



## Información Corporativa



***ATP***  
***AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL***  
en colaboración con  
***AVAI***  
***ASOCIACIÓN VALENCIANA DE ASESORES INMOBILIARIOS***

### **DESDE EL GABINETE TRIBUTARIO-FISCAL-CONTABLE**

***Orden 6/2017, de 19 de Julio, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2017 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación.***

***(DOGV núm.8091 de 25-07-2017)***

### **ANALISIS DOCUMENTAL**

**Origen Disposición: Consellería de Hacienda y Modelo Económico**  
**Grupo Temático: Legislación**  
**Materias: Normativa Tributaria**

Puede acceder al texto íntegro de la Orden 6/2017, mediante el siguiente enlace:  
[http://www.dogv.gva.es/portal/ficha\\_disposicion.jsp?L=1&sig=006661%2F2017](http://www.dogv.gva.es/portal/ficha_disposicion.jsp?L=1&sig=006661%2F2017)

ORDEN 6/2017, de 19 de julio, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2017 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación. [2017/6785] (DOGV núm. 8091 de 25.07.2017) Ref. Base Datos 006661/2017

## ANÁLISIS DOCUMENTAL

ORIGEN DISPOSICIÓN: Conselleria de Hacienda y Modelo Económico

GRUPO TEMÁTICO: Legislación

MATERIAS: normativa tributaria

ORDEN 6/2017, de 19 de julio, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2017 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación. [2017/6785]

### PREÁMBULO

El artículo 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 el artículo 9 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del impuesto sobre sucesiones y donaciones, establecen que la base imponible de ambos impuestos está constituida por el valor real de los bienes y derechos transmitidos.

Por su parte, el artículo 57.1.b de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, dispone que el valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, añadiendo que «dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario».

A tal efecto, el apartado 1 del artículo 158 del 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 mediante Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, establece que «la aplicación del medio de valoración consistente en la estimación por referencia a los 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».

Por su parte, el párrafo primero del apartado 1.2 de la disposición final segunda de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico Del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos, en su redacción dada por el Decreto ley 4/2013, de 2 de agosto, del Consell, por el que se establecen medidas urgentes para la reducción del déficit público y la lucha contra el fraude fiscal en la Comunitat Valenciana, así como otras medidas en materia de ordenación del juego, establece que corresponde al conseller competente en materia de Hacienda, mediante orden, la «aprobación y publicación, en relación con la comprobación de valores en el ámbito de los impuestos Sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, de los coeficientes multiplicadores a los que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria.

No obstante, esta administración es conocedora de la controversia en la materia con resoluciones de diverso signo de las distintas salas de lo Contencioso-Administrativo de los Tribunales Superiores de Justicia. La polémica ha quedado zanjada en fecha reciente con el pronunciamiento del Tribunal Supremo (sentencias 639 y 640/2017, de 6 de abril). En ellas se acepta la idoneidad del medio previsto en el artículo 57.1.b de la Ley general tributaria para determinar el valor real a los efectos del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y del impuesto sobre sucesiones y donaciones y se declaran, conforme a derecho, las órdenes de coeficientes 23/2013 y 4/2014 de la Generalitat, salvo su disposición transitoria.

La presente orden está justificada por una razón de interés general (otorgar seguridad jurídica a los contribuyentes en sus declaraciones tributarias del impuesto sobre sucesiones y donaciones o del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados), se basa en una identificación clara de los fines perseguidos (determinación de los coeficientes aplicables en 2017 al valor catastral en el ámbito tributario referido, con aclaración de la metodología utilizada y de reglas concretas para su aplicación), es el instrumento más adecuado para conseguir esos fines, contiene la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir y no existen otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones. Asimismo, se adapta a los principios de necesidad,

eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica y transparencia.

Así las cosas, acreditada la adecuación del ejercicio de la potestad reglamentaria a los principios de buena regulación exigibles a las administraciones públicas y en el ejercicio de la habilitación señalada, se dicta la presente orden por la que se establecen los coeficientes aplicables al valor catastral a los efectos de la comprobación de valores de determinados bienes inmuebles urbanos relacionada con los hechos imponibles producidos en 2017 de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se describe la metodología empleada para su elaboración y se establecen determinadas reglas para la aplicación de tales coeficientes, así como sus efectos en relación con las declaraciones presentadas por los contribuyentes, en aplicación de lo dispuesto en el párrafo primero del apartado 1 del artículo 134 de la Ley general tributaria.

