

en precios medios de mercado, aplicando la metodología o el sistema de cálculo aprobados y publicados por dicha Comunidad Autónoma, utilizado para determinar dichos precios medios en función del tipo de bienes, así como los valores resultantes.

Disposición adicional segunda. Habilitación para su ejecución.

Se autoriza a la Dirección General de Financiación y Tributos de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, en el ámbito de su competencia, para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente Orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 15 de febrero de 2011

CARMEN MARTÍNEZ AGUAYO
Consejera de Hacienda y Administración Pública

ANEXO I

Metodología empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores establecidos en el Anexo II conforme a lo previsto en el artículo 37.2 del 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

Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables desde el día de entrada en vigor de la misma hasta el día 31 de diciembre de 2011 se ha seguido la misma metodología que en el mismo período del ejercicio 2010, con el correspondiente análisis de la información de mercado disponible procedente de diversas fuentes de información, lo que ha supuesto la realización de tres procesos de cálculo diferenciados:

1. Cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral.
2. Cálculo del valor medio para cada municipio.
3. Reajuste del coeficiente multiplicador del valor catastral.

1. Cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral.

El coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC) se obtiene como cociente entre el coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI), desde el año de aprobación de las ponencias de valores totales hasta el año 2010, y el producto del coeficiente de relación al mercado (RM) por el coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) desde el año de aplicación de la revisión catastral hasta el año 2011, aplicando la siguiente fórmula:

$$CMVC = \frac{CVMI}{RM \times CAVC}$$

Siendo:

CMVC: Coeficiente por el que ha de multiplicarse el valor catastral actualizado para obtener el valor real del bien inmueble.

CAVC: Coeficiente de actualización del valor catastral.

RM: Coeficiente de relación al mercado.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

Estos coeficientes se calculan para cada municipio, de la siguiente manera:

- a) Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC).

Multiplicando los coeficientes de actualización del valor catastral publicados por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de los ejercicios comprendidos entre el año de aplicación de la revisión catastral y el año 2011.

Para los municipios cuyos valores catastrales revisados han surtido efecto entre el año 2001 y el año 2003, ambos inclusive, el coeficiente de actualización del valor catastral al año 2011 es 1.

- b) Coeficiente de relación al mercado (RM).

Para los municipios cuyas revisiones catastrales han surtido efecto en el año 1994 y siguientes, de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, es de 0,5.

Para el resto de los municipios, de acuerdo con lo establecido 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 los valores catastrales de bienes de naturaleza urbana, el coeficiente de relación al mercado, obtenido como la relación entre el valor catastral y el valor de mercado, es de 0,71.

- c) Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI).

Para la obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario se utilizan las estadísticas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda sobre el índice general de precios y sobre precios de la vivienda, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias de las compraventas formalizadas en escritura pública, cuya serie histórica abarca desde el primer trimestre de 1987.

El coeficiente de variación del mercado inmobiliario se obtiene dividiendo el precio medio del metro cuadrado de las viviendas o el índice general de precios de la vivienda en el año 2010 por el del año de aprobación de la ponencia de valores. Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales.

En el primer caso, se comparan los valores del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo, los valores medios anuales. Cuando no estén publicados los valores de todos los trimestres del último año y, por tanto, del valor medio anual, para obtener la variación en este año se considera la evolución de los cuatro últimos trimestres disponibles.

Para aquellos municipios cuyo año de aprobación de ponencias sea anterior a 1987, se toma como valor inicial el correspondiente al de 1987.

Los coeficientes se calculan utilizando las tablas elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

- Media nacional.
- Media de Andalucía.
- Según tamaño del municipio.
- Según áreas geográficas homogéneas.
- Según localización o situación geográfica.

Cada municipio se encuadra, en función de su población, dentro de un grupo de los posibles para cada criterio.

Para cada municipio se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media de Andalucía, tamaño del municipio, localización y áreas geográficas) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor mínimo.

2. Cálculo del valor medio para cada municipio.

Con el fin de analizar el efecto de la aplicación de los coeficientes multiplicadores del valor catastral obtenidos en el apartado anterior se ha calculado un valor medio de la vivienda, en cada municipio, a partir de las siguientes fuentes:

- a) 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 calculado dos valores a partir de esta fuente de información:

- Un valor medio para los municipios en los que existen datos.

- Un valor medio por tamaño de municipios, agrupados según el número de unidades urbanas de los mismos, que permite fijar un valor para todos los municipios.

b) Estadísticas publicadas por el Ministerio competente en materia de Vivienda para el tercer trimestre de 2010, para los municipios mayores de 25.000 habitantes, del valor medio de venta en el mismo de las viviendas libres.

c) Valor medio de referencia y/o de mercado utilizado por la Gerencia Regional del Catastro en Andalucía como representativo de cada municipio en la coordinación de las ponencias de valores totales.

d) Información sobre precios de mercado disponible en el Sistema Unificado de Recursos (SUR) de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

e) Información sobre tasaciones hipotecarias de viviendas ubicadas en Andalucía realizadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

f) Información sobre ofertas de compraventa de viviendas obtenida a través de una empresa especializada con implantación en todo el territorio de Andalucía, con la que se ha firmado un contrato de asistencia técnica al efecto.

El valor medio es el resultado de la media aritmética de todos los valores obtenidos en las letras anteriores de cada municipio.

3. Reajuste del coeficiente multiplicador del valor catastral.

Se ha obtenido la relación entre el valor resultante de la aplicación de los coeficientes obtenidos en el apartado 1 al valor catastral medio de la vivienda actualizado al año 2011 y el valor medio de cada municipio obtenido en el apartado 2, aplicando la siguiente fórmula:

$$RCM = \frac{CMVC \times \text{ValCatHedVivi}}{\text{ValMed}}$$

Siendo:

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 1 por el que ha de multiplicarse el valor catastral.

ValCatMedViv: El valor catastral medio de la vivienda en el municipio y actualizado al año 2011.

ValMed: Valor medio obtenido para cada municipio en el apartado 2.

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 1, al alza o 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.