

02-012

ANALYSIS OF CADASTRAL VALUATION IN THE MUNICIPALITY OF MUTXAMEL. STUDY AND MARKET ANALYSIS FOR RM VERIFICATION

Sánchez Martínez, María Del Carmen; Mora García, Raúl Tomás; Pérez Sánchez, Vicente Raúl

Universidad de Alicante

The main objective of this work is to estimate the index of relation to the market used in the cadastral valuation, by means of a new approximative and rigorous method. This is intended to determine the need to make a new Value Proposals in the municipality of the province of Alicante (Mutxamel). Another objective that has been achieved is to obtain a methodology, by means of which, an approximate cadastral valuation of the real estate of any municipality.

To obtain the index of relation to the market by comparison between the market price and the cadastral value of the real estate two methods are used; the first one uses the same methodology as the Cadastre in the Value Proposals of Mutxamel, whereas in the second approach its own methodology is used, in which all cadastral microdata is made by calculating averages in each of the zones of value by impact.

It is determined that the index of relation to the market has not had relevant changes and a new cadastral valuation is not necessary in the municipality of Mutxamel. It also shows that the values could have been different, if they had been studied at a previous time.

Keywords: *real estate cadastre; cadastral valuation; value proposals; index of relation to the market; value by impact*

Análisis de la valoración catastral en el municipio de Mutxamel. Estudio y análisis de mercado para la comprobación del RM

El objetivo fundamental de este trabajo es estimar el índice de relación con el mercado utilizado en la valoración catastral, mediante un nuevo método aproximado pero riguroso. Con ello se pretende determinar la necesidad de realizar una nueva Ponencia de Valores en el municipio de la provincia de Alicante (Mutxamel). Otro objetivo que se ha conseguido es obtener una metodología, mediante la cual, se realice una valoración catastral aproximada de los bienes inmuebles de cualquier municipio.

Para la obtención del índice de relación al mercado por comparación entre el precio de mercado y el valor catastral de los bienes inmuebles se ejecutan dos métodos, el primero utiliza la misma metodología que el Catastro en la Ponencia de Valores de Mutxamel, y el segundo una metodología propia, en la que se hacen intervenir todos los microdatos mediante promedios en cada una de las zonas de valor por repercusión.

Se determina que el índice de relación al mercado no ha sufrido cambios relevantes y no es necesaria una nueva valoración catastral por el momento. También se deduce que los valores podrían haber sido diferentes, si hubiesen sido estudiados en otro momento anterior.

Palabras clave: *catastro inmobiliario; valoración catastral; ponencia de valores; índice de relación al mercado; valor por repercusión*

Correspondencia: Mayka Sánchez Martínez maykarqui@hotmail.com

Acknowledgements/Agradecimientos: En primer lugar a mi tutor D. Raúl T. Mora García, profesor de la Escuela Politécnica Superior de la Universidad de Alicante que me ha proporcionado las bases de datos con las cuales he podido realizar este trabajo.



©2019 by the authors. Licensee AEIPRO, Spain. This article is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International License (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>).

COMUNICACIÓN

1. Introducción

A pesar de los pocos estudios que existen sobre los sistemas de valoración catastral, desde hace años los expertos se preguntan si no existirá un método más fiable de valoración. Con esta inquietud se comenzó a abordar este trabajo.

Actualmente, existe un debate abierto sobre el actual método de valoración y la necesidad de una actualización. El actual sistema se basa en una ponencia de valor realizada en un momento determinado, que se actualiza anualmente a partir de los presupuestos generales del estado, y mediante revisiones cíclicas cada cierto tiempo, siendo un enfoque casi estático, no tiene en cuenta los ciclos económicos (González-Carpio Fernández y Mateo Lozano, 2018, p. 24). Por este motivo, líneas de trabajo se fundamentan en la actualización continua de la descripción de los inmuebles y en el mantenimiento sistemático de las zonas de valor para disponer del valor de mercado, valor catastral potencial y valor catastral vigente (Álvarez Capón, 2011, p. 24). Así, los objetivos básicos que se han establecido en distintos planes estratégicos de la Dirección General del Catastro, se destacan la actualización continua y el análisis de alternativas metodológicas de valoración (Álvarez Capón, 2011, p. 8).

Un análisis de la actual normativa de valoración catastral puede encontrarse en Alcázar Montero y Barrios González (2010), donde realizan un análisis comparativo entre dos normas para la valoración catastral: la establecida para la Diputación Foral de Guipúzcoa y la Normativa Técnica de Valoración Catastral a nivel estatal. Otro trabajo de referencia es el realizado por de la Cierva Rodríguez de Rivas (2017) donde se analiza la relación entre el valor inmobiliario y la estructura urbana a través del tipo edificatorio.

En el presente trabajo se realiza un estudio del coeficiente de relación al mercado del valor catastral en el municipio de Mutxamel, provincia de Alicante. Durante el estudio se pretende identificar posibles fallos que pueden darse en la valoración masiva, y en un segundo término, extraer conclusiones de los resultados obtenidos para saber si es necesario o no una revisión catastral antes de los diez años de entrada en vigor de la última ponencia de valores aprobada en dicho municipio. Para ello se recopilaron precios de mercado de bienes inmuebles y datos de las consultas masivas de los bienes inmuebles del Catastro, realizando un examen exhaustivo de sus situaciones legales urbanísticas, antigüedad, estado de conservación, calidades y tipologías, entre otras. Con los datos recopilados, se realiza una estimación de la valoración catastral.

