

**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 2014**

Sevilla, diciembre de 2013

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).	12
6. DIFERENCIA ENTRE LA EVOLUCIÓN DEL VALOR CATASTRAL Y EL VALOR DEL MERCADO INMOBILIARIO.	16
7. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC).	18
7.1. COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	18
7.2. COMPARACIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL CON LOS APLICADOS EN EL AÑO 2013.	19
7.3. CÁLCULO INICIAL DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	21
8. CÁLCULO DEL VALOR MEDIO DEL MUNICIPIO (VALMED)	23
8.1. FICHAS NOTARIALES DE OPERACIONES DE COMPRAVENTA ELEVADAS A ESCRITURA PÚBLICA.	23
8.2. ESTADÍSTICAS PUBLICADAS POR EL MINISTERIO DE FOMENTO.	25
8.3. VALOR MEDIO DE REFERENCIA O DE MERCADO UTILIZADO EN LA COORDINACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES TOTALES DE CATASTRO.	25
8.4. VALOR MÍNIMO A DECLARAR RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL CMVC OBTENIDO EN EL PRIMER CÁLCULO.	26
8.5. INFORMACIÓN SOBRE TASACIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDAS.	26
8.6. INFORMACIÓN SOBRE OFERTAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.	26
9. REAJUSTE DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	29
9.1. RELACIÓN ENTRE EL VALOR CALCULADO Y EL VALOR MEDIO DEL MUNICIPIO (RCM).	29
9.2. REAJUSTE DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) OBTENIDOS PARA EL AÑO 2014.	32
10. PROPUESTA DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) PARA EL AÑO 2014 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.	33

GRÁFICOS

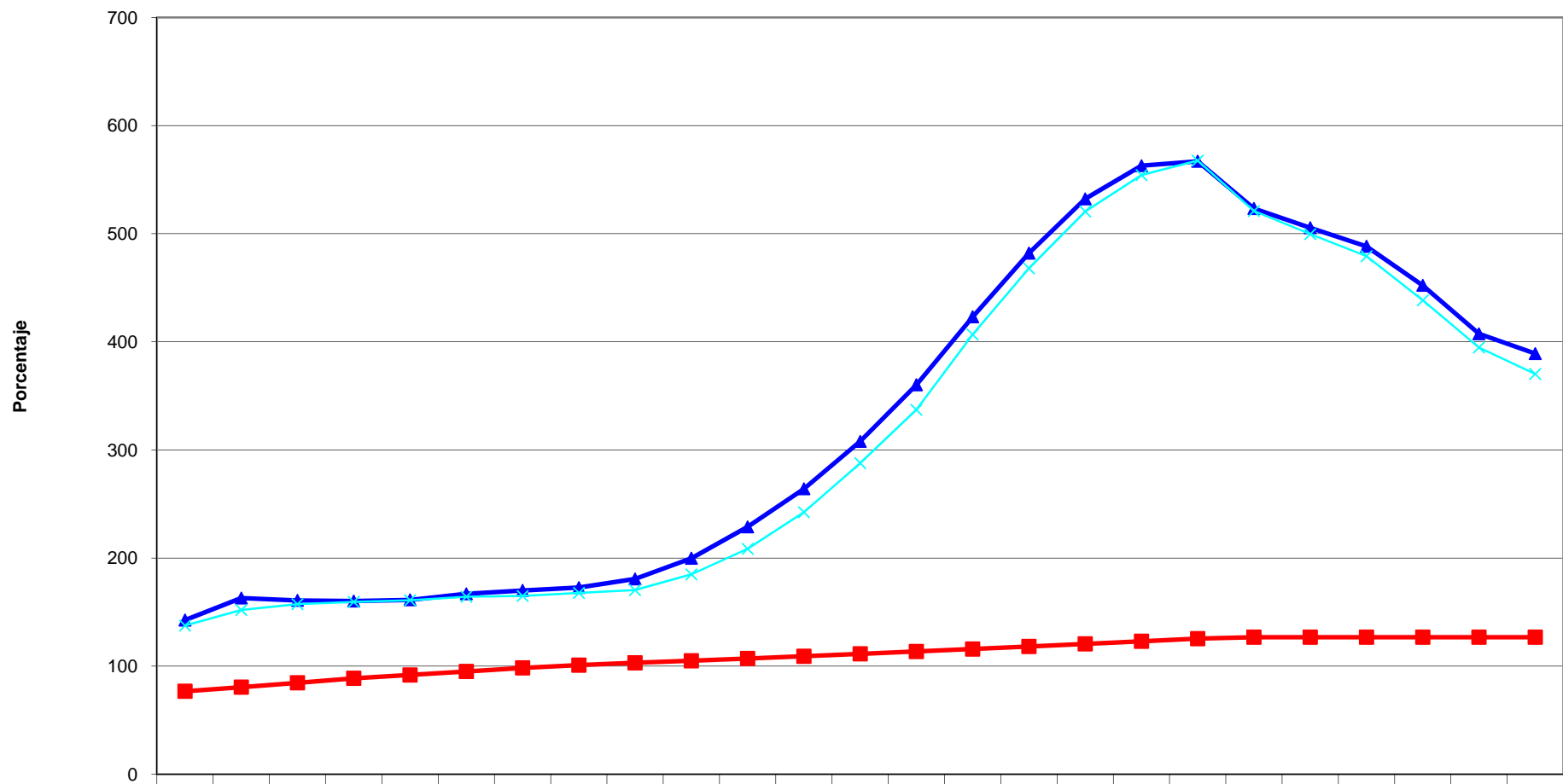
Gráfico nº1: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1989-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1988 (base 100: año 1988).

Gráfico nº2: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1996-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1995 (base 100: año 1995).

Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 2000-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1999 (base 100: año 1999).

Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice general del precio de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, en el período 1989-2013.

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 1988 (año 1988 = 100)



Año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Valor Catastral	76,8	80,6	84,6	88,8	91,9	95,1	98,4	101,0	103,1	105,0	107,1	109,2	111,4	113,6	115,9	118,2	120,6	123,0	125,5	126,8	126,8	126,8	126,8	126,8	126,8
IPV-España	142,6	163,0	160,8	160,2	161,3	166,9	170,0	172,7	180,7	199,8	228,8	264,0	307,9	360,2	423,1	482,0	532,2	562,9	567,0	523,3	505,5	488,3	452,2	407,4	389,1
IPV-Andalucía	137,6	152,0	157,4	159,4	160,9	164,2	165,0	167,7	170,4	185,0	208,6	242,4	287,7	337,2	406,8	468,0	520,5	554,3	567,7	521,1	499,7	479,2	438,5	394,7	370,2

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 1995 (año 1995 = 100)

