a nivel de Andalucía, se sitúa en el 68,4%, siendo el valor medio calculado de 1.027,0 euros/m^2.
- El 94,3% de los municipios tienen una RCM comprendida entre el 35 y el 75%, representando el 94,2% de las unidades urbanas de Andalucía. Sólo el 3,4% de los municipios tienen una RCM superior al 75% y tan sólo representan el 5,6% de las unidades urbanas.
- El 81,4% de los municipios, que suponen el 68,6% de los inmuebles urbanos, mantienen el mismo coeficiente que en 2009. El 13,9% de los municipios, que suponen el 27,8% de los inmuebles, reducen su coeficiente y el valor calculado. Y el 4,7% de los municipios, que suponen el 3,6% de los inmuebles, reducen su coeficiente pero aumentan el valor calculado por las revisiones catastrales.

En el anejo 9 se recogen los gráficos provinciales de los municipios según el valor del coeficiente multiplicador del valor catastral (*CMVC*) propuestos.

En el anejo 10 se recogen los gráficos provinciales de los municipios según el valor calculado resultante de la aplicación del coeficiente multiplicador del valor catastral (*CMVC*) propuesto.

La aplicación de coeficientes multiplicadores al valor catastral para estimar el valor real de mercado de los bienes inmuebles urbanos se ha mostrado como un método eficaz para:

- Facilitar al contribuyente el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, que puede conocer fácilmente el valor de los bienes adquiridos y los criterios aplicados por la Administración para su obtención, aumentando la seguridad jurídica y tributaria.

- Unificar los criterios de comprobación de valores aplicados por todos los órganos de gestión y valoración.
- Facilitar y automatizar la gestión de los expedientes, reduciendo considerablemente la tramitación y mejorando la eficacia del proceso.
- Mejorar la recaudación de los tributos cedidos al aumentar el peso de los ingresos por autoliquidaciones respecto de las liquidaciones complementarias.

Por ello se propone que se mantengan los mismos criterios de aplicación que se contemplan en la Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2008 que publica los coeficientes multiplicadores del valor catastral para el año 2009, en concreto:

- De forma obligatoria, condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con el bien que se valora, para los bienes inmuebles de naturaleza urbana con construcciones de las siguientes tipologías constructivas y/o uso, excepto los bienes catalogados como de interés cultural:
  - Residencial, viviendas, garajes y trasteros.
  - Almacenamiento.
  - Oficinas.
  - Industrial, excepto industrias fabriles.
  - Comercial, excepto mercados y supermercados.