Para deducir el coeficiente de relación al mercado (en adelante coeficiente RM) se realiza una comparativa entre los datos de mercado y los valores catastrales en las zonas de valor por repercusión, que además poseen construcción. Dicho valor es una de las observaciones más importantes del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario. Todo ello porque el valor catastral nunca puede superar el de mercado, según ley, y para encomendar la realización de una nueva ponencia, el coeficiente RM resultante debe alejarse del valor de 0'50 aplicable en la valoración catastral. Este último es el que actualmente está en vigor según la *Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores*.

Para la obtención de precios de mercado se contó con una base de datos de muestras en el municipio de Mutxamel, consistentes en inmuebles ofertados en un portal inmobiliario (idealista.com, 2017).

Para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles con construcción valorados en zonas de repercusión sin contar con los datos protegidos que harían falta para la aplicación de los seis coeficientes conjuntos, se optó por deducir los tres coeficientes más aplicados. Teniendo en cuenta que el tercer coeficiente más empleado vinculaba a un 0'02% de los inmuebles valorados, el resto de los tres coeficientes no afectaría de manera significativa al resultado del estudio. Tampoco se aplicaron los criterios de fincas infraedificadas por los mismos motivos.

Amplia es la normativa que afecta a todo el proceso de la valoración catastral o que incide de forma directa o indirecta. Como normativa general existen diversos Reales decretos y Leyes sobre las Haciendas locales, el Catastro Inmobiliario o la ley Hipotecaria (España. Real Decreto Legislativo 2/2004; España. Real Decreto Legislativo 1/2004; España. Ley 16/2012; España. Ley 13/2015). En cuanto a normativa que incide en las ponencias de valor pueden mencionarse la Circular 12.04/04 y la Orden de 14 (España. S.G. de Valoración e Inspección, 2004; España. Orden de 14 de octubre de 1998). En cuanto a las normas sobre valoración, destacar las normas técnicas de valoración (España. Real Decreto 1020/1993) y diversas instrucciones y circulares (España. Dirección General del Catastro, 1997; España. S.G. de Valoración e Inspección; 2011, 2016). Otras fuentes han sido consultadas para completar y aclarar algunos aspectos (Gutiérrez, 2008; el Catastro.blogspot, 2018).

2. Planteamiento del problema y objetivos

La pregunta que inició la curiosidad y se plasmó como objeto de estudio fue inicialmente si no existiría un método más fiable de valoración. Sobre todo si no se puede realizar una valoración masiva que pueda actualizarse fácilmente sin que ello conlleve un coste excesivo para la Administración.

Como ya indicaba el Subdirector General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro, hablando de la necesidad de un nuevo modelo de valoración (de Aragón Amunárriz, 2011, p. 34)

“La necesidad de este modelo metodológico y procedimental viene determinada por el hecho de que la realización de una ponencia que abarque todo el ámbito territorial de competencia de la Dirección General del Catastro (DGC) a modo de interpretación simplificada del análisis conjunto de todo el territorio, es inviable procedimentalmente como suma de ponencias individuales, y también lo es su seguimiento permanente con actualización anual, a todos los niveles”.

Ya hace tiempo que el Catastro se plantea una solución a este problema que no consiste ya en la elaboración de los valores catastrales, sino más bien en la continuación y mantenimiento de esos valores en el espacio (el territorio) y en tiempo. Hoy por hoy, esto se realiza ajustando el valor desde el año de la ponencia hasta el año de la valoración mediante la aplicación de los coeficientes de los Presupuestos Generales del Estado.

El propio Catastro, en su “Plan de objetivos 2017” (Dirección General del Catastro, 2017) busca conseguir un “Nuevo modelo de valoración” ligado al principio de justicia tributaria, buscando que el valor catastral sea un índice válido de capacidad contributiva, actualizado y referenciado al mercado. El valor catastral no alcanza toda su eficacia potencial como valor de referencia a efectos fiscales inmobiliarios, por causa de la pérdida de su eficacia temporal y las limitaciones para su actualización impuestas por la normativa catastral. Las demandas de las Administraciones Públicas exigen dar respuesta a esta situación.

Actualmente, la información publicada por Catastro del seguimiento de objetivos (Dirección General del Catastro, 2018) refleja que el objetivo está todavía en proceso. Por ello, la Dirección General del Catastro se esfuerza por realizar un nuevo proceso de valoración que actualice los valores catastrales de forma más ajustada.

En nuestros días, el Catastro se nutre de la información que proporcionan las administraciones locales, los registradores, los notarios, etc., nos hace considerar que dicha información, bien tratada, puede traducirse en un rendimiento mayor de la labor catastral cuyo resultado no solo revierta en la hacienda pública. Es decir, el Catastro, asume en la actualidad una tarea de comunicación de datos fundamental, y esto le hace poseer un papel importantísimo hacia el resto de las instituciones y ciudadanos.