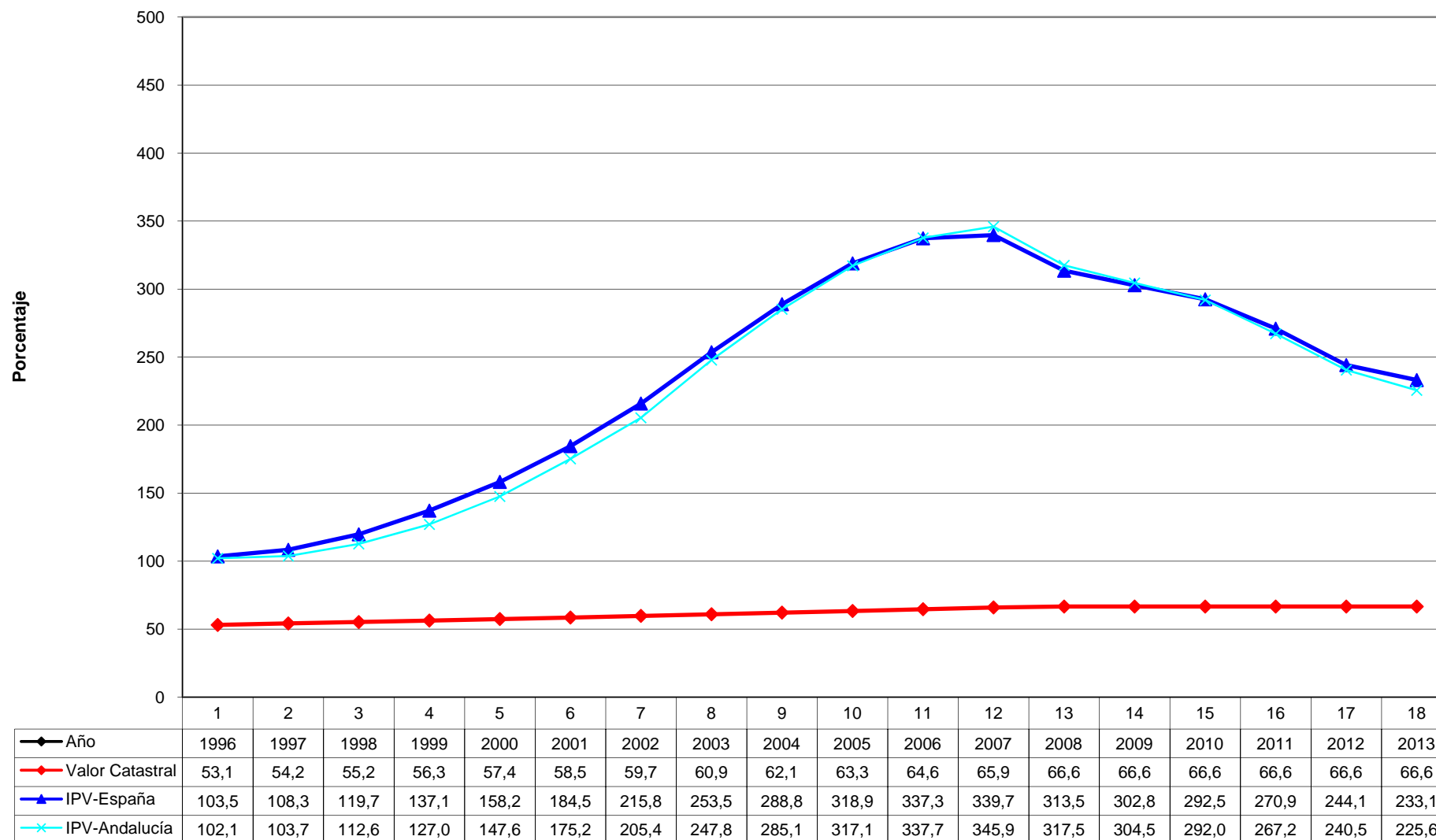


Gráfico nº3: Evolución del valor catastral y del índice general de precios de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía, para un municipio revisado en 1999 (año 1999 = 100)

