

**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 2015**

Sevilla, Enero de 2015

Documento resultado del Trámite de Alegaciones

MEMORIA

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.	2
2. OBJETO.	4
3. OBTENCIÓN DEL COEFICIENTE DE REFERENCIA AL MERCADO (RM).	5
4. CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (CAVC).	6
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).	17
7.1. COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	17
7.2. COMPARACIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL CON LOS APLICADOS EN EL AÑO 2014.	18
7.3. CÁLCULO INICIAL DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	19
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 FOMENTO.	23
8.3. VALOR MEDIO DE REFERENCIA O DE MERCADO UTILIZADO EN LA COORDINACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES TOTALES DE CATASTRO.	23
8.4. VALOR MÍNIMO A DECLARAR RESULTADO DE LA APLICACIÓN DEL CMVC OBTENIDO EN EL PRIMER CÁLCULO.	24
8.5. INFORMACIÓN SOBRE TASACIONES HIPOTECARIAS DE VIVIENDAS.	24
8.6. INFORMACIÓN SOBRE OFERTAS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS.	25
9. REAJUSTE DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL.	27
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 2015.	30
10. PROPUESTA DE COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL (CMVC) PARA EL AÑO 2015 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.	31

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 2015, 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 con competencia en 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, 13 de febrero de 2013 y 9 de julio de 2014, 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 2015.

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 2014, 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 2015.

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 2015.

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 2015.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2014.

Este año, de nuevo, debido a la falta de dinamización del mercado inmobiliario, el volumen de operaciones es similar al de ejercicios anteriores, 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 772 municipios de Andalucía, se hace una comparación entre el valor calculado para 2015 (*ValCa*) 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.

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 2015, 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	-
1999	2000	1,020	2014	2015	-
2000	2001	1,020			

Por tanto, los coeficientes de actualización del valor catastral (*CAVC*) desde el año de aplicación de la última revisión catastral hasta el año 2014, 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	-

En los dos últimos ejercicios no se han publicado coeficientes, utilizando un método de actualización alternativo. En este sentido se han aprobado varias disposiciones legislativas que inciden de alguna forma directamente en la gestión y en la valoración catastral, entre ellas la posibilidad de actualizar linealmente por aplicación de los coeficientes del art. 32.2 TRLCI los valores catastrales de aquellos municipios cuyas ponencias se encuentren desfasadas.

En cuanto a las regularizaciones catastrales, la 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 introdujo 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 reguló un nuevo procedimiento de regularización catastral. Y, por último, se previó 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.

El 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 estableció que 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, debieron 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, tuvieron que aportar con la solicitud de

cuanta información dispongan sobre los bienes inmuebles o las alteraciones de sus características no incorporadas al Catastro Inmobiliario.

La 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 estableció que sería de aplicación el procedimiento de regularización catastral 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. Una vez finalizada la regularización de estos municipios, se abre una nueva "ventana temporal" para que entren en proceso de regularización los siguientes municipios contemplados en la Resolución de 30 de junio de 2014. Gerencia Territorial de Almería: Alboloduy, Alcolea, Alhabia, Alicún, Almócita, Alsodux, Bayárcal, Bayarque, Beires, Bentarique, Canjáyar, Garrucha, Huécija, Íllar, Instinción, Laujar de Andarax, Macael, Padules, Paterna del Río, Rágol, Santa Cruz de Marchena, Terque, Turre. Gerencia Territorial de Cádiz: Algodonales, Rota, Cádiz. Gerencia Territorial de Córdoba: Peñarroya-Pueblonuevo, Priego de Córdoba, Santaella. Gerencia Territorial de Granada: Albuñuelas, Alhama de Granada, Cenes de la Vega, Villamena, Lecrín, El Valle, Nigüelas, Órgiva, La Taha, Santa Cruz del Comercio, Vélez de Benaudalla. Gerencia Territorial de Jaén: Begíjar, Canena, Castellar, Jódar, Martos, Orcera, Rus, Sabiote, Segura de la Sierra, Torreblascopedro, Torreperogil, Vilches. Gerencia Territorial de Málaga: Alameda, Archidona, Cuevas Bajas, Cuevas de San Marcos, Villanueva de Algaidas, Villanueva del Rosario, Villanueva del Trabuco, Villanueva de Tapia. Gerencia Regional de Andalucía-Sevilla: Aznalcázar, Carmona, Écija, Pilas, El Saucejo. Además, el procedimiento de regularización catastral es de aplicación en el municipio de Córdoba, por su tamaño, hasta el 30 de julio de 2015.