En el trabajo realizado no se diseña un nuevo modelo de valoración puesto que esa tarea requeriría muchos más medios, pero sí que se analiza el proceso actual de revisión del coeficiente de relación de mercado o RM para que el resultado de los valores finales sea más adecuado y actualizado según los principios informadores. Se realiza un estudio de un municipio en concreto, con ello, se puede llegar a detectar si el método de valoración masiva tiene debilidades.

Por tanto, el objetivo general es profundizar en el resultado de la comparativa del valor catastral con el valor de mercado, es decir el coeficiente RM (ver ecuación 1), obtenido por el método utilizado por el Catastro, denominado "método 1". Por otro lado, se realiza un estudio del mismo factor RM, esta vez, con las agregaciones de todos los valores disponibles y posibles, del objeto de estudio, en el municipio de Mutxamel, este será el "método 2".

$$RM = \frac{\text{Valor Catastral}}{\text{Valor de Mercado}} \quad (1)$$

Para lograr este objetivo general se han establecido varios objetivos específicos:

- Recopilar precios de mercado debidamente contrastados para analizar dichas muestras.
- Realizar la valoración catastral de dichos inmuebles, estudiando detalladamente el proceso práctico, estimando los datos protegidos que pudieran ser relevantes para el estudio de manera deductiva y/o calculada. Se aplican las fórmulas de valor catastral por repercusión (ver ecuaciones 2, 3 y 4).
- Comparar ambos valores (el precio de mercado y el valor catastral), calculando el RM o coeficiente de relación al mercado.
- Obtener conclusiones para ver la necesidad de una nueva ponencia y el acercamiento real del valor catastral al de mercado en las muestras estudiadas.

Las fórmulas utilizadas se desarrollan a continuación:

$$V. \text{ Catastral}_{\text{año p.v.}} = (V. S. + V. C.) \times CCC \times RM \times GB \quad (2)$$

Donde,

V. Catastral_{año p.v.} = Es el valor catastral en el año de redacción de la ponencia de valores.

V.S. = Valor del Suelo.

V.C. = Valor de la Construcción.

CCC = Coeficientes Correctores Conjuntos.

RM = Índice de Referencia al mercado = 0'5.

GB = Coeficiente de Gastos y Beneficios del Promotor, fijado en la ponencia.

$$V.S. = VR_i \times CCS \times S. \text{ Const.} \quad (3)$$

Donde,

VS = Valor del Suelo.

VR_i = Valor por Repercusión según i , tipología de valor en €/m² de superficie construida.

CCS = Coeficientes Correctores del Valor del Suelo. Norma 10 del *Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana*, en adelante RD 1020.

S. Const. = Superficie Construida, incluidos los elementos comunes.

$$VC = \sum_i MBC \times \text{Coef. } H_i \times \text{Coef. } I_i \times N20_i \times S. \text{ Const.}_i \quad (4)$$

Donde,

i = Cada una de las superficies construidas con diferente tipología constructiva según la norma 20 del RD 1020.

MBC = Módulo Básico de Construcción. Será el mismo para toda el Área Económica Homogénea, normalmente el mismo para todo el municipio, como en este caso.

Coef. H_i = Coeficiente de Antigüedad. Definido por la norma 13 del RD 1020. Se calcula teniendo en cuenta los parámetros de “u” uso, “c” calidad y “t” antigüedad.

Coef. I_i = Coeficiente de Conservación. Viene de definido por la norma 13 del RD 1020.

N20_i = Coeficiente de la norma 20 del RD 1020.

S. Const. = Superficie Construida, incluidos los elementos comunes.

Por último, para actualizar los valores en años posteriores a la ponencia, se aplican los coeficientes aprobados por el Estado y solicitados por el municipio de Mutxamel (ver ecuación 5).

$$V. \text{ Catastral}_{\text{año a valorar}} = V. \text{ Catastral}_{\text{año de redacción de la ponencia}} \times CLGP_i \quad (5)$$

Donde,

V. Catastral_{año a valorar} = Valor catastral del año en que se valore el bien inmueble.

V. Catastral_{año de redacción de la ponencia} = Valor catastral del año de redacción de la ponencia de valores.

CLGP_i = Producto de los coeficientes aprobados por Ley de P.G.E. para la actualización de valores desde el año de la ponencia hasta el del año de valoración.