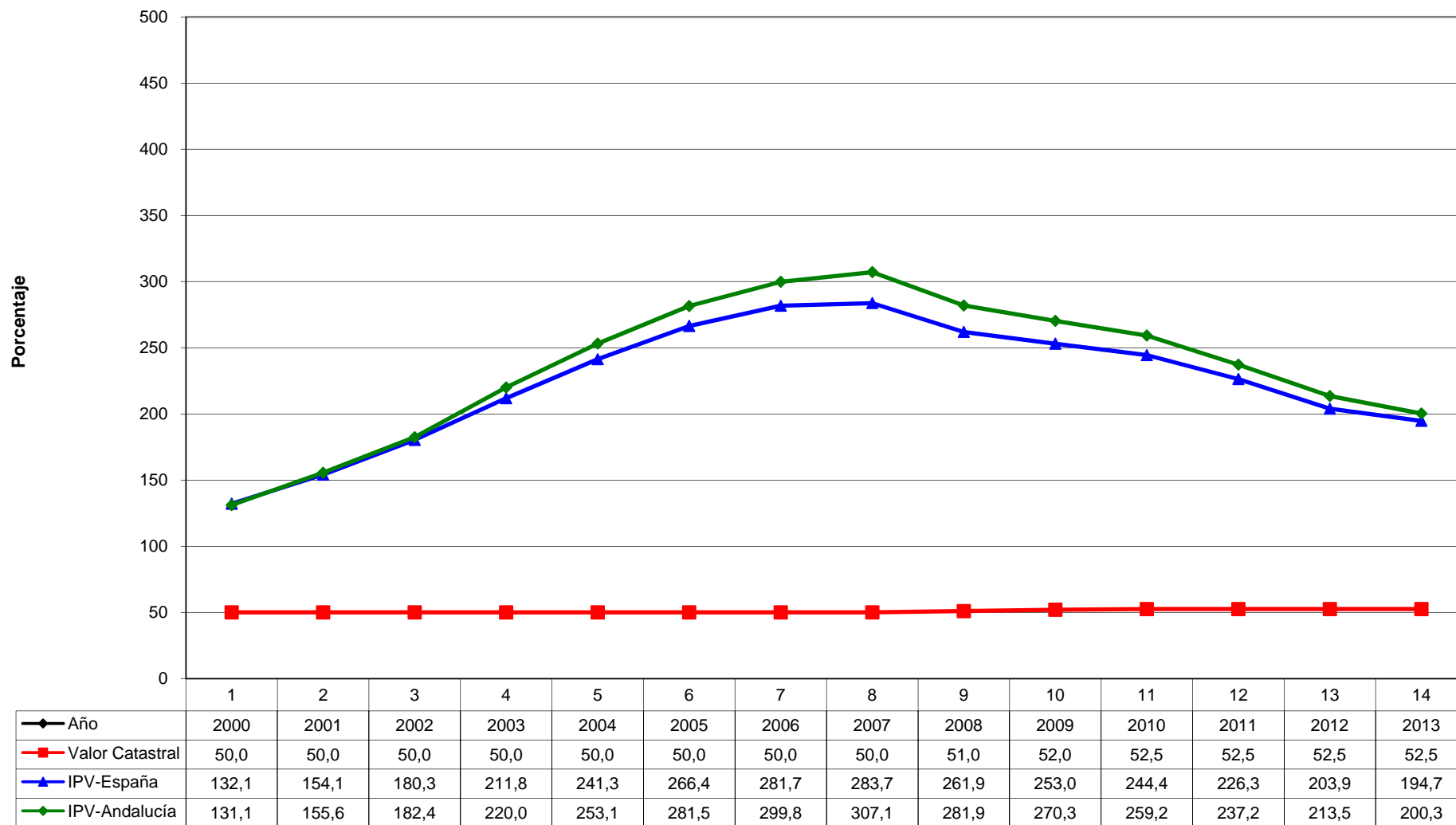
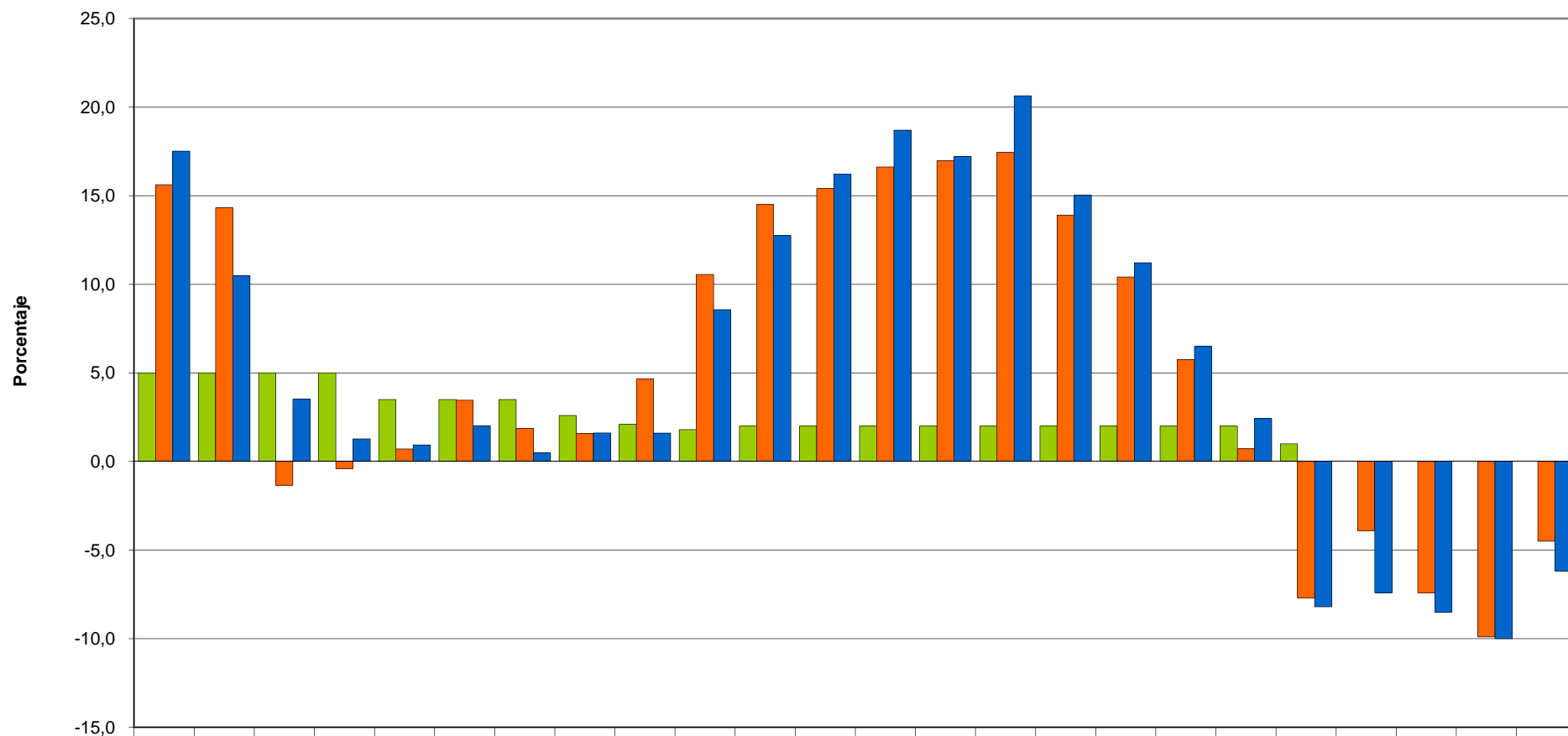


Gráfico nº4: Variación anual del valor catastral y del índice general del precio de la vivienda (IGPV) de España y Andalucía en el período 1989-2013



Valor Catastral	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	0,0	0,0	0,0	0,0
IPV-España	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	-7,7	-3,9	-7,4	-9,9	-4,5
IPV-Andalucía	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	-7,4	-8,5	-10,0	-6,2

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 2014, 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, al valor catastral vigente 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:

$$**VR = VC x CMVC**$$

En donde:

VR: Valor real del bien inmueble.

VC: Valor catastral del bien inmueble.

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 (1) la evolución del valor catastral, (2) del coeficiente de referencia al mercado y de (3) 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, punto 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, de 18 de diciembre de 2008, de

18 de diciembre de 2009, de 15 de febrero de 2011, 10 de febrero de 2012 y 13 de febrero de 2013 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, 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 imposables que se devenguen en el año 2014.

El coeficiente multiplicador aplicable al valor catastral (*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 2013, 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 2014.

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

$$**CMVC = CVMI / (RM x CAVC)**$$

En donde:

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2014.

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 2014.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2013.

Este año, de nuevo, debido a la falta de dinamización del mercado inmobiliario, el volumen de operaciones es inferior al de ejercicios anteriores, no obstante y en coherencia con lo realizado en ejercicios anteriores se aplica la misma información sobre las operaciones de compraventa de

bienes inmuebles que en años anteriores enriquecida esta vez con datos de tasaciones hipotecarias Eco (fichas notariales, tasaciones hipotecarias y ofertas de mercado) y se continua 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 771 municipios de Andalucía, se hace una comparación entre el valor calculado para 2014 (*Va/Ca*) y el valor medio de mercado (*Val/Med*) 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.

En coherencia con lo anterior el coeficiente lógico que resultaría de aplicación tomando en cuenta la referencia al mercado de los bienes sería de un 2 para las ponencias posteriores a 1994 y de un 1,4 para las anteriores. Las oscilaciones profundas del mercado inmobiliario en poco tiempo no permiten aplicar esta regla simplista y obligan a un análisis más exacto para determinar los valores de mercado. En cualquier caso ningún valor podrá ser inferior al propio valor catastral al prohibirlo expresamente el RDL 1/2004 TR del Catastro.