Por otro lado, se modificó el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 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 para el ejercicio 2014 y el 30 de mayo de 2014 para el ejercicio 2015.

En la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía de 24 de junio de 2014 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 2015 y sobre los coeficientes de referencia al mercado determinados para los mismos, que se unen a los que lo aplicaron en el año anterior.

De la totalidad de municipios andaluces que han solicitado la aplicación de coeficientes para 2015, se propuso aprobar 192 y denegar 10 solicitudes. Esta nueva modificación de los valores catastrales supone la alteración de aproximadamente 2,4 millones de bienes inmuebles urbanos, de los cerca de 6 millones que hay en Andalucía. De ellos, unos 900.000 comportan bajadas de los valores catastrales, la mayor parte ubicados en las provincias de Málaga y Cádiz. 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 lo que se refiere a las ciudades de mayor tamaño, este año se aplican coeficientes por primera vez a Algeciras, Málaga y Jerez de la Frontera. Almería, Córdoba, Huelva y Jaén repiten. Mientras que a Cádiz y Dos Hermanas sólo se le aplicó el año pasado. Granada, Écija y Sevilla aún no lo han solicitado, por lo que todavía no se les ha aplicado.

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.

Aparece en el listado de municipios publicado en el BOE de 30 de septiembre con la Orden HAP/1750/2014, de 29 de septiembre, el municipio de Bollullos del Condado (Huelva).

Se han considerado en el cálculo los coeficientes facilitados como información a los vocales de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Andalucía, que son los siguientes:

Año de entrada en vigor Ponencia de Valores	Coeficiente 2014	Coeficiente 2015
1984 a 1987	1,13	1,13
1988	1,12	1,12
1989	1,11	1,11
1990	1,10	1,10
1994 a 2002	1,10	1,10
2003	1,06	1,06
2006	0,85	0,83
2007	0,80	0,78
2008	0,73	0,71
2009	-	0,78

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 primer trimestre de 2014.

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 primer trimestre de 2014, que contempla una disminución del Índice General de Precios de la Vivienda a nivel estatal del 3,5 y del 6,1 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 2014, 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 2014 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 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 2012.
 - Para el año 2014, al contar sólo con datos del primer trimestre de 2014, se toma el último interanual, dividiendo el valor del índice general de precios y del precio de la vivienda libre de la vivienda del primer trimestre de 2014 por el del primer trimestre de 2013.
- Los valores de los CVMI, entre el año de aprobación de las ponencias de valores y el año 2014, 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, 13 de febrero de 2013 y 9 de julio de 2014 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
2014	-3,50	378,6	-6,10	349,5

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 2013.

En el anejo 2 se recogen las estadísticas del precio de la vivienda publicadas por el Ministerio de Fomento para el periodo 2005-2014.

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 2014.

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.

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 9 de julio de 2014 en su Anexo I y adaptando las fechas para referirlas al año 2015, se calculan aplicando la siguiente fórmula:

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

En donde:

CMVC: Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2015.

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 2015.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario entre el año de aprobación de la ponencia de valores y el año 2014.

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 2014.

Con el fin de poder estimar la incidencia en el valor comprobado y en el valor mínimo a declarar de los coeficientes deducidos para 2015, se realiza un breve análisis comparativo con los aplicados en el año 2014, publicados por Orden de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de 9 de julio de 2014. 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 2014.

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 2014.

Se ha considerado la permanencia del valor catastral para el año 2015 en los municipios a los que no son de aplicación los coeficientes de actualización del art. 32.2 TR Ley del Catastro Inmobiliario. Además, también se ha considerado la variación del valor catastral en aquellos municipios cuya revisión surtirá efecto en el ejercicio 2015.