Los apartados b) y c) de la cláusula segunda del convenio de 20 de enero de 1995 entre la Secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria) y la Conselleria de Economía y Hacienda de la Comunitat Valenciana, sobre intercambio y colaboración en la gestión de la información de carácter catastral, publicado mediante Resolución de 20 de enero de 1995, de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, establecen que el objeto de la citada colaboración se extenderá, entre otros aspectos, a los estudios y análisis de los criterios objetivos de valoración utilizados por la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, para su adaptación y aplicación a las necesidades específicas de la Comunitat Valenciana, así como al intercambio de información referente a las transmisiones de dominio de los bienes inmuebles, o cualquier otro tipo de alteraciones con trascendencia catastral relativas a los mismos.

Por otro lado, la cláusula primera del acuerdo de desarrollo del citado convenio de colaboración, suscrito entre la Secretaría de Estado de Hacienda y la Conselleria de Economía y Hacienda de la Generalitat con fecha 9 de marzo de 2000, establece que constituye el objeto de dicho acuerdo la puesta en marcha de un procedimiento de intercambio mediante el cual se facilita a la Generalitat la información catastral que precise para la actividad que sus órganos desarrollen en el ejercicio de sus propias competencias.

De conformidad con los preceptos y cláusulas citados, la Gerencia Regional del Catastro de la Comunitat Valenciana ha suministrado a la Generalitat el fichero con las muestras empleadas para la determinación de los coeficientes RM, por municipios de la Comunitat Valenciana, de relación al mercado de los valores catastrales, donde se contienen los RM para cada una de las muestras o testigos. Dichos coeficientes RM son los que han servido para determinar los coeficientes a los que se refiere la presente orden.

Como novedad para el ejercicio 2017 se continua con las mejoras introducidas en 2016 en la determinación de los coeficientes aplicables en aras de una mayor individualización del valor. En concreto se amplía de 2 a 16 el número de municipios con coeficiente de distrito, y se mantienen los coeficientes de planta y de uso.

En su virtud, en ejecución de lo dispuesto en la normativa citada, y, de conformidad con las facultades conferidas por el artículo 4 del Decreto 7/2015, de 29 de junio, del President de la Generalitat, por el que determina las consellerias en que se organiza la administración de la Generalitat, por los artículos 1 y 10 del Decreto 153/2015, de 18 de septiembre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento orgánico y funcional de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico y por el artículo 28 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la Dirección General de Tributos y Juego, y previos los trámites establecidos en el Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, así como el informe de la Abogacía General de la Generalitat, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana:

## ORDENO

**Artículo 1. Aprobación de los coeficientes aplicables en 2017 al valor catastral de los bienes inmuebles urbanos**  
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57.1.b de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria, se aprueban los coeficientes correspondientes al ejercicio 2017, a los que se refiere el anexo III de la presente orden, para estimar, por referencia al valor catastral, el valor real de determinados bienes inmuebles de naturaleza urbana que estén radicados en el territorio de la Comunitat Valenciana, a los efectos de la liquidación de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones por los hechos imponibles producidos en 2017.

Los citados coeficientes se han determinado por aplicación de la metodología a la que se refieren los anexos I y II de la presente orden.

### Artículo 2. Ámbito objetivo de los coeficientes

1. Los coeficientes a los que se refiere el artículo 1 se aplicarán a todos los bienes inmuebles de naturaleza urbana con las siguientes excepciones:

- a) Los inmuebles que no tengan valor catastral o cuyas características físicas y urbanísticas no coincidan con las tenidas en cuenta para determinar su valor catastral.
- b) Los solares y demás terrenos que se encuentren sin edificar.
- c) Los solares o terrenos infraedificados, entendiéndose por tales aquellos en los que la edificabilidad materializada en la parcela sea inferior al 30 % de la máxima permitida por el planeamiento urbanístico para dicha parcela.
- d) Las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
- e) Las naves industriales.
- f) Los locales comerciales.
- g) Los inmuebles declarados en ruina o con expediente de declaración de ruina incoado, y los inmuebles que vayan a ser objeto de demolición, reconstrucción, o rehabilitación integral.