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.(M1)
- 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 han permanecido constantes durante un período de diez años.(M2)
- 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.(M3)

El coeficiente de actualización del valor catastral (*CAVC*) entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2014, 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	De	A	Coeficiente
1986	1987	1,050	2001	2002	1,020
1987	1988	1,030	2002	2003	1,020
1988	1989	1,030	2003	2004	1,020
1989	1990	1,050	2004	2005	1,020
1990	1991	1,050	2005	2006	1,020
1991	1992	1,050	2006	2007	1,020
1992	1993	1,050	2007	2008	1,020
1993	1994	1,035	2008	2009	1,020
1994	1995	1,035	2009	2010	1,010
1995	1996	1,035	2010	2011	1,000
1996	1997	1,026	2011	2012	1,000
1997	1998	1,021	2012	2013	1,000
1998	1999	1,018	2013	2014	1,000
1999	2000	1,020			
2000	2001	1,020			

Sin embargo, a lo largo de este último año se han ido aprobando varias disposiciones legislativas que inciden de alguna forma directamente en la gestión y en la valoración catastral. Estas son:

- Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica.

Se introducen diversas medidas en relación con la formación y el mantenimiento del Catastro Inmobiliario. En primer lugar, se prevé la posibilidad de una tramitación abreviada del procedimiento de inspección catastral, en línea con lo dispuesto en la Ley General Tributaria, que permite prescindir del trámite de audiencia previo a la propuesta de resolución cuando se suscriban actas con acuerdo o cuando en las normas reguladoras del procedimiento esté previsto un trámite de alegaciones posterior a dicha propuesta. Por otro lado, se dota de una mayor flexibilidad a la actualización de los valores catastrales por medio de las leyes de presupuestos generales del

Estado. Asimismo, con el objetivo de mejorar la lucha contra el fraude fiscal que supone la falta de incorporación al Catastro de los bienes inmuebles y de sus alteraciones físicas, se regula un nuevo procedimiento de regularización catastral. Y, por último, se prevé que a partir de la aplicación del citado procedimiento de regularización catastral pueda determinarse un nuevo valor catastral para los bienes inmuebles que cuenten con construcciones en suelo de naturaleza rústica que sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, sin necesidad de que se realice un procedimiento de valoración colectiva de carácter general en el municipio.

- Real Decreto Ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, desarrollo y la innovación.

La actualización del Programa de Estabilidad del Reino de España 2013-2016 ha previsto, entre otras medidas, que se dote de continuidad al incremento del tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se introdujo a partir de 1 de enero de 2012. Sin embargo, dado que la aprobación del citado Programa por el Consejo de Ministros se ha producido con posterioridad al 1 de marzo, fecha límite para que los Ayuntamientos comuniquen a la Dirección General del Catastro la solicitud de aplicación para el ejercicio 2014 de los coeficientes de actualización de los valores catastrales previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, puede darse la circunstancia de que en ese nuevo escenario los Ayuntamientos necesiten cambiar su criterio respecto a la citada solicitud, razón por la cual se amplía dicho plazo, al tiempo que se posibilita la presentación, dentro del nuevo plazo, del desistimiento de la solicitud que ya hubiera sido formulada.

- Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros.

Una de las condiciones impuestas por el Gobierno de España a los municipios que soliciten el acceso a las medidas extraordinarias de apoyo a la liquidez es que con anterioridad al 31 de diciembre de 2013, se deberá solicitar a la Dirección General del Catastro, su inclusión con carácter prioritario en la regularización catastral prevista en la disposición adicional tercera del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. A tal efecto, habrán de acompañar la solicitud de cuanta información dispongan sobre los bienes inmuebles o las alteraciones de sus características no incorporadas al Catastro Inmobiliario.

- Ley 17/2013, de 29 de octubre, por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras.

Modifica el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para efectuar los ajustes técnicos precisos para el supuesto en que la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario suponga un decremento de la base imponible de los inmuebles. Para ello, se modifican los artículos 68 y 69, relativos a la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Como consecuencia de los compromisos de Estabilidad mantenidos por el Reino de España es preciso dotar de continuidad al incremento del tipo impositivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para los inmuebles urbanos, establecido en diciembre de 2011, evitando el impacto negativo inicialmente previsto para 2014. Por otro lado, se modifica el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para, por un lado, ampliar el plazo para que los Ayuntamientos soliciten la aplicación de los coeficientes de actualización previstos en el artículo 32.2, y, por otro, posibilitar que mediante Orden ministerial se regule el edicto electrónico en el ámbito catastral en aplicación de lo previsto en el artículo 112.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

- Resolución de 10 de septiembre de la Dirección General del Catastro, por la que se determinan municipios y periodos de aplicación del procedimiento de regularización catastral.

El procedimiento de regularización catastral será de aplicación hasta el 30 de abril de 2014, en los siguientes municipios del ámbito territorial de las Gerencias Regionales, Territoriales y Subgerencias del Catastro de Andalucía: Gerencia Territorial de Cádiz: La Línea de la Concepción, San Fernando. Gerencia Territorial de Córdoba: Añora, Conquista, Fuente la Lancha, El Guijo, La Granjuela, Torrecampo, Valsequillo. Gerencia Territorial de Granada: Cúllar Vega, Iznalloz. Gerencia Territorial de Huelva: Aljaraque, Moguer. Gerencia Territorial de Jaén: Carboneros, La Carolina, Mengíbar, Santa Elena. Gerencia Territorial de Málaga: Algarrobo, Molina y Vélez Málaga. Gerencia Regional de Andalucía-Sevilla: Alcolea del Río, Castilleja de Guzmán, Gelves, Morón de la Frontera, Osuna, Sanlúcar la Mayor.

Como se puede comprobar, en cumplimiento de estas medidas, los municipios que se han acogido al Plan de Pago de Facturas de Proveedores y de Equilibrio Financiero en su versión especial, están obligados a realizar un procedimiento de regularización catastral a lo largo del periodo 2013-2016.

Además, su aplicación no exime del mantenimiento del equilibrio presupuestario, por lo que deberán estudiar el mantenimiento o modificación del tipo de gravamen del IBI en función del resultado de la regularización. En Andalucía hay unos 200 municipios en esta situación. En general, y como resultado de esta regularización general prevista, se va a proceder a sancionar la presentación extemporánea de las declaraciones catastrales, lo cual no se venía haciendo hasta ahora.

Por otro lado, se modificó el TR Ley del Catastro en su apartado 32.2 previendo durante un periodo de tiempo la posibilidad de aplicar un coeficiente lineal a todos los valores catastrales de un municipio al alza o a la baja, en función del año de aplicación de las ponencias. El plazo de solicitud de la aplicación de los coeficientes por parte de los Ayuntamientos afectados expiró el 15 de noviembre de 2013.