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	69	8,94%	219.018	5,11%	46	5,96%	168.664	3,94%
-40 ≤ Var. < -20	203	26,30%	363.876	8,50%	161	20,85%	209.394	4,89%
-20 ≤ Var. < 0	240	31,09%	1.067.754	24,93%	221	28,63%	518.727	12,11%
0 ≤ Var. < 20	160	20,73%	1.567.904	36,61%	177	22,93%	1.166.321	27,23%
20 ≤ Var. < 40	61	7,90%	726.437	16,96%	101	13,08%	1.335.494	31,18%
40 ≤ Var. < 60	23	2,98%	126.618	2,96%	38	4,92%	555.942	12,98%
60 ≤ Var. < 80	14	1,81%	207.821	4,85%	16	2,07%	146.770	3,43%
80 ≤ Var. < 100	1	0,13%	612	0,01%	11	1,42%	178.728	4,17%

Var. \geq 100	1	0,13%	3.238	0,08%	1	0,13%	3.238	0,08%
Total	772	100,00%	4.283.278	100,00%	772	100,00%	4.232.635	100,00%

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 -9,51%, considerando coeficientes mínimos, y del -2,39%, 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 2014.

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

Tomando coeficientes mínimos:

- El 33,67% de los municipios se mantendrían constantes o tendrían incrementos, lo que representa el 61,46% de las unidades urbanas de uso residencial de Andalucía. El resto de los municipios tendrían decrementos.

Tomando coeficientes medios:

- El 44,56% de los municipios se mantendrían constantes o tendrían incrementos, que representan el 79,06% de las unidades urbanas de Andalucía. De éstos, el 22,93% tendrían incrementos inferiores al 20%, representando el 27,23% 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, de 13 de febrero de 2013 y de 9 de julio de 2014, que aprobaron y publicaron los coeficientes para 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 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%	207	26,81%	378.058	8,83%
-20 ≤ Var. < -10%	109	14,12%	188.481	4,40%
-10 ≤ Var. < 0%	112	14,51%	330.246	7,71%
0 ≤ Var. < 10%	102	13,21%	427.688	9,99%
10 ≤ Var.	242	31,35%	2.958.805	69,08%
Total	772	100,00%	4.283.278	100,00%

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

- Respecto de la variación media de valor estimado que se produciría en cada municipio, destacar que el 44,56% de los municipios tienen variaciones positivas, que representan el 79,07% de las unidades urbanas.
- En estas variaciones ya están reflejados los efectos de las revisiones catastrales que surtirán efecto en 2015 y los coeficientes del art. 32.2 TR LCI para cada municipio que se publicarán en 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 772 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 29.622 operaciones de compraventa de viviendas elevadas a escritura pública en el periodo comprendido entre los meses de septiembre de 2013 y de junio de 2014.

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 20.122 que representan el 67,93% del total.

Con las fichas disponibles se ha calculado el valor medio de las operaciones en el municipio. Se han obtenido valores para 359 de los 772 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	142	42.636
2	501 – 1.000	141	103.235
3	1.001 – 5.000	334	731.024
4	5.001 – 10.000	74	528.825
5	10.001 – 20.000	46	647.344
6	20.001 – 50.000	22	762.066
7	50.001 – 100.000	9	630.347
8	100.001 – 500.000	4	837.801
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 primer trimestre de 2014. Este dato está disponible para 46 municipios de Andalucía, incluidas las capitales de provincia. Para proyectar este dato a fecha 31 de diciembre de 2014, se le ha aplicado la parte proporcional a tres trimestres del incremento o decremento de valor sufrido en el último año en el municipio según esta encuesta. Se ha considerado que la dinámica del mercado inmobiliario en 2014 no va a sufrir variación con respecto a los movimientos producidos en 2013.

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 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 772 municipios de Andalucía. Para proyectar este dato a fecha 31 de diciembre de 2014, se le ha aplicado la parte proporcional a tres trimestres del incremento o decremento de valor sufrido en el último año en el municipio o provincia según la encuesta del Ministerio de Fomento. Se ha considerado que la dinámica del mercado inmobiliario en 2014 no va a sufrir variación con respecto a los movimientos producidos en 2013.