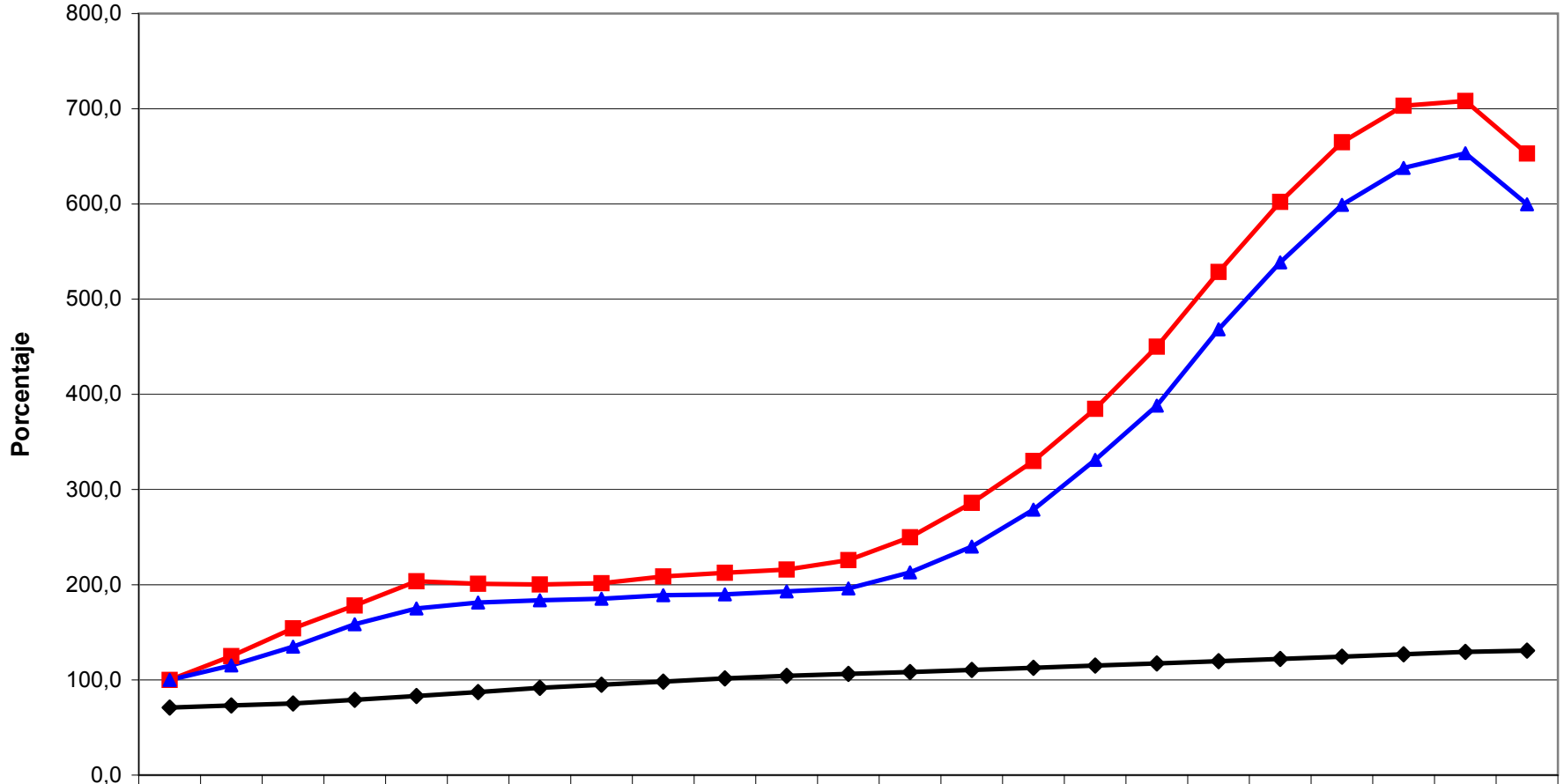
  Quedan excluidos de la obligatoriedad de aplicación de los coeficientes los suelos sin construcción (bienes sin tipología constructiva).
- De forma opcional, para el resto de bienes inmuebles (suelos y construcciones de distintas tipologías constructivas y/o exceptuados del apartado anterior), condicionada al cumplimiento de los siguientes puntos:
  - La coincidencia de las características físicas, económicas y legales de las bases de datos catastrales con las reales del bien.
  - La aplicación por un técnico de valoración que constate esta circunstancia.

Estos coeficientes se aplicarán en todos los municipios de Andalucía, con independencia del año de aplicación de la última revisión de valores catastrales.

Sevilla, octubre de 2009.