En la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía de 21 de noviembre de 2013 se aprobó la propuesta y elevación a la Comisión Superior del Informe realizado por la Inspección Territorial de Urbana sobre el cumplimiento o no de los requisitos necesarios para la aplicación de los coeficientes de actualización de valores catastrales a los que hace referencia el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, en los municipios que han solicitado dicha aplicación para el ejercicio 2014 y sobre los coeficientes de referencia al mercado determinados para los mismos.

Han solicitado la aplicación de coeficientes aproximadamente unos 3.000 municipios en España, de los cuales, 252 que se propone aprobar y 18 que se propone denegar corresponden a Andalucía. Esta modificación de los valores catastrales supone la alteración de 2.618.295 bienes inmuebles urbanos, de los cerca de 6 millones que hay en Andalucía. De ellos, unos 607.700 comportan bajadas de los valores catastrales, la mayor parte ubicados en la provincia de Málaga. Por número de municipios, la mayor parte de ellos corresponden a la provincia de Granada, que es la que tiene mayor número de municipios, la mayoría de escaso tamaño. En cuanto a capitales de provincia, de los que han solicitado la aplicación de coeficientes, Málaga ha sido excluida y Granada ha renunciado. No lo ha solicitado Sevilla capital.

Se modifican valores catastrales en Almería, Cádiz, Chiclana, Chipiona, Conil de la Frontera, Puerto de Santa. María, San Fernando, Sanlúcar de Barrameda, La Línea de la Concepción, Jerez de la Frontera, Rota, Córdoba, Lucena, Huelva, Isla Cristina, Baeza, Bailén, Jaén, Linares, Benalmádena, Estepona, Torremolinos, Vélez-Málaga, Dos Hermanas, Mairena del Aljarafe y Utrera.

Según el art.30.1 del Real Decreto-ley 8/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes contra la morosidad de las administraciones públicas y de apoyo a entidades locales con problemas financieros, BOE 29/06: Condiciones adicionales por aplicación de las medidas relativas a las deudas con los acreedores públicos.

1. El municipio que resulte beneficiario de las medidas relativas a sus deudas con acreedores públicos previstas en el artículo 23, además de cumplir con las condiciones previstas en los artículos, 26, 27 y 28, deberá cumplir durante el período en que se apliquen estas medidas las siguientes condiciones adicionales:

d. Se les aplicarán de oficio los coeficientes previstos en el apartado 2 del artículo 32 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando se trate de municipios que hayan sido objeto de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general para los bienes inmuebles urbanos como consecuencia de una ponencia de valores total aprobada con anterioridad al año 2003.

Se conoce que existe al menos un municipio de Andalucía al que el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas va a obligar a aplicar coeficientes sin haberlo solicitado expresamente. Sin embargo, su identidad no ha sido facilitada a las Gerencias Territoriales del Catastro, por lo que no ha sido posible contemplarlo en este cálculo.

Los coeficientes previstos también han sufrido cambios durante el mes de septiembre, a instancia de la Federación Española de Municipios y Provincias, por lo que aún no son definitivos hasta su aprobación por la Comisión Superior. Lógicamente, hasta su aprobación definitiva no se podrán conocer los coeficientes que se aplicarán, los cuales se publicarán en la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Por tanto, la propuesta de CAVC elaborada no ha tenido en consideración estos coeficientes, por lo que los CAVC serán necesariamente distintos a los propuestos a esta fecha ya que habrá de tenerse en cuenta la modificación de los valores catastrales producidos como aplicación de dicha medida.

Por tanto, los coeficientes de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2013, sin tener en cuenta la modificación aún no propuesta, se recogen en la siguiente tabla:

Año de la revisión catastral	Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC)	Año de la revisión catastral	Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC)
1987	1,8771	2001	1,0000
1988	1,8225	2002	1,0000
1989	1,7694	2003	1,0000
1990	1,6851	2004	1,1151
1991	1,6049	2005	1,0933
1992	1,5285	2006	1,0718
1993	1,4557	2007	1,0508
1994	1,4065	2008	1,0302
1995	1,3589	2009	1,0100
1996	1,3129	2010	1,0000
1997	1,2797	2011	1,0000
1998	2,0200	2012	1,0000
1999	1,0302	2013	1,0000
2000	1,0100	2014	1,000

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 se elaboran con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias, y de las estadísticas realizadas por el Ministerio Fomento sobre "*Precios de viviendas*" conforme con la reglamentación existente, de viviendas formalizadas en escritura pública. Esta estadística tiene 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 2013.

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 el cálculo de los CMVC se ha considerado la última estadística disponible, referida al tercer trimestre de 2013, que contempla una disminución del Índice General de Precios de la Vivienda a nivel estatal del 4,5 y del 6,2 a nivel andaluz.

Para obtener los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (CVMI) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2013, 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 2005.
- Se calculan los CVMI correspondientes a los años 2006 a 2013 a partir del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre, calculados por el Ministerio Fomento:
 - Para el año 2006 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda del cuarto trimestre de 2006 por el del cuarto trimestre de 2005, para los

datos nacional, autonómico y provincial; y dividiendo el valor del precio de la vivienda libre del primer trimestre de 2007 por el del primer trimestre de 2006 para el dato municipal.

- 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 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2009 por el del cuarto trimestre de 2008.
 - Para el año 2010 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2010 por el del cuarto trimestre de 2009.
 - Para el año 2011 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2011 por el del cuarto trimestre de 2010.
 - Para el año 2012 se obtiene dividiendo el valor del índice general de precios de la vivienda y del precio de la vivienda libre del cuarto trimestre de 2012 por el del cuarto trimestre de 2011.
 - Para el año 2013, al contar sólo con datos del tercer trimestre de 2013, 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 2013 por el del tercer trimestre de 2012.
- Los valores de los CVMI, entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2012, son el resultado de multiplicar los ocho 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, de 18 de diciembre de 2008, de 18 de diciembre de 2009, de 15 de febrero de 2011, de 10 de febrero de 2012 y 13 de febrero de 2013 calculando doce coeficientes de variación del mercado inmobiliario para cada municipio, adaptándola a la estructura de las estadísticas realizadas por el Ministerio de Fomento.

La evolución del índice general de precios de la vivienda (*IGPI*) de España y Andalucía en los últimos 10 años (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
2004	17,45	482,0	20,64	468,0
2005	13,91	532,2	15,04	520,5
2006	10,41	562,9	11,22	554,3
2007	5,76	567,0	6,49	567,7
2008	0,72	523,3	2,42	521,1
2009	-7,70	505,5	-8,20	499,7
2010	-3,90	488,3	-7,40	479,2
2011	-7,40	452,2	-8,50	438,5
2012	-9,90	407,4	-10,00	394,7
2013	-4,50	389,1	-6,20	370,2

En el anejo 1 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVM*) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2012.