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 actualizadas a fecha 31 de diciembre de 2014 mediante la aplicación de la parte proporcional a tres trimestres del incremento o decremento de valor sufrido en el último año en el municipio o provincia según la encuesta del Ministerio de

Fomento, así como los valores de tasaciones de inmuebles ubicados en Andalucía desde octubre de 2013 a junio de 2014, realizadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, de las que se han obtenido 25.311 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 estudios específicos sociedades de tasación homologadas por el Banco de España, que han aportado un total de 133.658 valores de testigos comparables obrantes en sus bases de datos a los efectos de la realización de las tasaciones hipotecarias. Un primer paquete de estas muestras va desde septiembre de 2012 hasta septiembre de 2013, actualizándose a fecha 31 de diciembre de 2014, mediante la aplicación de la parte proporcional a tres trimestres del incremento o decremento de valor sufrido en el último año en el municipio o provincia según la encuesta del Ministerio de Fomento. El segundo paquete de valores de ofertas de inmuebles ubicados en Andalucía va desde octubre de 2013 a junio de 2014.

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:

$$ValMed = \frac{ValFN + ValFNTa + ValMFom + VVms_{14} + ValCMVC1 + ValTasa + ValComp}{N^{\circ}datos}$$

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 primer trimestre de 2014 para los municipios mayores de 25.000 habitantes proyectado a 31/12/2014.

VVms14: 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	2.422.840	49
6	1.762.074	554
5	97.666	168
4	698	1
Total	4.283.278	772

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 2015 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 2015.

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 205,26 euros/m² de Alicún de Ortega (Granada) y los 1.703,61 euros/m² de Marbella (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 941,18 euros/m² que, comparado con el dato publicado por el Ministerio de Fomento para el primer trimestre de 2014, 1.162,11 euros/m² lo sitúa al 81,0% de este último.

Los valores calculados para 2015 resultantes de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral iniciales oscilan entre los 98,2 euros/m² de Ferreira (Granada) y los 1.326,4 euros/m² de Marbella (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando

por el número de unidades urbanas del municipio, 715,6 euros/m² que, comparado con el medio (941,18 euros/m²) lo sitúa en el 76,03% 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 25 y 35	1	209
Entre el 35 y 50	54	86.880
Entre el 50 y 65	202	830.691
Entre el 65 y 75	203	774.406
Entre el 75 y 85	182	1.588.401
Entre el 85 y 100	124	995.114
Mayor de 100	6	7.577
Total	772	4.283.278

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	17	47.287
Entre el -50 y -35	100	103.221
Entre el -35 y -25	145	682.211
Entre el -25 y -20	98	329.775
Entre el -20 y -10	134	687.488
Entre el -10 y 0	138	1.298.566
Entre el 0 y 10	95	768.639
Mayor de 10	45	366.091
Total	772	4.283.278

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 -550 y -450	2	25.862
Entre -450 y -300	4	57.746
Entre -300 y -200	41	566.626
Entre -200 y -150	76	298.280
Entre -150 y -100	171	415.610
Entre -100 y -50	180	636.063
Entre -50 y 0	158	1.148.361
Entre 0 y 50	102	715.914
Entre 50 y 100	36	271.926
Mayor que 100	2	146.890
Total	772	4.283.278

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

- Sólo 1 municipio de escaso tamaño tiene una RCM inferior al 35%.
- El 59,46% de los municipios tienen una RCM comprendida entre el 35 y el 75%, que representan el 39,50% de los bienes inmuebles urbanos de uso residencial de Andalucía.
- Por el contrario, el 40,54% de los municipios tienen una RCM superior al 75% que representan el 60,50% de los bienes inmuebles de uso residencial.
- El 81,87% de los municipios tienen reducciones de valor respecto del año 2014, representando el 73,51% de los bienes inmuebles.
- El 18,12% de los municipios tienen incrementos de valor respecto del año 2014 menores al 25%, representando el 26,48% de los bienes inmuebles.
- El 0,1% de los municipios tienen incrementos de valor respecto de 2014 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, se hace necesario reajustar 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 2015.

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 2015 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 -3,5% y del -6,1% a nivel andaluz, según las estadísticas del Ministerio de Fomento.

Los valores calculados para 2015 tras el reajuste de los coeficientes multiplicadores del valor catastral oscilan entre los 153,46 euros/m² de Alicún de Ortega (Granada) y los 1.277,15

euros/m² de Benahavís (Málaga), siendo el de Andalucía, ponderando por el número de unidades urbanas del municipio, 706,84 euros/m² que, comparado con el medio (941,18 euros/m²) lo sitúa en el 75,1% 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 74,7% y el 75,3%, excepto para los municipios de San Roque (Cádiz), San Juan del Puerto (Huelva), Benalmádena y Manilva (Málaga), con RCM de hasta el 83,1% debido a la imposibilidad de establecer valores mínimos a declarar inferiores al valor catastral. Por tanto, el RCM para Andalucía, es del 75,1%.