- h) Los bienes inmuebles de interés cultural (BIC) y los bienes inmuebles de relevancia local (BRL), incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, a los que se refiere los puntos 1.º y 2.º del apartado 2 del artículo 15 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat, de patrimonio cultural valenciano, así como los demás inmuebles que se encuentren incluidos en el Catálogo de protecciones del correspondiente municipio, al que se refiere el artículo 42.5 y el anexo VI de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunitat Valenciana, y que tengan atribuido los niveles de protección integral o parcial.
- i) Las declaraciones de obra nueva o divisiones horizontales.

#### Artículo 3. Efectos de la aplicación de los coeficientes en las declaraciones de los contribuyentes

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo, los obligados tributarios podrán determinar el valor que la administración tributaria de la Generalitat asigna a los bienes inmuebles urbanos a los que se refiere el artículo 2 aplicando los coeficientes establecidos en esta orden al valor catastral de tales bienes actualizado a la fecha del devengo del impuesto que corresponda, y los valores así obtenidos podrán consignarse en las declaraciones y autoliquidaciones de los impuestos Sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones.
2. En las transmisiones de bienes o derechos sujetas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados prevalecerá el precio o contraprestación pactada cuando resulte superior al valor declarado o al determinado de acuerdo con lo establecido en la presente orden.
3. De conformidad con lo establecido en el último inciso del párrafo primero del artículo 134.1 de la Ley general tributaria, cuando el obligado tributario hubiera declarado un valor igual o superior al resultante de la aplicación de los coeficientes a los que se refiere la presente orden, prevalecerá aquel valor y la administración tributaria de la Generalitat no podrá proceder a la comprobación de dicho valor por otro medio. En cualquier caso, se podrá comprobar la correcta aplicación de los coeficientes al valor catastral debidamente actualizado a la fecha del devengo, la veracidad del precio o contraprestación declarados, o la coincidencia de las características del inmueble con las tenidas en cuenta para la determinación de su valor catastral.

#### Artículo 4. Aplicación de los coeficientes en las solicitudes de información a la Administración tributaria del valor a efectos fiscales de bienes inmuebles urbanos con carácter previo a su transmisión o adquisición

Los coeficientes de la presente orden se aplicarán, cuando se trate de los bienes inmuebles urbanos a los que se refiere el artículo 2, en la información previa expedida por la administración tributaria de la Generalitat sobre el valor a efectos fiscales de los bienes que vayan a ser objeto de adquisición o transmisión, solicitada por los obligados tributarios de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la Ley general tributaria.

#### Artículo 5. Reglas de aplicación de los coeficientes en la comprobación de valores por la Administración tributaria

1. A los efectos de la comprobación de valores, la estimación del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que se refiere el artículo 2 se realizará por la administración tributaria de la Generalitat aplicando los coeficientes al valor catastral del inmueble actualizado a la fecha del devengo.
2. La aplicación de los coeficientes estará condicionada a la verificación de que la referencia catastral corresponde al bien inmueble a valorar.
3. En el caso de inmuebles con precio máximo de venta fijado por la Administración, no se tendrá en cuenta el valor derivado de la aplicación de los coeficientes, cuando tal valor resulte superior al citado precio máximo. En tales casos, se tomará dicho precio máximo fijado por la Administración como valor a efectos de la base imponible del impuesto que corresponda.
4. En el caso de inmuebles que, en la fecha de devengo, cuenten con valor asignado para la tasación de fincas hipotecadas, la estimación del valor se podrá efectuar en virtud de lo previsto en el artículo 57.1.g de la Ley General Tributaria, siempre y cuando dicho valor de tasación haya sido fijado de conformidad con las normas establecidas en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.
5. Asimismo, se podrá realizar la estimación del valor en virtud del artículo 57.1 h) de la Ley general tributaria, atendiendo al precio o valor declarado correspondientes a otras transmisiones del mismo bien realizadas dentro del plazo de un año desde la fecha del devengo del impuesto en que surta efecto, siempre que se mantengan sustancialmente las circunstancias de carácter físico, jurídico y económico determinantes de dicho valor.