En el anejo 2 se recogen las estadísticas del precio de la vivienda publicadas por el Ministerio de Fomento para el período 2005-2013.

En el anejo 3 se recogen los coeficientes de variación del mercado inmobiliario (*CVM*) entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2013.

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) aumenta en el tiempo debido a que la depreciación 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 en 2003, para los que el valor catastral ha

permanecido constante durante diez años, representando 22 municipios, lo que supone un 2,85% de los municipios 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 1988 y 2013 se ha multiplicado por 1,65, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 2,73, considerando la media nacional, y por 2,69, 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 1988, se ha reducido a 0,43 y 0,44, respectivamente.
- El valor catastral entre 1995 y 2013 se ha multiplicado por 1,25, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 2,25, considerando la media nacional, y por 2,21, 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 0,28 y 0,28, respectivamente.
- El valor catastral entre 1999 y 2013, se ha multiplicado por 1,05, mientras que el del precio medio de la vivienda lo ha hecho por 1,47, considerando la media nacional, y por 1,53, 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 1999, se ha reducido a 0,36 y 0,34, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1989-2013 es del 2,3%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 5,4%, considerando la media nacional, y del 5,4%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 3,1% y 3,0%, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1995-2013 es del 1,5%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 5,6%, considerando la media nacional, y del 5,4%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 4,1% y 3,9%, respectivamente.
- El incremento medio anual del valor catastral en el período entre 1999-2013 es del 1,3%, mientras que el del precio medio de la vivienda es del 4,9%, considerando la media

nacional, y del 5,2%, considerando la media de Andalucía, generándose unos desfases medios anuales del 3,6% y 3,9% 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 1989-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1988 (base 100: año 1988).

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 1995-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1995 (base 100: año 1995).

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 1999-2013, para un municipio cuya revisión catastral haya surtido efecto en 1999 (base 100: año 1999).

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 1989-2013.

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 2014, utilizando la metodología publicada por la Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 13 de febrero de 2013 en su Anexo I y adaptando las fechas para referirlas al año 2014, se calculan aplicando la siguiente fórmula:

$$**CMVC = CVMI / (RM x CAVC)**$$

En donde:

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2014.

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 2014.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2013.

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.

7.2. Comparación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral con los aplicados en el año 2013.

Con el fin de poder estimar la incidencia en el valor comprobado y en el valor mínimo a declarar de los coeficientes deducidos para 2014, se realiza un breve análisis comparativo con los aplicados en el año 2013, publicados por Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 13 de febrero de 2013. 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 2013.

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 2013.

Se ha considerado la permanencia del valor catastral para el año 2013 en los municipios a los que no son de aplicación los coeficientes de actualización del art. 32.2 TR Ley del Catastro Inmobiliario. Estos coeficientes, como se ha comentado con anterioridad, no se han tenido en cuenta, para poder comparar la incidencia de las variaciones propuestas con el resultado del año anterior. En cambio, sí se ha considerado la variación del valor catastral en aquellos municipios cuya revisión surtirá efecto en el ejercicio 2014.

En el cuadro siguiente se muestran los datos del número de municipios y unidades urbanas de uso residencial 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. < -40	33	4,28%	209139	4,94%	27	3,50%	181506	4,29%
-40 ≤ Var. < -20	77	9,99%	75939	1,79%	47	6,10%	74374	1,76%
-20 ≤ Var. < 0	164	21,27%	545406	12,89%	165	21,40%	251654	5,95%
0 ≤ Var. < 20	177	22,96%	1483645	35,05%	165	21,40%	1217494	28,76%
20 ≤ Var. < 40	124	16,08%	774278	18,29%	132	17,12%	875767	20,69%
40 ≤ Var. < 60	65	8,43%	476723	11,26%	77	9,99%	562243	13,28%
60 ≤ Var. < 80	41	5,32%	242043	5,72%	51	6,61%	421731	9,96%
80 ≤ Var. < 100	32	4,15%	266022	6,29%	34	4,41%	201422	4,76%
Var. ≥ 100	58	7,52%	159440	3,77%	73	9,47%	446444	10,55%
Total	771	100,0	4.232.635	100,0	771	100,0	4.232.635	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 1,01%, considerando coeficientes mínimos, y del 1,09%, considerando coeficientes medios, calculándolo como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de uso residencial cada municipio en el año 2013.

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

Tomando coeficientes mínimos:

- El 64,46% de los municipios se mantendrían constantes o tendrían incrementos, lo que representa el 80,38% de las unidades urbanas de uso residencial de Andalucía. El resto de los municipios tendrían decrementos.

Tomando coeficientes medios:

- El 69,00% de los municipios se mantendrían constantes o tendrían incrementos, que representan el 88,01% de las unidades urbanas de Andalucía. De éstos, el 21,40% tendrían incrementos inferiores al 20%, representando el

28,76% de las unidades urbanas de uso residencial. El resto de los municipios tendrían decrementos.

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, de 18 de diciembre de 2008, de 18 de diciembre de 2009, de 15 de febrero de 2011, de 10 de febrero de 2012 y de 13 de febrero de 2013, que aprobaron y publicaron los coeficientes para 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 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 Fomento.
- A su vez se establecen como límites:
 - El valor mínimo de los calculados.
 - El 90% del valor medio de los calculados.

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%	158	20,49	340588	8,05
-20 ≤ Var. < -10%	101	13,10	702353	16,59
-10 ≤ Var. < 0%	385	49,94	2392982	56,54
0 ≤ Var. < 10%	127	16,47	796712	18,82
10 ≤ Var.	0	0,00	0	0,00
Total	771	100,00	4.232.635	100,0

Por tanto, podemos obtener algunas conclusiones y hacer alguna observación:

- Respecto de la variación media de valor comprobado que se produciría en cada municipio, destacar que el 16,47% de los municipios tienen variaciones positivas, que representan el 18,82% de las unidades urbanas.
- En estas variaciones ya están reflejados los efectos de las revisiones catastrales que surtirán efecto en 2014 y la permanencia del valor catastral publicado por el proyecto de la Ley de Presupuestos Generales del Estado.
- No se ha tenido en cuenta la aplicación del coeficiente de actualización contemplado en el art. 32.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, por no encontrarse aprobada definitivamente esa información a la fecha de redacción de esta Memoria de Cálculo.

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 771 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 Fomento.
- c) Valor medio de referencia o de mercado utilizado en la coordinación de las ponencias de valores totales de Catastro.
- d) Valor mínimo a declarar resultado de la aplicación del CMVC obtenido en el primer cálculo.
- 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 35.981 operaciones de compraventa de viviendas elevadas a escritura pública en el periodo comprendido entre los meses de septiembre de 2012 y de 2013.