3. Metodología

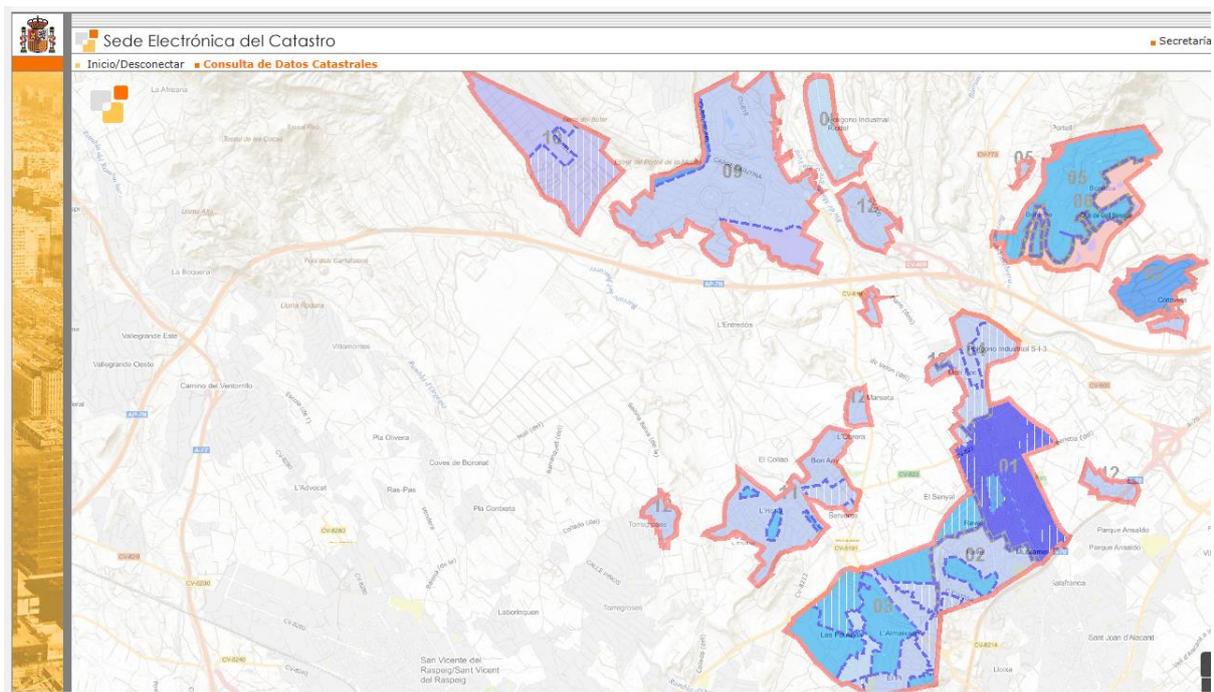
En cada proceso de evaluación se hace necesario una aproximación metodológica que podría resumirse en las siguientes fases:

1. Inventario de inmuebles y recopilación de precios. Depuración de información para recopilar el valor de mercado comparable.

2. Inventario de datos necesarios para su valoración catastral y posterior comparación. Una vez recogidos estos datos ha sido necesario el estudio de su significado exacto, la recopilación, la ordenación y el descarte de los no necesarios.
3. Cálculo del valor catastral de forma masiva en hoja de cálculo de Excel de cada uno de los inmuebles a analizar. Para ello, se ha llevado a cabo la realización de numerosas fórmulas para simular las operaciones que realiza Catastro de forma masiva. Aunque se pueda realizar el cálculo masivo, hay que tener en cuenta que algunos datos para el cálculo no se conocen porque son protegidos. Por lo tanto, algunos de estos datos se han aproximado con deducciones o simplemente se han obviado por no tener apenas influencia en los resultados que necesitamos. Los datos que no se disponen son los siguientes:
 - a. Fincas infraedificadas. Para el objeto de estudio que nos ocupa, es decir, las construcciones en zona de repercusión, el cálculo de estos inmuebles no afectará a nivel agregado.
 - b. Coeficientes correctores conjuntos:
 - Coeficiente J). Depreciación funcional o inadecuación.
 - Coeficiente K). Viviendas y locales interiores.
 - Coeficiente N). Apreciación o depreciación económica.
4. Recopilación de los datos y posicionamiento en el mapa de zonas de valor. Se realiza una conversión de puntos de coordenadas, de coordenadas geográficas en grados decimales a UTM. Una vez volcados estos puntos, en un formato de diseño gráfico, con la indicación de la referencia catastral se vuelve a recopilar la información de su situación en la zona de valor que le corresponde y se exporta a la hoja de cálculo para poder asignarle su respectivo valor.
5. Se procede de la misma forma anterior con las muestras de los bienes inmobiliarios de mercado.
6. Cálculo del coeficiente RM en cada zona de valor estudiada. Se realizan dos cálculos del RM, el primero identificando exactamente con los precios de mercado las viviendas catastrales, imitando el método que realiza el Catastro en la última ponencia de valores de Mutxamel de 2009 (España. Gerencia Territorial del Estado, 2009, pp. 3 y 4). En una segunda comparativa se trata de analizar los precios medios de Catastro en las diferentes zonas de valor comparándolos con los valores de mercado, también obtenidos por zonas de valor, realizando de esta manera un estudio comparativo de precios en zonas. La ventaja de este último estudio es que se tienen muchas más muestras y es mayor la representación del precio por metro cuadrado.
7. Análisis de los resultados. Todo esto se materializará en mapa de zonas de valor comparativos. Para deducir como realizar masivamente el cálculo catastral se ha estudiado y analizado ejemplos prácticos de valoraciones. Se reúne la información suficiente para facilitar un método de estudio en el que se pueda deducir el valor catastral de los bienes inmuebles con construcción en las zonas de valor por repercusión (ver figuras 1 y 2) a partir de los datos catastrales obtenidos de la base de datos de Catastro. Se recopilan y estudian diferentes técnicas para la obtención del coeficiente RM.

