

## CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**CVE-2010-19012** *Orden HAC/32/2010, de 27 de diciembre, por la 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 para el año 2011, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención.*

Los artículos 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre y 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establecen que la base imponible de estos impuestos estará constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos. A este respecto el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según la nueva redacción dada por el artículo quinto, apartado seis de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, señala que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración mediante 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, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal y, tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia será el Catastro Inmobiliario. Por su parte el artículo 158.1 del R.D. 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, cuya entrada en vigor se produce el 1 de enero de 2008, dice que la aplicación del medio de comprobación consistente en la estimación por referencia de 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.

La puesta en funcionamiento de este método de valoración, se produjo el 31 de marzo del año 2007 con la aprobación de los coeficientes, así como de la metodología utilizada para su cálculo, por la Orden HAC/9/2007. A lo largo de este tiempo y a través de las Órdenes anuales que se han aprobado y publicado, se realizó una labor de ajuste a la realidad del mercado inmobiliario incorporando otras fuentes de información como son los datos suministrados por la Gerencia del Catastro Inmobiliario en sus estudios de mercado realizados con ocasión de las nuevas ponencias de valores y principalmente, la información disponible de los valores declarados por los contribuyentes con ocasión de las transacciones inmobiliarias realizadas, así como otras informaciones publicadas por empresas inmobiliarias sobre la evolución de los precios en la comunidad de Cantabria. Asimismo se ha realizado, a lo largo de estos años, el correspondiente ajuste en el coeficiente aplicable a los garajes y trasteros.

En cuanto al contenido de la Orden, debe señalarse que la misma tiene en cuenta lo dispuesto en el 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 Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, cuyo artículo 158.1 establece que, en caso de aplicación del medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria, se exigirá que «la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores, los coeficientes resultantes de dicha metodología

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

y el periodo de tiempo de validez hayan sido objeto de aprobación y publicación por la Administración tributaria que los vaya a aplicar».

La presente Orden sigue la línea iniciada de adaptación y ajuste a la realidad del mercado inmobiliario y a la tendencia prevista del mismo, para ello se han incrementado el número de municipios en los que se promedia el coeficiente de relación con el valor declarado (CRVD) obteniendo este a través de los datos disponibles en el sistema de gestión integral de ingresos MOURO de las declaraciones de los contribuyentes con ocasión de las transmisiones onerosas de inmuebles. Asimismo se ha continuado en la aplicación del coeficiente corrector del 0,95 en previsión de la tendencia a la baja del mercado inmobiliario a lo largo del ejercicio 2011, así como la limitación al máximo del 1,8 para los municipios con nuevas ponencias.

Como novedad, ningún coeficiente experimentará incremento durante el año 2011, independientemente del resultado obtenido con la metodología seguida para su cálculo y recogida en la presente Orden.

En el anexo I de la Orden se establece y explica la metodología seguida para la obtención de los coeficientes multiplicadores basada, a su vez, en los cuatro coeficientes siguientes:

— Coeficiente de variación del mercado inmobiliario (CVMI) que se deduce de las estadísticas sobre el índice de precios del metro cuadrado de las viviendas, elaboradas por los Departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda, así como por el Instituto Cántabro de Estadística (ICANE).

— Coeficiente de actualización del valor catastral (CAVC) que se publica anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

— Coeficiente de referencia al mercado (RM) definido como la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el año de aplicación de la revisión catastral.

— Coeficiente de relación entre el valor declarado y el valor catastral (CRVD): Este coeficiente se aplica en la medida en que se tenga una muestra significativa en el sistema de gestión integral de ingresos MOURO de los valores declarados por los obligados tributarios con ocasión de las transmisiones onerosas y relaciona dicho valor declarado con el valor catastral.

Los cálculos, metodología y consideraciones aplicadas para la definición de los coeficientes multiplicadores que sirven de fundamento a la presente Orden para aprobar los coeficientes, permite alcanzar los siguientes objetivos:

— Desarrollar el medio de comprobación de valores establecido en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, según la redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre.