Se ha calculado el valor declarado unitario, en euros por metro cuadrado, de cada ficha notarial. No se han utilizado los valores inferiores a 200 euros/m², ni superiores a 15.000 euros/m² 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 difieren de la media en más de dos veces la desviación típica, con el fin de eliminar los datos extremos. El número real de fichas notariales que se han utilizado para el cálculo del valor medio, una vez eliminados los valores extremos, es de 26.425 que representan el 73,44% del total.

Con las fichas disponibles se ha calculado el valor medio de las operaciones en el municipio. Se han obtenido valores para 399 de los 771 municipios de Andalucía con un número de muestras superior a 4.

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	91	30.410
2	501 – 1.000	122	90.280
3	1.001 – 5.000	356	857.375
4	5.001 – 10.000	81	578.591
5	10.001 – 20.000	66	975.773
6	20.001 – 50.000	31	938.468
7	50.001 – 100.000	15	1.074.153
8	100.001 – 500.000	8	1.979.989
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.

Además, con el fin de asignar valores a los grupos de municipios para los que el número de fichas notariales es escaso, y por tanto, el resultado de su tratamiento estadístico es menos significativo, se han realizado las siguientes operaciones:

- Se le ha asignado el valor catastral a aquellos municipios que no tienen valores propios obteniendo nuevos valores más acordes con la realidad inmobiliaria.
- Se ha realizado una nueva reagrupación, agregando la clasificación en comarcas según la Orden de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía de 14 de marzo de

2003, por la que se aprueba el mapa de comarcas de Andalucía a efectos de la planificación de la oferta turística y deportiva.

- Se ha procedido a realizar el promedio con los valores asignados a los municipios de su misma provincia, grupo y comarca y se le ha aplicado este valor unificado a los municipios de esa agrupación que no disponen de valores propios.

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. Se ha tomado el promedio de los cuatro valores.

8.2. Estadísticas publicadas por el Ministerio de Fomento.

De las estadísticas publicadas por el Ministerio de Fomento se han considerado las del precio de la vivienda libre en los municipios mayores de 25.000 habitantes para el tercer trimestre de 2013. En teoría, este dato está disponible para 46 municipios de Andalucía, incluidas las capitales de provincia. Sin embargo, no se ha proporcionado valores para 5 municipios por no disponer de muestras suficientes para realizar los cálculos.

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 (*MBG*), 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 utilizado la información directamente proporcionada por Catastro en virtud del Convenio de Colaboración e Intercambio de Datos entre la DG Catastro y la CHAP de la Junta de Andalucía. Así se obtienen valores para los 771 municipios de Andalucía.

8.4. Valor mínimo a declarar resultado de la aplicación del CMVC obtenido en el primer cálculo.

En años anteriores se contemplaba en este apartado los Precios Medios de valores grabados en el Sistema Unificado de Recursos (SUR) de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía. La litigiosidad que generaba este medio de comprobación de valores, así como la falta de actualización de los mismos, han hecho aconsejable la sustitución de estos valores por otros alternativos.

Se ha procedido a contemplar en este apartado el resultado de aplicar a los valores catastrales medios por municipio de los inmuebles con uso residencial aplicables a fecha 01/01/2014 (aplicados los coeficientes previstos en el art. 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en los municipios propuestos por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía), proporcionados por la DG Catastro en el marco del Convenio de Intercambio de Información con la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, multiplicados por los Coeficientes Multiplicadores del Valor Catastral (CMVC) obtenidos mediante el primer cálculo efectuado (también aplicados los coeficientes previstos en el art. 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario en los municipios propuestos por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía).

8.5. Información sobre tasaciones hipotecarias de viviendas.

Dentro de los medios de comprobación de valores utilizados por los técnicos de valoración de la Agencia Tributaria de Andalucía, 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 septiembre de 2012 hasta septiembre de 2013, realizadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, de las que se han obtenido 19.880 muestras.

8.6. Información sobre ofertas de compraventa de viviendas.

Asimismo, se ha tenido en cuenta la información sobre las ofertas de venta de vivienda obtenidas mediante la contratación de un estudio específico a una sociedad de tasación homologada por el

Banco de España, que ha aportado un total de 74.377 valores de testigos comparables obrantes en su base de datos a los efectos de realización de las tasaciones hipotecarias.

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:

$$ValMed = \frac{ValFN + ValFNTa + ValMFom + VVms_{13} + ValCMVC1 + ValTasa + ValComp}{N^{\circ}datos}$$

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.

ValMFom: Valor publicado por el Ministerio de Fomento para el segundo trimestre de 2013 para los municipios mayores de 25.000 habitantes.

VVms13: Valor de referencia o de mercado, referido a tipología estándar y actualizado, en las coordinaciones de las ponencias catastrales de valores totales.

ValCMVC1: Valor mínimo a declarar resultado de la aplicación del CMVC obtenido en el primer cálculo.

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	2.100.037	33
6	2.020.566	552
5	112.032	186
Total	4.232.635	771

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 2013 y el valor medio de cada municipio obtenido en el apartado 8, aplicando la siguiente fórmula:

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

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 del m² de la vivienda en el municipio y actualizado al año 2014.

ValMed: Valor medio del m² 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 274,45 euros/m² de Alicún de Ortega (Granada) y los 1.797,46 euros/m² de Benahavís (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 1.054,23 euros/m² que, comparado con el dato publicado por el Ministerio de Fomento para el tercer trimestre de 2013, 1.237,60 euros/m² lo sitúa al 85,18% de este último.

Los valores calculados para 2013 resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral iniciales oscilan entre los 93,9 euros/m² de Espiel (Córdoba) y los 1.590,2 euros/m² de Cádiz (Cádiz), siendo el de Andalucía, ponderando por

el número de unidades urbanas del municipio, 795,40 euros/m² que, comparado con el medio (1.054,23 euros/m²) lo sitúa en el 75,45% 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 20 y 25	1	1.354
Entre el 25 y 35	8	14.494
Entre el 35 y 50	96	200.427
Entre el 50 y 65	318	933.568
Entre el 65 y 75	202	991.614
Entre el 75 y 85	104	1.089.301
Entre el 85 y 100	37	991.606
Mayor de 100	5	10.271
Total	771	4.232.635

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

Variación del valor	Número de	
	Municipios	Bienes
(%)		
Menor que -50	4	26.933
Entre el -50 y -35	19	187.883
Entre el -35 y -25	112	435.272
Entre el -25 y -20	84	181.815
Entre el -20 y -10	140	361.726
Entre el -10 y 0	251	1.666.083
Entre el 0 y 10	125	1.122.125
Entre el 10 y 25	35	245.378
Entre el 25 y 35	1	4.927
Mayor de 35	0	0
Total	771	4.232.635