Con los resultados del cálculo del RM de los dos métodos utilizados se puede deducir cual es el más fiable y si es o no recomendable realizar una nueva ponencia de valores.

Figura 1: Zonas de repercusión de la Ponencia de Valores de 2009 del municipio de Mutxamel.



Fuente: Sede Virtual del Catastro. Obtenido de <https://ovc.Catastro.meh.es/Cartografia/WMS/ponencia.aspx?del=03&mun=090>

Figura 2: Zonas de Valor de Mutxamel.

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR39	397,00	397,00	397,00	397,00	397,00	59,55	39,70	297,75	48,00		0,80
PR41	343,00	343,00	343,00	343,00	343,00	51,45	34,30	257,25	150,00		0,80
PR43A	290,00	290,00	290,00	290,00	290,00	43,50	29,00	217,50	100,00		0,80
PR43B	290,00	290,00	290,00	290,00	290,00	43,50	29,00	217,50	80,00		0,80
PR45	237,00	237,00	237,00	237,00	237,00	36,00	23,70	177,75	120,00		0,80
R37	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	67,50	45,00	337,50		0,60	0,80
R39	397,00	397,00	397,00	397,00	397,00	59,55	39,70	297,75		0,60	0,80
R40	370,00	370,00	370,00	370,00	370,00	55,50	37,00	277,50		0,60	0,80
R41	343,00	343,00	343,00	343,00	343,00	51,45	34,30	257,25		0,60	0,80
R43	290,00	290,00	290,00	290,00	290,00	43,50	29,00	217,50		0,60	0,80
R45	237,00	237,00	237,00	237,00	237,00	36,00	23,70	177,75		0,60	0,80

Fuente: Sede Virtual del Catastro. Obtenido de <https://www1.sedeCatastro.gob.es/OVCFrames.aspx?TIPO=Cartografia&del=03&mun=090&Ponencia=true>

4. Resultados

4.1. Método 1 de valoración catastral según los criterios del Catastro

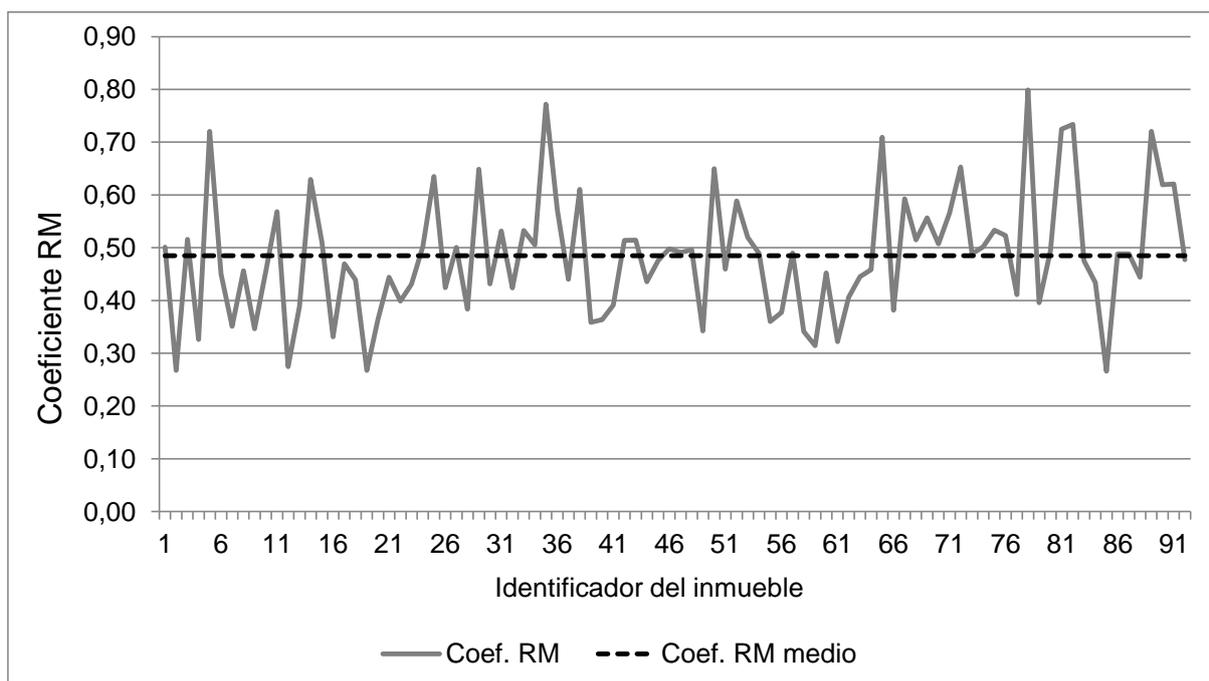
Se utiliza una muestra de 1373 bienes inmuebles en venta entre los meses de julio y agosto de 2017, obtenidos del portal inmobiliario idealista.com.

Se realiza una búsqueda por calles, en la que se comparan los bienes inmuebles catastrales con los de mercado. Se busca la comparación por el número de policía y la planta y posteriormente los m2 construidos. Este último es un dato que coincidirá de manera exacta en el 50% de los casos y en el resto de forma aproximada.