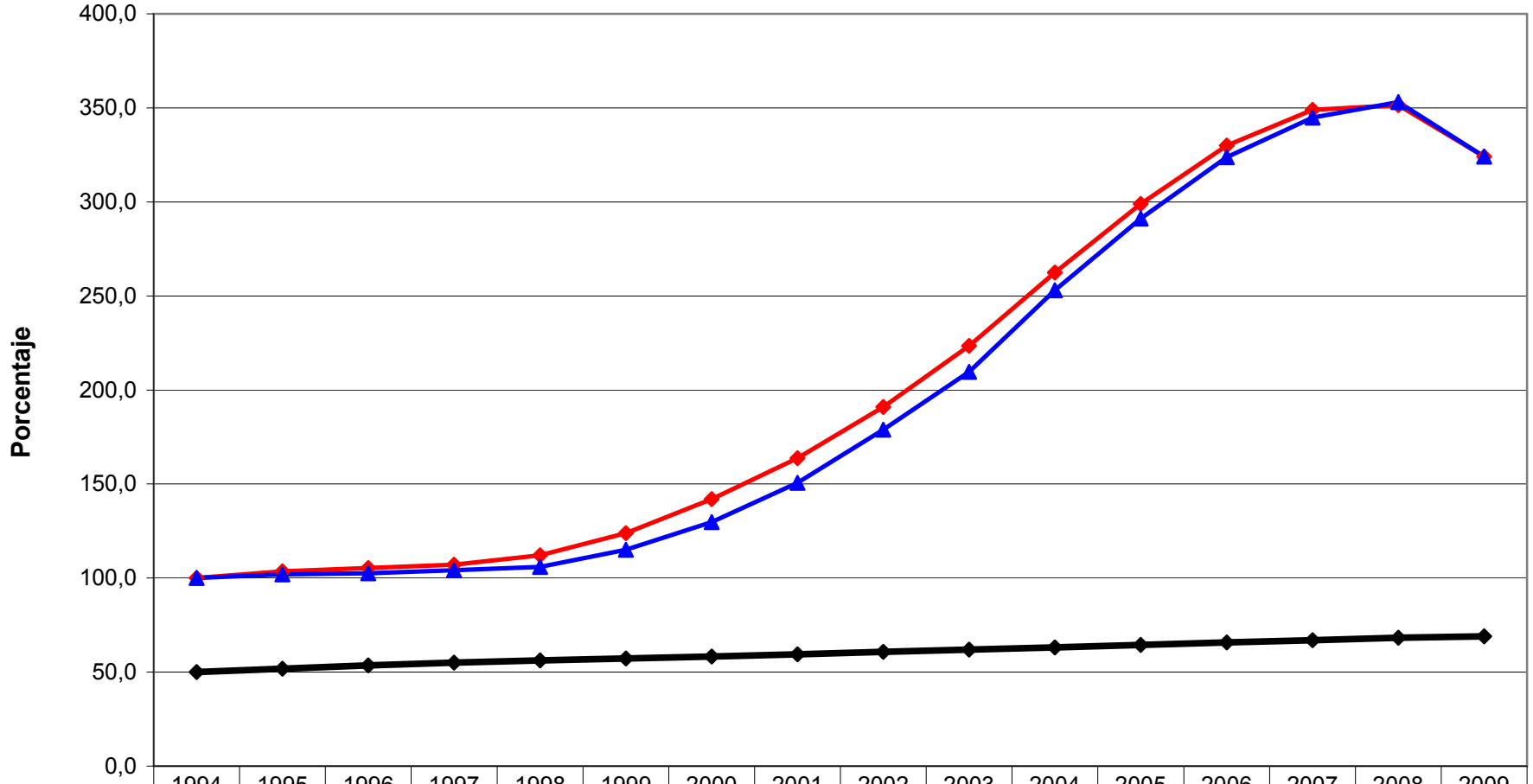
Gráficos

Gráfico nº1: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, para un municipio revisado en 1987 (año 1987 = 100)