### DISPOSICIONES ADICIONALES

#### Primera. Valoración de inmuebles situados en el territorio de otra comunidad autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 57.1.b de la Ley general tributaria, para la estimación del valor real de los bienes inmuebles de naturaleza urbana a los que se refiere el artículo 2 de esta Orden, radicados en el territorio de otra comunidad autónoma, podrá aplicarse la metodología técnica utilizada para el cálculo de los coeficientes multiplicadores y los coeficientes resultantes de dicha metodología aprobados y publicados por la comunidad autónoma en cuyo territorio radiquen los bienes, siempre que tales coeficientes resulten aplicables al inmueble en cuestión.

#### Segunda. Regla de no gasto

La aplicación y desarrollo de este decreto no podrá tener incidencia alguna en la dotación de todos y cada uno de los capítulos de gasto asignados, y, en todo caso, deberá ser atendido con los medios personales y materiales de este.

## DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Única. Procedimientos iniciados en 2017

Los coeficientes a los que se refiere el artículo 1 de la presente orden solo podrán aplicarse en las comprobaciones de valor relacionadas con hechos imposables de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones devengados a partir de la entrada en vigor de la presente orden.

## DISPOSICIONES FINALES

Primera. Habilitación para la ejecución

Se autoriza al titular de la dirección general competente en materia de Tributos para que dicte cuantas instrucciones resulten necesarias para la ejecución de la presente orden.

Segunda. Entrada en vigor

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana.

València, 19 de julio de 2017

El conseller de Hacienda y Modelo Económico,  
VICENT SOLER I MARCO

## ANEXO I

Metodología empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores del valor catastral

Para estimar el valor real de determinados inmuebles urbanos, conforme al artículo 57.1.b de la Ley general tributaria, a efectos de la liquidación de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, se empleará la siguiente expresión:

$$V_{\text{real}} = V_{\text{cat}} \times K$$

Siendo:

V<sub>real</sub> Valor real del inmueble

V<sub>cat</sub> Valor catastral del inmueble actualizado al año 2017

K Coeficiente multiplicador del valor catastral

El coeficiente K, multiplicador del valor catastral, se obtendrá, para cada inmueble, mediante la siguiente expresión:

$$K = C_m \times C_d \times C_p \times C_u$$

Siendo:

C<sub>m</sub> Coeficiente de municipio

C<sub>d</sub> Coeficiente de distrito

C<sub>p</sub> Coeficiente de planta

C<sub>u</sub> Coeficiente de uso

El coeficiente de municipio (C<sub>m</sub>) resulta de dividir la unidad por el factor RM del municipio:

$$C_m = 1 / RM$$

El factor RM es el coeficiente de relación al mercado del valor catastral. La metodología para su determinación viene establecida en el Anexo II:

$$RM = \text{Valor catastral} / \text{Valor de mercado}$$

En aquellos municipios en los que por su importancia, tamaño y dinámica inmobiliaria, se han observado diferencias entre distintas zonas urbanas que dan lugar a variaciones significativas en los coeficientes de referencia al mercado, se han determinado dichos coeficientes RM desagregados por distritos postales.

El coeficiente de distrito (C<sub>d</sub>) se ha calculado como la relación entre el RM de todo el municipio y el RM del código postal.

Para el año 2017 se han considerado los siguientes municipios separados por distritos postales:

Municipios con coeficiente de distrito

Cod. INE	Municipio	Año	revisión
ponencia total	Núm. de testigos		
3009	Alcoy	2.000	784
3014	Alicante	1.996	8.183

3018	Altea	2.010	711		
3031	Benidorm		1.990	2.782	
3063	Dénia	1.989	1.476		
3065	Elche	2.001	3.675		
3082	Jávea	1.995	810		
3099	Orihuela		1.994	5.297	
3133	Torreveja		2.004	5.997	
12004	Alcalá de Xivert	1.999	339		
12011	Almenara		2.003	289	
12040	Castellón de la Plana		2.012	2.505	
12082	Nules	1.998	332		
46105	Cullera	1.996	874		
46131	Gandia	1.997	1.924		
46250	Valencia		1.998	16.358	

El coeficiente de planta (Cp) se establece para modular aquellas situaciones de carácter especial donde el valor catastral no recoge determinadas características de situación de los inmuebles que dan lugar a apreciaciones o depreciaciones del valor de los inmuebles. Estas situaciones son:

- Viviendas situadas en la planta baja de edificios de vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal: coeficiente 0,90.
- Viviendas situadas en la planta primera de edificios de vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal: coeficiente 0,90.
- Viviendas situadas en la planta segunda o tercera de edificios de vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal sin ascensor: coeficiente 0,80.
- Viviendas situadas en la planta cuarta o superior de edificios de vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal sin ascensor: coeficiente 0,75.
- Viviendas con terraza privativa, situadas en la planta ático de edificios de vivienda colectiva en régimen de propiedad horizontal: coeficiente 1,10.