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 2015 Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En el anejo 8 se recogen los coeficientes multiplicadores del valor catastral (*CMVC*) propuestos para 2015 en cada municipio y su comparativa con el aplicado en el año 2014.

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	%
Igual a 1,00	4	0,52	85.339	1,99
Entre 1,01 y 1,50	230	29,79	1.562.326	36,48
Entre 1,51 y 2,00	353	45,73	1.227.795	28,66
Entre 2,01 y 2,50	127	16,45	849.351	19,83
Entre 2,51 y 3,00	40	5,18	520.240	12,15
Mayor a 3,00	18	2,33	38227	0,89
Total	772	100,00	4.283.278	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 los coeficientes propuestos, se recogen en el siguiente cuadro:

Variación del valor (%)	Número de	
	Municipios	Bienes
Menor que el -50	1	464
Entre el -50 y -25	27	21.445
Entre el -25 y -20	58	116.129
Entre el -20 y -15	161	885.596
Entre el -15 y -10	275	1.542.525
Entre el -10 y -5	161	1.003.963
Entre el -5 y 0	52	571.088
Mayor de 0	37	142.068
Total	772	4.283.278

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 75	362	1.660.646
Entre el 75 y 80	409	2.605.439
Mayor de 80	1	17.193
Total	772	4.283.278

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 -10,5%, 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 2014. Esta variación media incluye el efecto de las revisiones catastrales y de la aplicación de los coeficientes catastrales lineales para 2014 y 2015 con individual a los municipios a los

que se les ha concedido su petición, en aplicación del art. 32.2 TR Ley del Catastro Inmobiliario.

- Respecto de la variación media de valor calculado que se produciría en cada municipio, destacar que el 95,21% de los municipios tienen descensos en el valor calculado representando el 96,68% de las unidades urbanas. Sólo el 4,79% de los municipios tienen incrementos de valor y tan sólo representan el 3,32% de las unidades urbanas (municipio con nueva ponencia de valores con efectos 2015 o corrección al alza de desfases anteriores).
- La relación entre el valor calculado y el medio (*RCM*), a nivel de Andalucía, se sitúa en el 75,1%, siendo el valor calculado medio de 706,84 euros/m².
- El 99,48% de los municipios tienen una *RCM* comprendida entre el 74 y el 76%, representando el 99,0% de las unidades urbanas de Andalucía. Ningún municipio tiene una *RCM* superior al 85%, lo que supone, conforme a los datos considerados, un reparto prácticamente equitativo de las cargas tributarias.
- Sólo 1 municipio mantiene el mismo coeficiente que en 2014. El 12,05% de los municipios, que suponen el 16,18% de los inmuebles urbanos de uso residencial, han sufrido un aumento en su coeficiente. El 87,82% de los municipios, que supone el 83,82% 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 09 de julio de 2014 que publica los coeficientes multiplicadores del valor catastral para el año 2014, 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.

No obstante, durante los últimos años se ha producido la creación de nuevos municipios por segregación de otros existentes durante el proceso de tramitación o vigencia de las Órdenes de Coeficientes aplicables a dicho periodo temporal. Tal ha sido el caso de Villanueva de la Concepción (Málaga) en 2009 por segregación de Antequera o Valderrubio (Granada) en 2013 por segregación de Pinos Puente. A fecha de hoy existen varias Entidades Locales de ámbito inferior al municipal en Andalucía que tienen solicitada su segregación. Sin embargo, las bases de datos estadísticas, catastrales y tributarias de estas Entidades Locales no se encuentran segregadas, por lo que es imposible el tratamiento de su información de forma individualizada, y por tanto el cálculo de un coeficiente propio, como sería deseable. Por este motivo, si durante el periodo de tramitación o de vigencia de la Orden se creara un nuevo municipio de Andalucía por segregación del término municipal de otro, hasta tanto en cuanto no se segreguen las bases de datos estadísticas, catastrales y tributarias de ambos, al nuevo municipio se le aplicará el coeficiente asignado al municipio del que se segregó.

Sevilla, septiembre de 2014