— Facilitar a los interesados el valor de los bienes inmuebles objeto de adquisición o transmisión para hacer efectivo el ejercicio del derecho reconocido en el artículo 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

De esta manera, la presente Orden establece los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana correspondientes a cada municipio de Cantabria y válidos para los hechos imponible devengados en el año 2011.

Por todo ello y en virtud de lo establecido en los artículos 33.f) y 112 de la Ley de Cantabria 6/2002, de 10 de diciembre, de Régimen Jurídico del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

## DISPONGO

### Artículo 1.- Objeto.

La presente Orden tiene por objeto aprobar los coeficientes aplicables al valor catastral en el año 2011, para estimar por referencia al mismo, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a efectos de liquidación de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, y establecer las reglas para la aplicación de los citados coeficientes.

Asimismo, tiene por objeto publicar la metodología empleada para su obtención, que figura en el Anexo I de la presente Orden.

#### Artículo 2.- Coeficientes.

Se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar, por referencia al mismo, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana radicados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria, a efectos de liquidación de los hechos impositivos de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, devengados en el año 2011. Dichos coeficientes figuran en el Anexo II de la presente Orden para cada municipio de Cantabria.

#### Artículo 3.- Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos.

1.- Los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que podrán aplicarse los coeficientes aprobados en el artículo anterior son los siguientes:

- Pisos y sus correspondientes anejos.
- Garajes y trasteros independientes.
- Viviendas unifamiliares, cuya parcela aneja no exceda de 300 m<sup>2</sup>.

2.- No serán de aplicación en ningún caso a:

- Locales (comerciales, industriales u otros usos), oficinas o almacenes.
- Complejos industriales, comerciales o fabriles.
- Declaración de Obra Nueva y/o División Horizontal.
- Inmuebles en ruina que vayan a ser objeto de demolición y posterior construcción.
- Viviendas cuyo valor resultante de aplicar el sistema coeficientes multiplicadores sea superior a 400.000 euros.
- Cualquiera otro no contenido en el apartado anterior.

3.- La validez de la aplicación de los coeficientes, como medio de comprobación de valores previsto en el artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, estará condicionada a la correspondencia de la referencia catastral con la identidad del bien objeto de declaración.

4.- Cuando el valor declarado por el contribuyente sea igual o superior al valor estimado conforme al apartado 1 de este artículo, prevalecerá aquel y no se procederá a la comprobación de valores, de acuerdo con lo establecido en el artículo 134 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

5.- Tratándose de bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que no sea de aplicación lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, la Administración procederá a efectuar la comprobación de su valor, por alguno del resto de los medios de comprobación de valores regulados en el artículo 57.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

6.- En los casos de transmisiones de inmuebles de naturaleza urbana de nueva construcción, de los relacionados en el apartado 1 de este artículo, que tengan el valor catastral del año siguiente a la fecha del devengo, éste será el valor que se tomará como base para su cálculo, convenientemente corregido con el coeficiente de actualización catastral (CAVC) que cada año publica la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

#### Artículo 4.- Información sobre los valores.

Al efecto establecido en el artículo 34.1.n) de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, los interesados en conocer el valor que la Administración tributaria asigna a los bienes inmuebles de naturaleza urbana objeto de adquisición o transmisión, podrán calcular dicho valor en la forma establecida en el artículo anterior para los bienes especificados en su apartado 1.

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

Los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones tributarias de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

Única.- Habilitación para su ejecución.

Se autoriza a la Dirección General de Hacienda de la Consejería de Economía y Hacienda, para actualizar anualmente, mediante Resolución, los coeficientes aplicables al valor catastral, así como para realizar cuantas actuaciones sean necesarias en ejecución de lo dispuesto en la presente Orden, en el ámbito de su competencia.

#### DISPOSICIÓN FINAL

Única. La presente Orden será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2011.

Santander, 27 de diciembre de 2010.  
El consejero de Economía y Hacienda,  
Ángel Agudo San Emeterio.

