



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• DISPOSICIONES GENERALES

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y SECTOR PÚBLICO

CORRECCIÓN de error advertido en la publicación del "Decreto 273/2011, de 15 de diciembre, de tercera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el 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, así como la metodología seguida para su obtención" (Boletín Oficial del Principado de Asturias número 297, de 27 de diciembre de 2011).

Advertido error en la publicación del "Decreto 273/2011, de 15 de diciembre, de tercera modificación del Decreto 63/2008, de 9 de julio, por el 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, así como la metodología seguida para su obtención", realizada en el Boletín Oficial del Principado de Asturias número 297, de 27 de diciembre de 2011, con el código número 2011-24746, consistente en la omisión del Anexo II, se procede a la íntegra publicación del mismo.

"Anexo II

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

Para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral aplicables al momento de entrada en vigor del presente Decreto se ha incorporado el análisis de los datos de mercado disponibles procedente de diversas fuentes de información, lo que supone la realización de los procesos de cálculo siguientes:

1. Cálculo del coeficiente multiplicador del valor catastral.
2. 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 hasta el año 2011, 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.

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

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 referencia al mercado.
- CVMI: Coeficiente de variación del mercado inmobiliario.

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 concejos cuyos valores catastrales revisados han surtido efecto entre el año 1998 y el año 2003, ambos inclusive, el coeficiente de actualización del valor catastral permanece constante durante 10 años.

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 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 2011 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 valores medios 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.

Para aquellos concejos 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 disponibles elaboradas por los departamentos de la Administración del Estado competentes en materia de vivienda para los siguientes criterios:

- a) Media nacional.
- b) Media del Principado de Asturias.
- c) Según tamaño del concejo.
- d) Según localización o situación geográfica.

Cada concejo se encuadra, en función de su población, dentro de un grupo de los posibles para cada criterio. Para cada concejo se calculan varios valores del coeficiente multiplicador del valor catastral (CMVC), atendiendo a los criterios de presentación de las estadísticas (media nacional, media del Principado, tamaño del concejo y localización) y, a su vez, utilizando datos medios anuales y trimestrales. De los valores obtenidos se considera el valor mínimo.

En el caso de concejos en los que se hayan producido revisiones parciales de valores catastrales, para calcular el CAVC y el CVMI de cada bien afectado se tomará en cuenta el año de aplicación de la revisión parcial.

2. Reajuste del coeficiente multiplicador del valor catastral.

Con el fin de adaptar y ajustar los valores resultantes a la realidad del mercado inmobiliario, con efectos a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los coeficientes multiplicadores del valor catastral se ajustarán aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{CMVC ajustado} = \text{CMVC} \times 0,75$$

El coeficiente corrector (0,75) se ha calculado mediante el cociente entre la media del valor por metro cuadrado asociado a una muestra representativa de las transmisiones inmobiliarias que se han presentado para la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y sobre sucesiones y donaciones durante el año 2011 y el precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre para el tercer trimestre del mismo año publicado por el Ministerio competente en materia de vivienda.”

Lo que se hace público para general conocimiento.—Cód. 2011-24992.