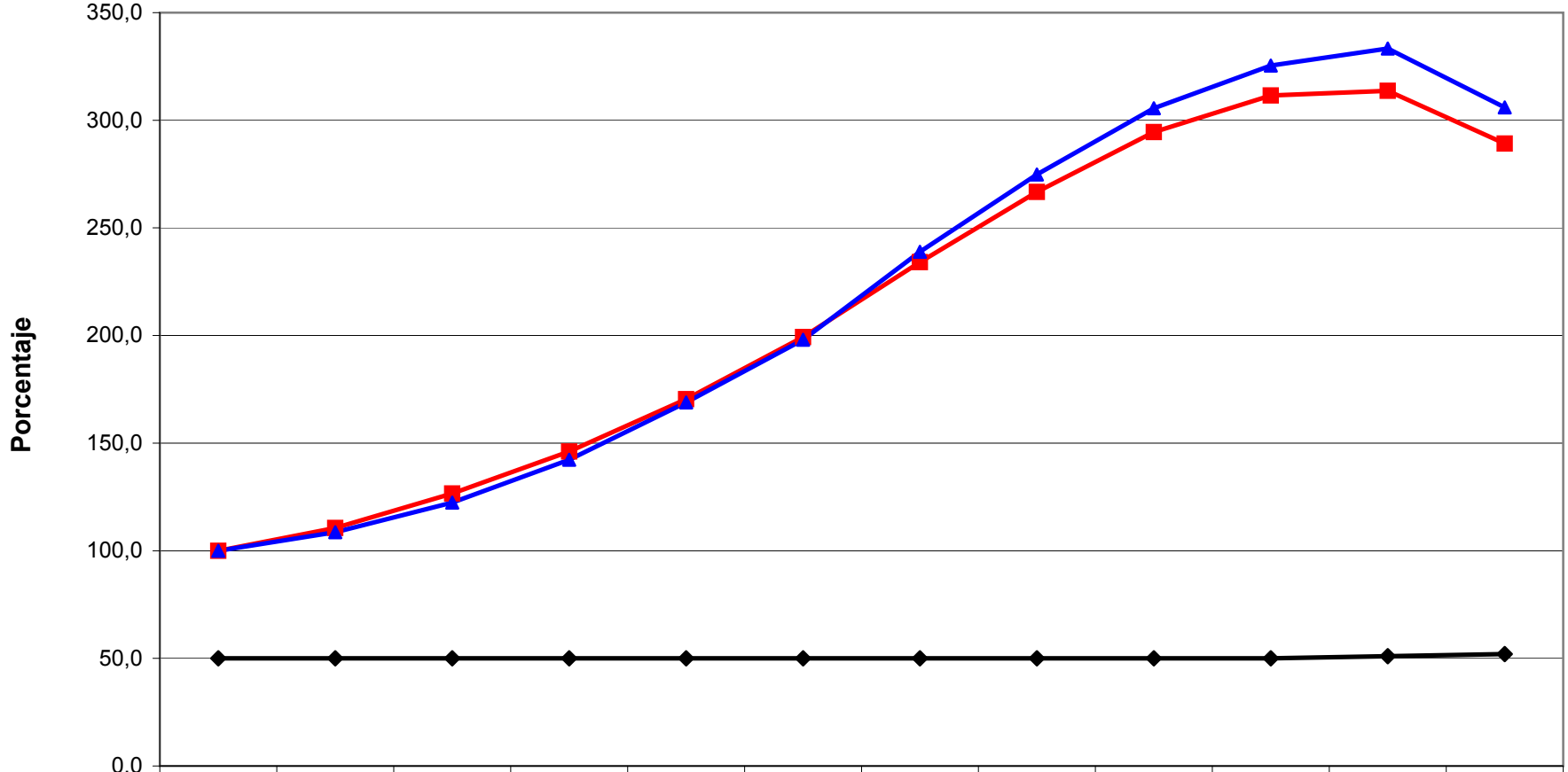
	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Valor Catastral	71,0	73,1	75,3	79,1	83,1	87,3	91,7	94,9	98,2	101,6	104,2	106,4	108,3	110,5	112,7	115,0	117,3	119,6	122,0	124,4	126,9	129,4	130,7
IPV-España	100,0	125,0	154,1	178,2	203,7	201,0	200,2	201,6	208,6	212,5	215,9	225,9	249,8	286,0	330,0	384,8	450,1	528,6	602,1	664,8	703,1	708,2	653,0
IPV-Andalucía	100,0	115,2	134,9	158,5	175,1	181,3	183,6	185,3	189,0	189,9	193,0	196,1	212,9	240,0	278,9	331,1	388,1	468,2	538,6	599,0	637,9	653,3	599,7

Gráfico nº2: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, para un municipio revisado en 1994 (año 1994 = 100)