#### ANEXO I

##### METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA OBTENCIÓN DE LOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES ESTABLECIDOS EN EL ANEXO II

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 hasta el año 2010, y el producto del coeficiente de referencia 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 y promediando, en la medida en que sea posible, la media del coeficiente obtenido por comparación entre el valor declarado por los obligados tributarios en sus declaraciones/autoliquidaciones de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones y el valor catastral (CRVD), debidamente actualizado.

$$CMVC = (CVMI / (RM \times CAVC) + CRVD) / 2$$

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 referencia al mercado.

CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

CRVD: Coeficiente de relación entre el valor declarado y el valor catastral.

No obstante, en aquellos municipios en los que no se posea una muestra significativa de los valores declarados por los obligados tributarios en las transacciones onerosas y/o lucrativas, el coeficiente multiplicador se obtendrá de la fórmula siguiente:

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

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

Estos coeficientes se calculan 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 en los años 2002 y 2003 el coeficiente de actualización del valor catastral al año 2011 es 1.

b) Coeficiente de referencia del mercado (RM).

De acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, sobre la aprobación del módulo M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de valores, el coeficiente de referencia al mercado (RM) tiene un valor de 0,5. 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, y el ICANE sobre el índice de precios del metro cuadrado de las viviendas, con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias y 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 en el año 2010 por el precio medio en el año de aprobación de las ponencias de valores que, con carácter general; es el año anterior al de aplicación de los valores catastrales revisados.

Para ello se utilizan tanto datos trimestrales como anuales. En el primer caso se comparan los valores medios del cuarto trimestre de cada año y, en el segundo, los anuales. Cuando no estén disponibles 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. En el caso de comparación de datos trimestrales, serán objeto de los mismos el valor por metro cuadrado construido del último trimestre del año 2010 (o del último trimestre disponible) y el del 4º trimestre anterior al año de entrada en vigor de las ponencias.

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

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

- Media nacional.
- Media de Cantabria.
- Según tamaño del municipio.
- Según localización o situación geográfica (costa/interior).

Cada municipio se encuadra, en función de su población y sus características, dentro de un grupo de los posibles para cada criterio. Para cada uno de ellos se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media de Cantabria, tamaño del municipio y localización) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales.

De los valores obtenidos se calcula la media de los diferentes criterios (media nacional, media de Cantabria, según tamaño y según localización) utilizando datos anuales y trimestrales, tomándose el valor mínimo (entre los anuales o trimestrales) de los así obtenidos.

d) Coeficiente de relación del valor declarado con el valor catastral (CRVC).

En aquellos municipios en los que se posea una muestra significativa de los valores declarados por los obligados tributarios en las transmisiones onerosas o lucrativas, este coeficiente se obtiene por la media de la relación de los valores declarados respecto al valor catastral, despreciando el 10% de los valores extremos (5% de los mayores y 5% de los menores).

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

Durante el año 2011, los coeficientes así obtenidos tendrán una reducción del 5%. En todo caso y solamente con efectos para el año 2011, el coeficiente multiplicador resultante no podrá superar en ningún caso al del año 2010.

En aquellos municipios que hayan sido objeto de aprobación de ponencias en el año 2010, el coeficiente final aplicable para el año 2011 no podrá ser superior a 1,8.

En el caso de los garajes y trasteros, al coeficiente multiplicador del valor catastral obtenido (CMVC) en el municipio que corresponda, se le aplicará un coeficiente corrector del 1.

