



PROPUESTA DE COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN ART. 32.2 TRLCI

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, modifica el artículo 32 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI). Así, en el apartado 2 se establece que *“...las leyes de presupuestos generales podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio.”*

Para dar cumplimiento a lo expuesto, se han realizado por la Dirección General del Catastro estudios sobre la situación de los valores catastrales en los distintos municipios, atendiendo a la fecha de aprobación de las ponencias de valores totales vigentes. De esta forma, se ha determinado para cada municipio la relación de los valores catastrales vigentes con los de mercado y posteriormente, la referencia al mercado promedio para cada ejercicio de aprobación de ponencia.

Los resultados estimados a 1 de enero de 2013, se han proyectado a 1 de enero de 2014, fecha de previsible aplicación de los coeficientes de actualización que determine la LPGE, mediante una previsión del comportamiento del mercado inmobiliario en el presente ejercicio.

El nivel actual del mercado inmobiliario se estima similar al correspondiente a principios del ejercicio 2004 o finales del 2003, por lo que para los municipios cuya ponencia de valores se aprobó en estos años, no se considera necesaria la aplicación de coeficientes de actualización.

En los municipios cuya ponencia de valores es posterior a 2004, los valores catastrales se encuentran de promedio por encima del 50% del valor de mercado, por lo que se proponen coeficientes de decremento. Dado que el artículo 32.2.a) establece que no se podrá solicitar la aplicación de estos coeficientes hasta que hayan transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general, y que dicha solicitud debe realizarse el ejercicio anterior a su aplicación, se limita la propuesta de coeficientes a los municipios cuya ponencia de valores se aprobó en los años 2005, 2006 y 2007. La cuantía del coeficiente será la necesaria para que los valores de los municipios, en términos de promedio, se sitúen en el 50% del valor de mercado.

En los municipios cuya ponencia de valores es anterior a 2004 los valores catastrales se encuentran por debajo del 50% del valor de mercado, por lo que se proponen coeficientes de incremento. En este caso el coeficiente propuesto es la décima parte del incremento de valor previsto. Este coeficiente podrá aplicarse en años sucesivos, con un comportamiento similar al que actualmente se produce en la base liquidable obtenida al realizarse un procedimiento de valoración colectiva de carácter general.



ESTIMACIÓN REALIZADA A 1 DE ENERO DE 2013 Y PROYECTADA A 1 DE ENERO DE 2014

Año de aprobación de ponencia	Coeficiente 50% valor de mercado	Coeficiente propuesto efectos 1-01-2014
1983-1986	2,29	1,13
1987	2,23	1,12
1988	2,13	1,11
1989	2,04	1,10
1993-1999	1,72	1,07
2000	1,63	1,06
2001	1,47	1,05
2002	1,32	1,03
Los coeficientes propuestos representan el 10% del incremento total para alcanzar el 50% del valor de mercado en el promedio del grupo del año de aprobación de ponencia.		

Año de aprobación de ponencia	Coeficiente 50% valor de mercado	Coeficiente propuesto efectos 1-01-2014
2003-2004	1,00	1,00
2005	0,85	0,85
2006	0,80	0,80
2007	0,73	0,73