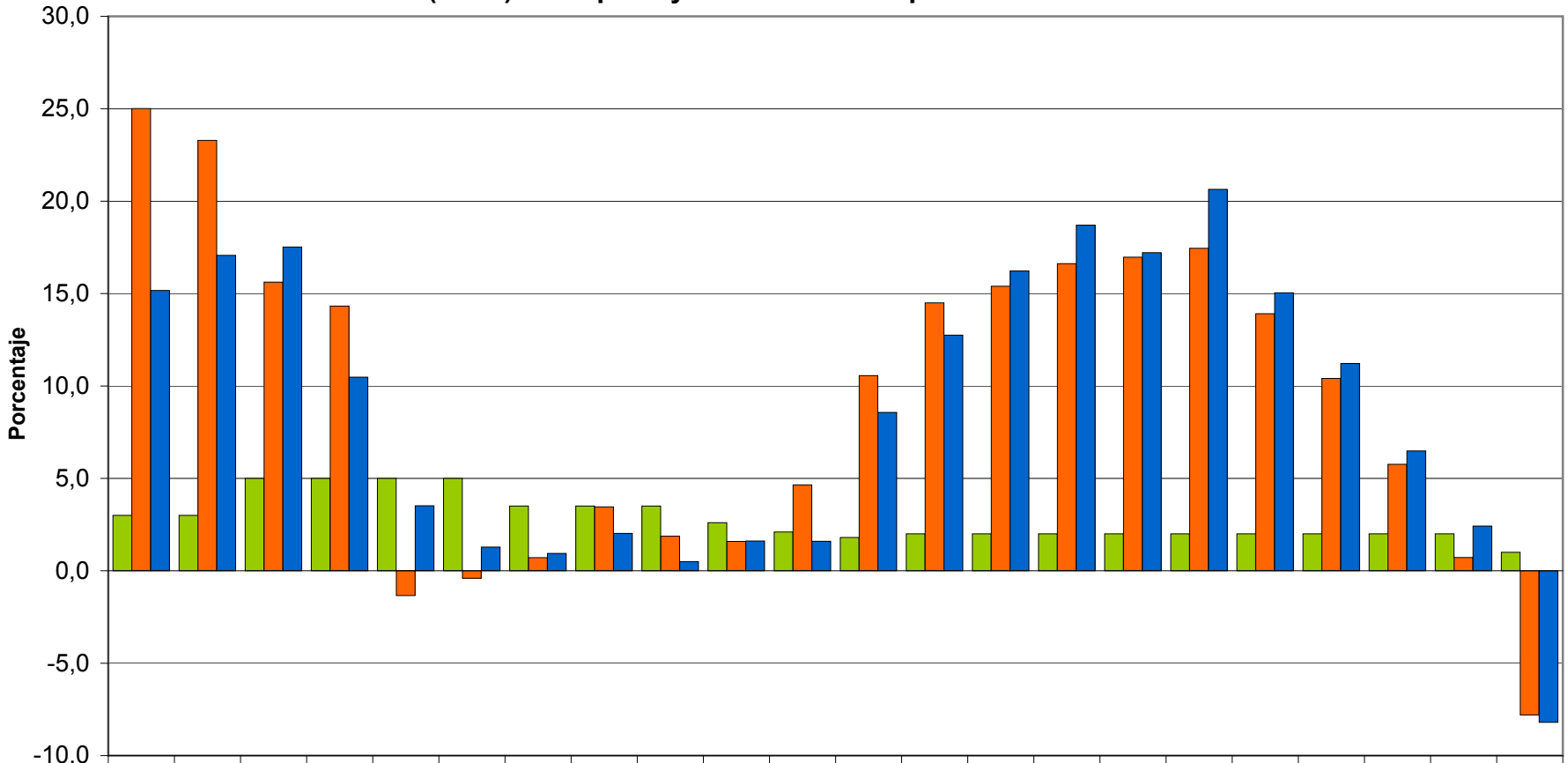
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Valor Catastral	50,0	51,8	53,6	55,0	56,2	57,2	58,3	59,5	60,7	61,9	63,1	64,4	65,7	67,0	68,3	69,0
IPV-España	100,0	103,5	105,4	107,1	112,1	123,9	141,9	163,8	191,0	223,4	262,4	298,9	330,0	349,0	351,5	324,1
IPV-Andalucía	100,0	102,0	102,5	104,2	105,9	115,0	129,7	150,7	178,9	209,7	253,0	291,1	323,8	344,8	353,1	324,1

Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, para un municipio revisado en 1998 (año 1998 = 100)



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Valor Catastral	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	50,0	51,0	52,0
IPV-España	100,0	110,6	126,6	146,1	170,4	199,3	234,1	266,7	294,5	311,5	313,7	289,2
IPV-Andalucía	100,0	108,6	122,4	142,3	168,9	198,0	238,9	274,8	305,6	325,4	333,3	306,0

Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice general del precio de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1987-2009



	87-88	88-89	89-90	90-91	91-92	92-93	93-94	94-95	95-96	96-97	97-98	98-99	99-00	00-01	01-02	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09
Valor Catastral	3,0	3,0	5,0	5,0	5,0	5,0	3,5	3,5	3,5	2,6	2,1	1,8	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,0
IPV-España	25,0	23,3	15,6	14,3	-1,3	-0,4	0,7	3,5	1,9	1,6	4,7	10,6	14,5	15,4	16,6	17,0	17,5	13,9	10,4	5,8	0,7	-7,8
IPV-Andalucía	15,2	17,1	17,5	10,5	3,5	1,3	0,9	2,0	0,5	1,6	1,6	8,6	12,8	16,2	18,7	17,2	20,6	15,0	11,2	6,5	2,4	-8,2