El coeficiente de uso (Cu) es, para cada municipio, la relación entre el RM de los testigos de uso vivienda y el RM de los testigos de uso garaje o trastero. Su aplicación se limita a operaciones sobre plazas de garaje y/o trasteros que cuenten con valor catastral independiente de cualquier otro bien. En cualquier otro caso el coeficiente de uso adoptará el valor 1,00.

El valor a considerar para cada uno de estos coeficientes se establece en las tablas del Anexo III.

## ANEXO II

### Metodología empleada para la obtención de los coeficientes de relación al mercado RM

Los coeficientes de relación al mercado RM se han obtenido del informe emitido por el Gabinete Técnico de Valoraciones del IVAT, de fecha 23 de diciembre de 2016.

En el mencionado informe se recoge información sobre RM agregada por año de revisión y desagregada por municipios así como desagregada por códigos postales para determinados municipios.

El Real decreto 256/2012, de 27 de enero, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas (BOE 24, 28 de enero), establece en el artículo 4, que la Dirección General del Catastro ejercerá entre otras, las funciones relativas a la gestión del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI) y a la colaboración y el intercambio de información con otras Administraciones e Instituciones Públicas, así como con los fedatarios públicos.

Tanto la metodología técnica como el proceso de cálculo de coeficientes ha sido elaborada por la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico de la Comunitat Valenciana en colaboración con la Dirección General del Catastro, con base en el Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario, que se documenta con la información recibida de diversas fuentes de mercado de forma periódica y permanente y que, mediante técnicas estadísticas de análisis variables, elabora modelos explicativos del modelo inmobiliario.

Para el cálculo de coeficientes RM, de relación al mercado, se toma como fuente principal los valores declarados en escrituras públicas de transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana tanto de uso residencial, como de uso aparcamiento y almacén o trastero, efectuadas entre noviembre de 2014 y noviembre de 2016 (24 meses) y remitidos por notarios y registradores de la propiedad o declaradas por los titulares catastrales.

Utilizar como fuente de información principal los valores declarados en escrituras públicas de transmisiones de bienes inmuebles, comunicados o declarados, tiene como ventajas la continuidad e inmediatez en el suministro, la universalidad en el territorio, su identificación exacta con la base catastral y la garantía jurídica de la operación realizada. Su valor técnico-jurídico se ve respaldado, por un lado, por lo establecido en el artículo 36.3 del Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario (BOE 58, 8 de marzo) que contempla la obligatoriedad de los notarios y registradores de la propiedad de remitir telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario, y por otro, por el título V del mismo texto refundido, en el que se regula la

obligación de constatar la referencia catastral, con indicación expresa en los apartados 1.b) y 1.c) del artículo 40, de aquellos actos realizados ante notarios y registradores de la propiedad, respectivamente.

Como paso previo al estudio, los datos de la muestra se someten a un proceso de clasificación y filtrado, con el fin de eliminar aquellos testigos que corresponden a condiciones atípicas y que, como tales, pueden aportar elementos de distorsión al resultado. En este proceso, se excluyen aquellas transmisiones referidas a inmuebles con características físicas o valores que estadísticamente se encuentran fuera del rango normal en cada zona así como aquellas en que los datos físicos catastrales del inmueble no concuerdan con los reales.

Por otra parte, al tratarse de declaraciones referidas a un total de 24 meses, si bien la evolución de precios ha sido bastante moderada, resulta necesario efectuar un análisis de la tendencia en el tiempo de los precios y calcular su tasa de variación anual. Esta tasa se aplica mensualmente a cada testigo para actualizar sus precios. A los efectos de homogeneización de la muestra en el tiempo se ha aplicado un coeficiente de +0,97 % anual para los municipios de la provincia de Alicante, +1,36 % anual para los municipios de la provincia de Castellón y de +1,57 % anual para los municipios de la provincia de Valencia, teniendo en cuenta la evolución de los valores medios por metro cuadrado de tasación inmobiliaria en el periodo, en el ámbito de cada una de la provincias de la Comunitat Valenciana, de conformidad con los datos publicados por el Ministerio de Fomento.