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

Variación del valor (€/m²)	Número de	
	Municipios	Bienes
Entre -850 y -450	6	20.569
Entre -450 y -300	6	134.129
Entre -300 y -200	15	419.816
Entre -200 y -150	23	107.917
Entre -150 y -100	104	200.038
Entre -100 y -50	184	583.369
Entre -50 y 0	272	1.394.367
Entre 0 y 50	121	911.881
Entre 50 y 100	36	386.359
Entre 100 y 150	3	69.263
Entre 150 y 200	0	0
Entre 200 y 300	1	4.927
Mayor que 300	0	0
Total	771	4.232.635

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

- El 1,2% de los municipios tienen una RCM inferior al 35%, que representan tan sólo el 0,4% de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial de Andalucía.
- El 79,9% de los municipios tienen una RCM comprendida entre el 35 y el 75%, que representan el 50,2% de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial de Andalucía.
- Por el contrario, el 18,9% de los municipios tienen una RCM superior al 75% que representan el 49,4% de los bienes inmuebles de uso residencial.
- El 79,1% de los municipios tienen reducciones de valor respecto del año 2013, representando el 67,6% de los bienes inmuebles.
- El 20,8% de los municipios tienen incrementos de valor respecto del año 2013 menores al 25%, representando el 32,3% de los bienes inmuebles.
- El 0,1% de los municipios tienen incrementos de valor respecto de 2013 superiores al 25%, representando tan sólo el 0,1% de los bienes inmuebles.

9.2. Reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral (CMVC) obtenidos para el año 2014.

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 soportada 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.
- Establecer el valor catastral como el mínimo calculado.
- Analizar de forma puntual los municipios cuyas revisiones catastrales surtirán efectos en el año 2014.

Para la consecución de estos objetivos se han adoptado unos criterios de ajuste. Se han reajustado los coeficientes calculados con los siguientes límites:

- Valor del RCM resultante del 75%.
- Valor mínimo del CMVC de 1,00.
- Permitir la obtención de un coeficiente con dos dígitos decimales.
- Para conseguir el primer objetivo, se hace necesario limitar la variación anual del valor resultado de aplicación de los CMVC a un 50% en sentido ascendente y 30% en sentido descendente.
- Permitir el incremento de valor calculado en aquellos municipios cuya revisión catastral surtirá efectos en el año 2014 sin aplicar la limitación anterior.

Esta última limitación es producto de la aplicación de la variación del Índice General de Precios de la Vivienda a nivel estatal del -4,5% y del -6,2% a nivel andaluz, según las estadísticas del Ministerio de Fomento.

Los valores calculados para 2014 tras el reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral oscilan entre los 199,21 euros/m² de Alicún de Ortega (Granada) y los 1.322,29 euros/m² de Marbella (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 789,31 euros/m² que, comparado con el medio (1.054,23 euros/m²) lo sitúa en el 74,9% 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 53,6% de Trevélez (Granada), con un valor calculado de 297,30 euros/m², y el 77,9% de Vélez Blanco (Almería), con un valor calculado de 376,75 euros/m². Por tanto, el RCM para Andalucía, es del 74,9%.

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 2014 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En el anejo 8 se recogen los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) propuestos para 2014 en cada municipio y su comparativa con el aplicado en el año 2013.

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	
	Núm.	%	Número	%
Entre 1,00 y 1,99	439	56,94	2.371.213	56,02
Entre 2,00 y 2,99	278	36,06	1.309.421	30,94
Entre 3,00 y 3,99	44	5,71	548.737	12,96
Entre 4,00 y 4,99	7	0,91	2.308	0,01
Mayor o igual a 5,00	3	0,01	956	0,01
Total	771	100%	4.232.635	100%

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:

Variación del valor (%)	Número de	
	Municipios	Bienes
Menor que el -55	2	241
Entre el -55 y -35	5	47.588
Entre el -35 y -25	16	29.578
Entre el -25 y -20	17	65.107
Entre el -20 y -10	96	1.270.201
Entre el -10 y 0	149	1.329.433
Entre el 0 y 10	166	628.856
Entre el 10 y 20	132	373.695
Entre el 20 y 25	42	103.586
Mayor de 25	137	271.583
Total	771	4.232.635

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 - %)	Número de	
	Municipios	Bienes
Menor de 65	11	17.020
Entre el 65 y 70	11	15.475
Entre el 70 y 75	364	2.211.040
Entre el 75 y 80	385	1.989.100
Mayor de 80	0	0
Total	771	4.232.635

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

- La variación del valor calculado que resulta de la aplicación de los coeficientes obtenidos, como dato global de Andalucía, es del -7,70%, calculado como la media ponderada de los incrementos de cada municipio, ponderando con las unidades urbanas de uso residencial de cada municipio según el padrón del año 2013. Esta variación media incluye el efecto de las revisiones catastrales, de la permanencia del valor catastral para 2014 con carácter general, contemplando la aplicación de los coeficientes de actualización catastral en aplicación del art. 32.2 TR Ley del Catastro Inmobiliario para los municipios que se conoce su aplicación a la fecha de redacción de este documento.
- Respecto de la variación media de valor calculado que se produciría en cada municipio, destacar que el 36,96% de los municipios tienen descensos en el valor calculado representando el 64,79% de las unidades urbanas. Sólo el 23,22% de los municipios tienen incrementos superiores al 20% y tan sólo representan el 8,86% de las unidades urbanas (todos son revisados para 2013 o la mayor precisión en los datos permiten corregir desfases anteriores).
- La relación entre el valor calculado y el medio (*RCM*), a nivel de Andalucía, se sitúa en el 74,9%, siendo el valor calculado medio de 789,31 euros/m².
- El 50,06% de los municipios tienen una *RCM* comprendida entre el 50 y el 75%, representando el 53,01% de las unidades urbanas de Andalucía. El 49,94% de los municipios tienen una *RCM* superior al 75% que representan el 46,99% de las unidades urbanas. Ningún municipio tiene una *RCM* superior al 80%. El 97,15% de los municipios, que representan el 99,99% de las unidades urbanas de uso residencial de Andalucía tienen una *RCM* comprendida entre el 70 y el 80%, lo que supone, conforme a los datos disponibles, un recargo prácticamente equitativo de las cargas tributarias.
- Sólo 9 municipios mantienen el mismo coeficiente que en 2013. El 64,46% de los municipios, que suponen el 39,83% de los inmuebles urbanos de uso residencial, han sufrido un aumento en su coeficiente. El 34,37% de los municipios, que supone el 59,43% de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial de Andalucía han sufrido una reducción de sus coeficientes.

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.

Por ello, se propone que se mantengan los criterios de aplicación que se contemplan en la Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 20 de febrero de 2013 que publica los coeficientes multiplicadores del valor catastral para el año 2013, 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.
- 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.

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

Sevilla, diciembre de 2013