



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

CONSELLERIA D'HISENDA I  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA  
SECRETARIA AUTONÓMICA  
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
POR LA QUE SE MODIFICA LA METODOLOGÍA, APROBADA  
EL 15 DE ABRIL DE 2009, PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS  
MÓDULOS BÁSICOS O VALORES DE SUELO DERIVADOS DE  
LOS ESTUDIOS DE MERCADO PROPIOS Y DE LAS  
PONENCIAS DE VALORES CATASTRALES, ASÍ COMO DE LOS  
MÓDULOS BÁSICOS O VALORES DE CONSTRUCCIÓN, A LOS  
EFECTOS DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES EN EL  
ÁMBITO DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES  
PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y  
SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, PARA DEVENGOS A  
PARTIR DEL 1 DE ENERO DE 2012.**

Para la determinación del valor del suelo de los inmuebles urbanos en la comprobación de valores, por el método de dictamen de peritos, a los efectos de los Impuestos sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, esta Dirección General ha llevado a cabo, en determinados ámbitos municipales, una serie de Estudios de Mercado para la fijación de módulos o valores básicos de suelo por zonas homogéneas, usos y tipologías. En los restantes municipios, la fijación de tales módulos o valores se lleva a cabo, a los mismos efectos, por remisión a los módulos básicos de suelo, de repercusión de calle y unitarios de calle (V.R.C. y V.U.C.) de las Ponencias Catastrales vigentes para cada uno de ellos.

Las respectivas Resoluciones de aprobación de los referidos Estudios de Mercado determinan la fecha de efectos de los módulos o valores básicos de suelo en los que concluyen tales Estudios, teniendo en cuenta los periodos temporales de desarrollo de los correspondientes trabajos de campo y de obtención de muestras válidas necesarias, fijándolos, según los casos, a partir del 1 de enero de 2005 o del 1 de enero de 2007. En su virtud, la evolución de los valores de mercado a partir del año inicial de efectos, requiere la actualización anual de los correspondientes módulos o valores básicos de suelo para su aplicación en la comprobación de valores de bienes inmuebles urbanos por devengos producidos en años posteriores.

Por su parte, las Ponencias de Valores Catastrales determinan igualmente la vigencia de las zonas de valor de suelo que establecen a partir

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

del 1 de enero del año siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en su día por el artículo 70 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas locales y, en la actualidad, por los artículos 27 y 29 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Dicha circunstancia determina la necesidad de actualizar, anualmente a estos efectos, los correspondientes Valores de Suelo de Repercusión de Calle y Valores Unitarios de Calle (VRC y VUC), atendiendo a la evolución del mercado inmobiliario entre el año de inicio de la vigencia de la respectiva Ponencia y aquel otro en que se produce el devengo impositivo motivador de la comprobación de valores, y ello con independencia de la actualización legal de los valores catastrales por Ley anual de Presupuestos Generales del Estado, que, al margen de tal evolución de los valores de mercado, se hubiera llevado a cabo por aplicación de lo dispuesto en el artículo 32.1 del citado Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por su parte, el Módulo Básico de Construcción (M.B.C.) de partida, empleado a los mismos efectos de comprobación tributaria de valores de los inmuebles urbanos, es el establecido, para cada área económica homogénea, por la normativa catastral vigente a la fecha del devengo. Dicha circunstancia determina la necesidad de actualizar anualmente el citado Módulo, desde el año inicial de la vigencia de la correspondiente normativa catastral, hasta el año correspondiente al devengo, atendiendo para ello a la evolución anual del Índice General de Precios de Consumo de la Comunitat Valenciana.

En su virtud, y en el ejercicio de las atribuciones de esta Dirección General en materia de gestión de tributos cedidos por la Administración del Estado a la Comunitat Valenciana, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17, a) del Decreto 129/2007, de 27 de julio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo:

## RESUELVO

APROBAR la metodología para la actualización de los módulos o valores básicos de suelo derivados de los estudios de mercado propios y de las ponencias de valores catastrales, a los efectos de la comprobación de valores en el ámbito de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'HISENDA I  
ADMINISTRACIÓ PÙBLICA  
SECRETARIA AUTONÒMICA  
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓ GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, que se incluye en el ANEXO I a la presente Resolución.