La muestra inicial obtenida del Observatorio Catastral del Mercado Inmobiliario (OCMI) se compone de 162.462 testigos. La muestra seleccionada, una vez filtrada y homogeneizada se compone de 129.240 testigos, con la siguiente distribución:

Núm. de testigos de uso residencial considerados por provincias y por fuente

	Alicante	Castellón	Valencia	Total por fuente
Compraventas declaradas o comunicadas por fedatarios	37.339	7.964	30.700	76.003
Tasaciones comunicadas por fedatarios	10.708	3.600	12.373	26.681
Total por provincia	48.047	11.564	43.073	102.684

Núm. de testigos de uso aparcamiento y trastero considerados por provincias y por fuente

	Alicante	Castellón	Valencia	Total por fuente
Compraventas declaradas o comunicadas por fedatarios	10.665	2.456	10.490	23.611
Tasaciones comunicadas por fedatarios	1.210	456	1.279	2.945
Total por provincia	11.875	2.912	11.769	26.556

Para la obtención del RM tenido en cuenta en el cálculo de los coeficientes multiplicadores del valor catastral los municipios se clasifican en las siguientes clases en función del número de testigos validados:

a) Municipios con más de 250 testigos y donde se aprecian zonas diferenciadas en la relación RM. Es el caso de las capitales de provincia y algunos municipios relevantes donde se aprecia una buena dinámica inmobiliaria. La diferenciación por zonas se hace en función de los códigos postales calculando en cada uno de ellos un coeficiente de distrito.

b) Municipios con más de 250 testigos pero con una relación media RM homogénea y que por tanto tienen un coeficiente de distrito único y de valor igual a la unidad.

c) Municipios con un número de testigos validados mayor o igual que 100 y menor que 250. Al igual que en el caso anterior se calcula un único coeficiente RM para todo el municipio. Además, estos municipios se tienen en cuenta en la muestra tomada para el cálculo de los coeficientes RMA (coeficientes agregados de referencia al mercado por año de revisión de la ponencia de valores catastrales).

d) Municipios con menos de 100 testigos validados. Son municipios con baja dinámica inmobiliaria en los que el coeficiente RM se calcula de forma ponderada en función del tramo en el que se encuentren:

Menos de 10 testigos: RM ponderado = RMA

Número de testigos comprendido entre 10 y 29:  $RM \text{ ponderado} = (RMM + RMA \times 2) / 3$

Número de testigos comprendido entre 30 y 59:  $RM \text{ ponderado} = (RMM + RMA) / 2$

Número de testigos comprendido entre 60 y 99:  $RM \text{ ponderado} = (RMM \times 2 + RMA) / 3$

Para la determinación de los coeficientes agregados por año RMA se han establecido los siguientes grupos para su análisis conjunto, ya que, en muchos casos, existen pocos testigos por año de revisión y, por otra parte, en las ponencias de valores antiguas, la relación entre valor catastral y valor de mercado es más heterogénea que en la actualidad:

Año de revisión

Ponencia total valores

1984	1990
1994	2000
2001	2003
2004	
2005	
2006	2007
2008	2009
2010	2011
2012	
2013	
2014	2015

Los coeficientes RM y RMA calculados incluyen la actualización prevista en el artículo 32.2 del Real decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario en la redacción dada por el artículo 16 de la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, donde se dispone que las leyes de presupuestos generales del Estado podrán actualizar los valores catastrales de los inmuebles urbanos de un mismo municipio por aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la correspondiente ponencia de valores del municipio. Los municipios a los que se aplican estos coeficientes para el año 2017 vienen recogidos en la Orden HAP/1553/2016, de 29 de septiembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultarán de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de presupuestos generales del Estado para el año 2017.

Los coeficientes de actualización, regulados en el artículo 7 del Real decreto ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, son:

Coeficientes de actualización de valores catastrales para 2017 del artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario

Año de entrada en vigor ponencia de valores actualización	Coeficiente de actualización
1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989 y 1990	1,08
1994	1,07
1995	1,06
1996	1,05
1997, 1998, 1999 y 2000	1,04
2001, 2002 y 2003	1,03
2005, 2006, 2007, 2008 y 2009	0,92
2010	0,90
2011	0,87