Con todo el cribado anterior, solamente se obtienen noventa y dos datos fiables para el estudio de las conclusiones. Son unos pocos más que los que se utilizaron para la comparación de los valores catastrales y los valores de mercado en el estudio de la justificación que se realizó como apartado incluido en la ponencia de valores de 2009, actualmente en vigor. Esta contenía concretamente setenta y un valores, y se refleja que el valor del RM medio estaba en torno al 0'25, lo cual era suficiente justificación para realizar una nueva ponencia (España. Gerencia Territorial del Estado, 2009 pp. 3-5).

Realizando la media aritmética de los noventa y dos valores obtenidos (ver figura 3) se obtiene un resultado de 0'485.

Figura 3: Cálculo del coeficiente RM por el método 1.



Fuente: Elaboración propia. Número de casos = 92.

4.2. Método 2 de valoración catastral según las zonas de valor por repercusión

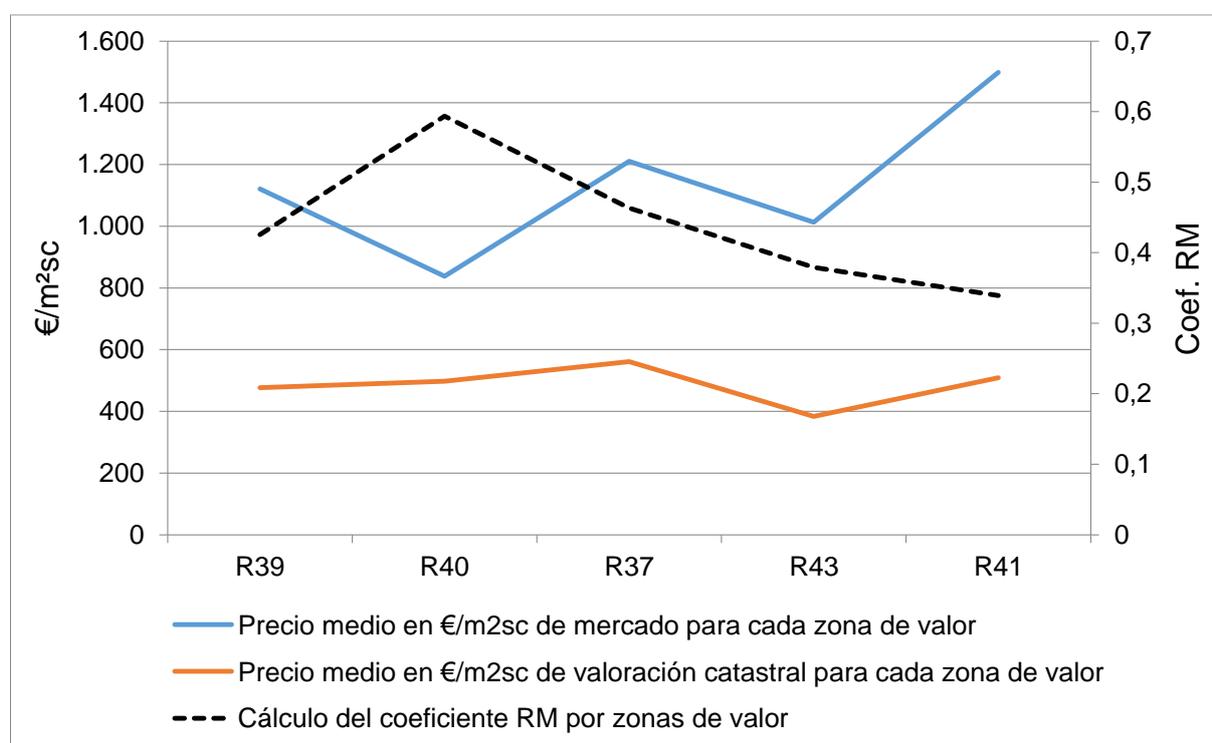
Un segundo estudio se realiza con todos los datos disponibles clasificando en el mapa los valores por zonas de valor y volviendo a reunirlos en la hoja de cálculo para agruparlos y realizar las medias tanto con los valores de mercado como con los catastrales calculados. Así obtenemos valores medios por zonas de valor (ver tabla 1).

La forma de compararlo, y para que no se aleje de un resultado fiable, se procede a reagrupar por zonas de valor los precios por m² construidos de las viviendas objeto de la base de datos de mercado. Por cada zona de valor se calcula la media aritmética, resultados incluidos en la tabla 1. Se procede, igualmente, con los valores catastrales agrupándolos y realizando la media aritmética por zonas de valor. Por lo tanto se obtiene el ratio RM (ver tabla 1).

Tabla 1. Resumen de valores medios (mercado y valoración catastral) y coeficiente RM por zonas de valor

Zonas de valor	R39	R40	R37	R43	R41
Precio medio en €/m ² sc de mercado para cada zona de valor	1121,12	838,27	1210,28	1012,63	1498,93
Precio medio en €/m ² sc de valoración catastral para cada zona de valor	477,09	497,67	560,77	383,82	508,57
Cálculo del coeficiente RM por zonas de valor	0,4255	0,5937	0,4633	0,379	0,3393

Figura 4: Comparativa del precio de mercado con valor catastral de los inmuebles con construcción en zonas de valor por repercusión y coeficiente RM.