APROBAR, a los mismos efectos, la metodología para la actualización de los módulos o valores básicos de construcción, que se incluye en el ANEXO II a la presente Resolución.

Valencia, a 30 de enero de 2013  
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Fdo.: Vicent Peiró Ibáñez



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'HISENDA I  
ADMINISTRACIÓH PÚBLICA  
SECRETARIA AUTONÓMICA  
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓH GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

## ANEXO I

### **METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS MÓDULOS O VALORES BÁSICOS DE SUELO DERIVADOS DE LOS ESTUDIOS DE MERCADO PROPIOS Y DE LAS PONENCIAS DE VALORES CATASTRALES, A LOS EFECTOS DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES EN EL ÁMBITO DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.**

**Primero.-** Respecto de los módulos o valores de suelo, unitarios (V.U.C.) o de repercusión (V.R.C.), por zonas homogéneas, usos y tipologías, establecidos por los Estudios de Mercado aprobados por esta Dirección General para determinados municipios, o por las Ponencias de Valores Catastrales, para el resto de los municipios, su actualización se efectuará, con carácter anual, mediante la multiplicación de los mencionados módulos o valores básicos por los índices multiplicadores anuales que correspondan, en función de los años transcurridos entre el año de comienzo de la vigencia del respectivo Estudio de Mercado o Ponencia Catastral y el correspondiente al devengo a cuyos efectos se lleva a cabo la comprobación de valores.

**Segundo.-** 1) Los índices multiplicadores anuales de actualización a los que hacen referencia los dos apartados anteriores se fijaran por referencia a la unidad y con cuatro decimales.

2) Para la determinación de los índices multiplicadores anuales de actualización, se utilizarán las siguientes referencias anuales de precios medios de suelo:

A) Entre los años **1987 y 1995**, se partirá de la *Estadística de Precios de Vivienda* publicada por el Ministerio de Fomento, que establece datos trimestrales de precios medios a nivel de provincia por metro cuadrado de vivienda libre terminada en venta. A los efectos de extraer de tales precios

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

medios de vivienda los precios medios por metro cuadrado de suelo, se utilizará el *método residual*

B) Entre los años **1995 a 2004**, se partirá de la *Estadística de Precios de Vivienda* publicada por el Ministerio de la Vivienda, que establece datos trimestrales de precios medios a nivel de provincia por metro cuadrado de vivienda libre terminada en venta. A los efectos de extraer de tales precios medios de vivienda los precios medios por metro cuadrado de suelo, mediante el *método residual*, se utilizará la estadística de VIVIENDA LIBRE NUEVA, teniendo en cuenta que, en una vivienda nueva, no existen coeficientes correctores del valor de la construcción o, lo que es lo mismo, éstos son equivalentes a la unidad, y que, por tanto, el valor del suelo se puede obtener directamente, sustrayendo al valor total de la vivienda, dividido por el coeficiente de *gastos y beneficios de promoción*, el valor de la Construcción, según su tipología.

C) A partir del año **2005**, se atenderá a los datos de la *Estadística de Precios de Suelo* publicada por el Ministerio de Fomento, que establece datos trimestrales de precios medios de suelo a nivel de provincia, en función del tamaño de población de los municipios, distinguiendo:

- municipios de < 1.000 habitantes
- municipios entre 1.000 y 5.000 habitantes
- municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes
- municipios entre 10.000 y 50.000 habitantes
- municipios > 50.000 habitantes

3) A los efectos de determinar las variaciones anuales de los precios medios del suelo, se tomará, para cada año, un precio anual medio que tendrá en cuenta los precios medios trimestrales -establecidos por provincia y, en su caso, grupo de municipios- correspondientes a los dos últimos trimestres del año anterior y los dos primeros trimestres del año en curso. Se tomará la media aritmética, que será en cada caso:

a) Cuando existan datos publicados de esos cuatro trimestres se eliminarán los dos trimestres con valores extremos por arriba y por debajo y se tomará la media aritmética de los otros dos trimestres.