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

ANEXO II

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 POR HECHOS IMPONIBLES DEVENGADOS EN EL AÑO 2010

PROVINCIA DE CANTABRIA

Cod. INE	Municipio	Año de aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
39001	Alfoz de Lloredo	1995	4,3
39002	Ampuero	1994	3,7
39003	Anievas	2007	1,7
39004	Arenas de Iguña	1989	4,8
39005	Argoños	2000	4,0
39006	Arnuero	2007	1,5
39007	Arredondo	1987	5,9
39008	El Astillero	2000	4,4
39009	Bárcena de Cicero	2001	3,7
39010	Bárcena Pie de Concha	2011	1,8
39011	Bareyo	2010	1,7
39012	Cabezón de la Sal	1996	3,5
39013	Cabezón de Liébana	2007	1,7
39014	Cabuérniga	2009	1,7
39015	Camaleño	2000	4,0
39016	Camargo	2000	3,7
39017	Campoo de Yuso	2008	1,6
39018	Cartes	2002	3,3
39019	Castañeda	2005	2,1
39020	Castro Urdiales	2007	1,6
39021	Cieza	2009	1,7
39022	Cillorigo de Liébana	2000	4,0
39023	Colindres	2009	1,6
39024	Comillas	1998	4,5
39025	Los Corrales de Buelna	1995	4,0
39026	Corvera de Toranzo	1994	3,9
39027	En medio	2005	2,0
39028	Entrambasaguas	2004	2,2
39029	Escalante	2004	2,2
39030	Guriezo	1994	3,8
39031	Hazas del Cesto	2007	1,7
39032	Hermandad de Campoo de Suso	2005	2,0
39033	Herrerías	2009	1,7
39034	Lamasón	2011	1,8
39035	Laredo	2000	4,3
39036	Liendo	2001	3,7
39037	Liérganes	2005	2,0
39038	Limpías	2011	1,8
39039	Luena	1987	5,9
39040	Marina de Cudeyo	2001	3,7
39041	Mazcuerras	1998	4,4
39042	Medio Cudeyo	1996	3,7
39043	Meruelo	2000	4,0
39044	Miengo	1999	4,7
39045	Miera	2011	1,8
39046	Molledo	2009	1,7
39047	Noja	1995	4,4
39048	Penagos	2006	1,8
39049	Peñarrubia	2004	2,2
39050	Pesaguero	2006	1,8
39051	Pesquera	1994	3,7
39052	Piélagos	1996	3,3
39053	Polaciones	1990	4,0
39054	Polanco	2006	1,8
39055	Potes	2005	2,0
39056	Puente Viesgo	2002	3,1
39057	Ramales de la Victoria	1994	3,6
39058	Rasines	1990	4,0

VIERNES, 31 DE DICIEMBRE DE 2010 - BOC EXTRAORDINARIO NÚM. 37

Cod. INE	Municipio	Año de aplicación de la última revisión catastral	Valor del coeficiente
39059	Reinosa	2007	1,8
39060	Reocín	2002	3,3
39061	Ribamontan al Mar	1995	3,8
39062	Ribamontan al Monte	2000	4,0
39063	Rionansa	2011	1,8
39064	Riotuerto	2002	3,3
39065	Rozas de Valdearroyo	2008	1,6
39066	Ruente	2002	3,3
39067	Ruesga	2011	1,8
39068	Ruiloba	1999	4,1
39069	San Felices de Buelna	1994	3,7
39070	San Miguel de Aguayo	2007	1,7
39071	San Pedro del Romeral	1989	4,8
39072	San Roque de Riomiera	2011	1,8
39073	Santa Cruz de Bezana	2009	2,0
39074	Santa María de Cayón	2010	1,8
39075	Santander	2010	1,6
39076	Santillana del Mar	2007	1,7
39077	Santiurde de Reinosa	1994	3,7
39078	Santiurde de Toranzo	1994	3,7
39079	Santoña	2001	3,8
39080	San Vicente de la Barquera	1992	3,8
39081	Saro	2006	1,8
39082	Selaya	2003	2,8
39083	Soba	1994	3,7
39084	Solórzano	2007	1,7
39085	Suances	2006	1,8
39086	Los Tojos	2009	1,7
39087	Torrelavega	1997	3,6
39088	Tresviso	2006	1,8
39089	Tudanca	1989	4,8
39090	Udias	2006	1,8
39091	Valdáliga	2008	1,6
39092	Valdeolea	2008	1,6
39093	Valdeprado del Río	2006	1,8
39094	Valderredible	2005	2,0
39095	Val de San Vicente	1996	3,8
39096	Vega de Liébana	2004	2,2
39097	Vega de Pas	2007	1,7
39098	Villacarriedo	2007	1,7
39099	Villaescusa	2005	2,0
39100	Villafufre	2008	1,6
39101	Villaverde	1990	4,0
39102	Voto	1999	4,3

2010/19012

CVE-2010-19012