5. Conclusiones

5.1. Sobre el coeficiente RM calculado

En el primer estudio de comparación no parece concluyente por la poca cantidad de muestreo manejada y por la dispersión de los resultados. Por esta razón, y buscando la necesidad de encontrar un método de estudio más detallado y que discrimine las zonas de valor, se propone el segundo método.

El primer estudio (método 1), refleja un resultado promedio de los coeficientes RM de 0'4849. Pero se aprecian grandes irregularidades en la muestra, con valores superando el 0'7 y por la franja inferior, por debajo de 0'3 (ver Figura 3). Además no existe una regularidad en los datos.

El segundo estudio o (método 2), agrega todos los resultados de valoración de todos los bienes inmuebles de Catastro y de todas las muestras de mercado en zonas de valor por repercusión que se disponen. Con ello, se realizan medias aritméticas de los precios de mercado y de las valoraciones catastrales, por metro cuadrado construido de vivienda.

Al realizar medias de tantas muestras se minimiza el error y el resultado refleja lo que pasa en el mercado en las diferentes zonas de valor. Desde 2009 hasta 2018 los precios han subido, en el municipio de Mutxamel una media aproximada en torno a un 7'54 %. Esto se deduce de la diferencia entre el RM calculado igual a 0'4385 y el RM esperado, que debería ser 0'5, descontando la aplicación de los coeficientes de los Presupuestos Generales del Estado para el Municipio de Mutxamel.

Como se aprecia en la Figura 4, el precio por zonas de valor va en paralelo en todas las zonas excepto en la R40. En esta última, que pertenece a una parte de la región urbanística de Río Park, el valor catastral está por encima de lo esperado en comparación al resto y respecto al valor de mercado. Por lo tanto, es apreciable que este segundo método discrimina por zonas de valor y permite un análisis de lo que pasa en las mismas, pudiendo realizar correcciones del valor catastral en caso de ser necesario, ajustándose al principio de justicia tributaria. Por lo tanto, el Catastro podría haber corregido los valores catastrales con el coeficiente N, no aplicado en este estudio por ser un dato protegido que requiere de coordinación por la Junta Técnica Territorial.

Ya se han realizado estudios con la pretensión de regularizar y corregir estas diferencias entre el valor catastral y el valor de mercado con un coeficiente de gastos y beneficios del promotor, diferente para cada zonificación, que incorporado a un nuevo método de valoración nos daría un resultado más real. (Armengot Paradinas & Ramírez Pacheco, 2013)

Por los resultados obtenidos, se puede deducir que no es necesaria una nueva ponencia de valores, ajustándose a las premisas legales, puesto que los valores no tienen grandes cambios de media. Esto significa que el Catastro, como ya es sabido, realiza un trabajo esencial. Aunque en otros casos, distintos municipios, se debe plantear que puedan existir nuevos tipos de valor en zonas por una revalorización o por el contrario se deprecien otras. Todo ello debido a cambios de opinión en el mercado, movimientos de población, envejecimiento del parque inmobiliario, crisis o recesión económica, la demanda de la población inmigrante o extranjera, etc. También es necesario advertir que no existen, en la actualidad, grandes diferencias en el precio con respecto a valores de 2009. Pero desde ese mismo año en el que se aprobó la ponencia, el mercado inmobiliario se ha visto afectado por bajadas de precios considerables, y aunque ya se ha reactivado el mercado, han existido años de grandes variaciones en el periodo 2009-2018.

Tanto para subidas como para bajadas del precio de los bienes inmuebles, en la era de la información, sería normal pensar en un sistema que ajustara los valores catastrales a medida que estos experimenten variaciones y no, como ahora están regulados, es decir, deben pasar un mínimo de cinco años para poder realizar una nueva ponencia y en todo caso diez.

Para conseguir este fin, el Catastro se nutre de información privilegiada. Esta información cada vez está más perfeccionada, gracias en gran medida al nuevo escenario que creó la Ley 13/2015, de 24 de junio, en el cual información gráfica catastral se debe presentar para los documentos notariales, coordinando así registro y notariado con el Catastro (España. Ley 13/2015, 2015).

Todo ese cúmulo de información se nutre por la obligación que tienen los notarios y registradores de las comunicaciones, por las declaraciones, por la regularización catastral, etc. Esta información se convierte en bases de precios de mercado actualizadas. Con todo ello, podría diseñarse un sistema de alerta automático anual para el cambio de valores por alteración del RM, y no solo vigilando el municipio, sino discriminando por zonas de ordenación por ejemplo. Este sistema contribuiría, en mayor medida, a la consecución de los principios informadores del Catastro inmobiliario de generalidad, asignación equitativa de los recursos públicos y justicia tributaria.

5.2. Sobre el método catastral para realizar la justificación de una nueva ponencia

El Catastro, realiza una justificación en la ponencia de valores correspondiente que en este municipio ha consistido en relacionar setenta y un valores de mercado con setenta y un valores catastrales. Como se ha visto, esta clase de conclusión no es muy fiable por el tamaño de la muestra. Se ha propuesto un nuevo método que trata los datos agregados de manera más rigurosa y sin poner en entredicho el resultado final.