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'HISENDA I  
ADMINISTRACIÓ PÚBLICA  
SECRETARIA AUTONÓMICA  
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓ GENERAL DE TRIBUTOS Y JUFGO

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

b) Cuando existan datos publicados sólo de tres trimestres, se eliminará el valor del trimestre que más difiera de la media de esos tres trimestres y se tomará la media aritmética de los otros dos trimestres.

Cuando no existan datos publicados correspondientes por lo menos a tres trimestres según lo visto anteriormente, se tendrán en cuenta los precios medios trimestrales -establecidos para el conjunto de la Comunidad Autónoma y, en su caso, grupo de municipios- correspondientes a los dos últimos trimestres del año anterior y los dos primeros trimestres del año en curso. En este caso la media aritmética se calculará conforme a lo visto en los apartados a) y b) anteriores.

Dicho precio medio anual del suelo (PmS del año en curso) se pondrá en relación, como numerador, con el correspondiente al año anterior (denominador), calculado de la misma forma (PmS del año anterior), obteniéndose de dicho cociente un índice (Ia), que se redondeará al cuarto decimal.

De esta manera:

$$Ia = \text{PmS año en curso} / \text{PmS año anterior} = X,XXXX$$



GENERALITAT  
VALENCIANA

CONSELLERIA D'HISENDA I  
ADMINISTRACIÓH PÚBLICA  
SECRETARIA AUTONÓMICA  
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS  
DIRECCIÓH GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

## ANEXO II

### **METODOLOGÍA PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS MÓDULOS O VALORES BÁSICOS DE CONSTRUCCIÓN, A LOS EFECTOS DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES EN EL ÁMBITO DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.**

**Primero.-** El Módulo Básico de Construcción (M.B.C.) de partida, empleado a los efectos de la comprobación tributaria de valores de los inmuebles urbanos es el establecido, para cada área económica homogénea (MBC1, MBC2, MBC3, MBC4, MBC5, MBC6 y MBC7), por la normativa catastral vigente a la fecha del devengo, determinando los siguientes grupos de año base de los Módulos Básicos de Construcción por área económica homogénea:

A) Para devengos entre el 28 de diciembre de 2000 y el 5 de mayo de 2005, la normativa vigente es la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2000 (BOE de 27 de diciembre de 2000), y, por tanto, el año base es 2001.

B) Para devengos entre el 6 de mayo de 2005 y el 31 de diciembre de 2007, la normativa vigente es la Orden EHA 1.213/05, de 28 de abril, del Ministerio de Economía y Hacienda, (BOE de 5 de mayo de 2005), y, por tanto, el año base es 2005.

C) Para devengos a partir del 1 de enero de 2008, la normativa vigente es la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1.464/2007, de 2 de noviembre (BOE de 20 de noviembre de 2007), y, por tanto, el año base es 2008.

**Segundo.-** La actualización de los Módulos Básicos o Valores de Construcción se efectuará, con carácter anual, mediante la multiplicación de los mismos por los índices multiplicadores anuales que correspondan, en función de los años transcurridos entre el año base de aplicación del correspondiente Módulo Básico de Construcción por área económica homogénea y el año

Palau, 12  
46003 VALENCIA  
Tel. de atención general: 012  
Fax 96 386 58 81

correspondiente al devengo a cuyos efectos se lleva a cabo la comprobación de valores.

**Tercero.-** 1) Los índices multiplicadores anuales de actualización a los que hace referencia el apartado anterior se fijaran por referencia a la unidad y con cuatro decimales.

2) Para la determinación de los índices multiplicadores anuales de actualización, se sumará o restará a 1 la variación porcentual de la media anual del Índice General de Precios de Consumo de la Comunitat Valenciana correspondiente al año anterior completo a aquel al que corresponda la actualización.

Valencia, a 30 de enero de 2013  
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS Y JUEGO



Fdo.: Vicent Peiró Ibáñez