

ORDEN FORAL 1131/2008, de 23 de diciembre, por el que se aprueban los coeficientes multiplicadores y su vigencia, así como la metodología técnica empleada para su cálculo, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 32 del DECRETO FORAL 6/1999, de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

(BOG 2008-12-31)

La redacción vigente del artículo 32 del DECRETO FORAL 6/1999, de 26 de enero, por el que se aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, ha introducido la necesidad de aprobar, mediante Orden Foral, los valores de aquellos coeficientes multiplicadores, la metodología técnica utilizada para su cálculo, así como el período de validez, empleados en la determinación del valor de bienes inmuebles de naturaleza urbana, cuando la Administración utilice como medio de comprobación la estimación por referencia a valores incluidos en registros oficiales de carácter fiscal.

Tratándose de bienes inmuebles, en virtud del artículo 56.1.b) de la Norma Foral 2/2005, de 8 de marzo, General Tributaria, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de aplicar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

Así, teniendo en cuenta que la última revisión de valores catastrales data del año 2001, con efectos desde 2002, y que los mismos serán objeto de revisión cada 8 años, según lo preceptuado en el artículo 11.6 de la Norma Foral 12/1989, de 5 de julio, del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el coeficiente multiplicador contenido en la presente Orden Foral se determina, inicialmente, con efecto neutro sobre la actual valoración catastral de bienes inmuebles, desplegando todos sus efectos en años posteriores a medida que se realicen los correspondientes estudios sobre el mercado inmobiliario.

De esta manera, la presente Orden Foral establece la metodología aplicable para la obtención de los coeficientes multiplicadores relativos al valor catastral para estimar, por referencia al mismo, la valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana, según criterios geográficos y de aprovechamiento atribuido a los mismos, siendo inicialmente este coeficiente unitario en tanto no se aprueben los coeficientes específicos por municipios.

En su virtud,

DISPONGO

Artículo 1. Objeto.

Es objeto de la presente Orden Foral la aprobación de la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología y el período de tiempo de su validez, para estimar, por referencia a los valores catastrales que figuran en el Catastro Inmobiliario, el valor real de bienes inmuebles de naturaleza urbana, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 32 del Decreto Foral 6/1999, a efectos de liquidación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones.

Artículo 2. Aprobación de la metodología empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores.

Se aprueba la metodología técnica empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores, que se recoge en el Anexo I de la presente Orden Foral.

Artículo 3. Aplicación de los coeficientes multiplicadores.

Uno. La estimación del valor real de los bienes inmuebles urbanos se realizará aplicando los coeficientes multiplicadores que figuran en el Anexo II, al valor catastral del inmueble que corresponda, actualizado a la fecha del hecho imponible.

Dos. Los citados coeficientes serán de aplicación a los inmuebles de naturaleza urbana radicados en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, según los criterios establecidos al efecto.

Tres. La tasación pericial contradictoria, señalada en el artículo 129 de la Norma Foral 2/2005, General Tributaria, podrá utilizarse para confirmar o corregir, en cada caso, la valoración obtenida en aplicación de esta Orden Foral.

Cuatro. La validez de la aplicación de los coeficientes, como medio de comprobación de valores previsto en el artículo 56 de la Norma Foral 2/2005 General Tributaria, quedará condicionada a la correspondencia de la referencia catastral y el número de finca con la identidad del inmueble objeto de la estimación.

Artículo 4. Información sobre valores de bienes inmuebles de naturaleza urbana.

A los efectos establecidos en el apartado n) del artículo 34 de la Norma Foral 2/2005, General Tributaria, los obligados tributarios interesados en conocer los valores de bienes inmuebles que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Orden Foral entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.

ANEXO I

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES.

El coeficiente multiplicador del valor catastral (**CMVC**), se obtiene como cociente entre el valor medio de mercado (**VMM**) y el valor medio de ponencia (**VMP**) obtenido por aplicación del valor básico de repercusión y el coste de construcción incluidos en las Ponencias de Valores del Suelo y de las Construcciones de Naturaleza Urbana de cada municipio y actualizado al año de valoración.

A tal efecto, la Diputación Foral de Gipuzkoa realizará un Estudio de Mercado anual del que se obtendrá un valor de mercado medio (VMM) para un determinado ámbito territorial y para un uso en edificios de nueva planta. El ámbito territorial para el que se calculará el VMM será preferentemente el término municipal y nunca será superior a éste.

De manera idéntica a las Ponencias de Valores del Suelo y de las Construcciones de Naturaleza Urbana, se definirán tres usos predominantes: residencial, comercial e industrial. El estudio definirá un VMM para cada uso predominante.

Por otra parte, de las Ponencias de Valores del Suelo y de las Construcciones de Naturaleza Urbana de cada municipio se obtendrá un valor medio de ponencia (VMP) para cada uso de los tres definidos en el párrafo anterior; este valor no tendrá en consideración la depreciación por antigüedad y será la media de los valores a nuevo de cada una de las zonas de valor incluidas en el ámbito territorial definido. Este valor llevará incorporado el incremento anual del valor catastral.

Por tanto, el coeficiente multiplicador se calculará de la siguiente manera:

$$\text{CMVC} = \text{VMM} / \text{VMP}.$$

Siendo:

a) **CMVC** : Coeficiente por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor de comprobación del bien inmueble.

Este coeficiente podrá tener tres valores distintos en cada municipio, en función del uso del inmueble a valorar:

- **CMVCV** = Coeficiente para locales en los que el valor de repercusión que se utiliza en su valoración catastral es el residencial.

- **CMVCC** = Coeficiente para locales en los que el valor de repercusión que se utiliza en su valoración catastral es el comercial.

- **CMVCI** = Coeficiente para locales en los que el valor de repercusión que se utiliza en su valoración catastral es el industrial.

b) **VMM**: Valor medio de mercado para cada uso y ámbito territorial. Se obtendrá como resultado del estudio de mercado anual.

- **VMMV** = Valor medio de mercado residencial.

- VMMC = Valor medio de mercado comercial.
 - VMMI = Valor medio de mercado industrial.
- c) VMP: Valor medio de ponencia para cada uso y ámbito territorial. Tendrá en consideración el incremento anual del valor catastral, pero en ningún caso la antigüedad.

Se calculará por la fórmula $VMP = 1,38 (VBR + CC)$ para cada zona catastral, para luego hacer la media de las zonas incluidas en el ámbito a comparar.

- VMPV = Valor medio de ponencia residencial.
- VMPC = Valor medio de ponencia comercial.
- VMPI = Valor medio de ponencia industrial.

El resultado será una tabla con una entrada por cada uno de los municipios, o divisiones de ellos, y otra por cada tipo de local.

En las Ponencias de Valoración catastral hay tres anexos de valores: uso residencial, uso comercial y uso industrial y terciario. El coeficiente para cada local a valorar se seleccionará en función del tipo de valor de repercusión que se utiliza en su valoración catastral.

Cuando se trate de actualizar el valor de un local valorado como garaje, el coeficiente CMVC será:

- el correspondiente al uso residencial, si está en zona catastral residencial.
- el correspondiente al uso industrial, si está en zona catastral industrial.

ANEXO II

COEFICIENTE MULTIPLICADOR DEL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS.

En tanto no se aprueben los coeficientes multiplicadores específicos por municipios, se aplicará un único coeficiente multiplicador a la totalidad de inmuebles de naturaleza urbana del Territorio Histórico de Gipuzkoa, cuyo valor será 1.