Existe una diferencia, que no parece muy notable entre los resultados de ambos métodos. Sin embargo, se aprecia diferencia en lo que se refiere a la metodología de Catastro. En el segundo método propuesto se utilizan medias agregadas de una muestra de 14.015 bienes inmuebles con construcción de zonas por repercusión, con una población total de 18.777 bienes inmuebles en el municipio de Mutxamel y por otro lado de una muestra de mercado, con un total de 839 bienes inmuebles situados en las mismas zonas a valorar.

6. Referencias bibliográficas

Alcázar Montero, R., & Barrios González, F. (2010). Análisis de la normativa de valoración catastral. Diputación Foral de Guipúzcoa. Normativa Estatal. *CT Catastro*, (68), 7-25. Obtenido de <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct68/1.pdf>

Álvarez Capón, Á. M. (2011). Valoración catastral: análisis y líneas estratégicas para un nuevo modelo. *CT Catastro*, (73), 7-31. Obtenido de <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct73/1.pdf>

Armengot Paradinas, J. & Ramírez Pacheco, G. (2013). La incidencia del coeficiente k de mercado en la valoración catastral del suelo. *CT Catastro*, (79), 25-42. Obtenido de <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct79/2.pdf>

de Aragón Amunárriz, F. (2011). Descripción del nuevo modelo de valoración. *CT Catastro*, (73), 33-54. Obtenido de <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct73/2.pdf>

el Catastro.blogspot. (2018, 24 mayo). Blog de Valoración Catastral Vigente. Obtenido de <http://elcatastro.blogspot.com.es/2012/01/legislacion-catastral-vigente.html>

de la Cierva Rodríguez de Rivas, C. (2017). El análisis del tipo edificatorio como estrategia para la valoración territorial. *CT Catastro*, (89), 83-102. Obtenido de http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct89/Catastro_89_accesible.pdf

González-Carpio Fernández, L., & Mateo Lozano, A. I. (2018). Un valor de referencia para el Catastro. *CT Catastro*, (92), 23-33. Obtenido de http://www.catastro.minhap.gob.es/documentos/publicaciones/ct/ct92/Catastro_92_accesible.pdf

Dirección General del Catastro. (2018). *Seguimiento del plan de objetivos 2017*. Obtenido de http://www.catastro.meh.es/documentos/Objetivos_DGC_2017_seguimiento.pdf

Dirección General del Catastro. (2017). *Plan de Objetivos 2017*. Obtenido de http://www.catastro.meh.es/documentos/Objetivos_2017_DGC.pdf

España. Dirección General del Catastro. (1997). Instrucción 03.04/97, de 28 de enero, relativa al análisis de la normativa técnica de valoración catastral y su aplicación en la elaboración de las ponencias de valores y estudios del mercado inmobiliario.

España. Gerencia Territorial del Estado (2009). Ponencia de Valores de Mutxamel. Ponencia de Valor, Gerencia Territorial del Catastro.

España. Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. *Boletín Oficial del Estado*, 25 de junio de 2015, núm 151, texto consolidado. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-7046>

España. 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. *Boletín Oficial del Estado*, 28 de diciembre de 2012, núm. 312, pp. 88097-88155. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2012-15650>

España. Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. *Boletín Oficial del Estado*, 22 de julio de 1993, núm 174, pp. 22356-22366. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1993-19265>

España. Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. *Boletín Oficial del Estado*, 8 de marzo de 2004, núm. 58, texto consolidado. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4163>.

España. Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. *Boletín Oficial del Estado*, 9 de marzo de 2004, núm. 59, pp. 10284-10342. Obtenido de <https://boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2004-4214>

España. Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores. *Boletín Oficial del Estado*, 20 de octubre de 1998, núm. 251, pp. 34531-34532. Obtenido de <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1998-24160>

España. S.G. de Valoración e Inspección. (2016, 26 mayo). Circular 04.04/2016/P, de 26 de mayo, s/ el criterio para la consideración del coef. de antigüedad en los casos de reforma que no puedan interpretarse como reconstrucción o rehabilitación integral a incluir en las ponencias totales y para el valor de referencia.

España. S.G. de Valoración e Inspección. (2011, 14 noviembre). Circular 03.04/11/P, de 14 de noviembre de 2011, de actualización de la circular 07.04/10/P, de 30 de julio de 2010, sobre la tramitación de los expedientes catastrales de incorporación de los bienes inmuebles o de alteración de sus características.

España. S.G. de Valoración e Inspección. (2004, 15 diciembre). Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores.

Gutiérrez, A. C. (2008). *Oposición Arquitectos Hacienda: La coordinación nacional de valores*. Obtenido de <https://oposicionarquitectoshacienda.files.wordpress.com/2011/01/catastro20tema209.pdf>

idealista.com. (2017). Bases de datos de precios de oferta de Mercado del municipio de Mutxamel. (Grupo de investigación Materiales y Sistemas Constructivos de la Edificación.)