

**ORDEN EHA/3188/2006, DE 11 DE OCTUBRE, POR LA QUE SE DETERMINAN LOS
MÓDULOS DE VALORACIÓN A EFECTOS DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 30 Y EN
LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL
CATASTRO INMOBILIARIO, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004, DE 5
DE MARZO.¹**

(B.O.E. de 18 de octubre de 2006; Correcciones de erratas:
B.O.E. del 27 y del 28 de octubre)

El artículo 30 del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo², dispone en su apartado 2.c) que, en tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas por una modificación de planeamiento que haya determinado cambios en la naturaleza del suelo, por incluirlo en ámbitos delimitados, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

Esta disposición tiene su origen en el artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales³, en la redacción que le proporcionó la Ley 50/1998, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, disposición que respondía a la necesidad de adaptar la valoración catastral de los bienes inmuebles a las nuevas posibilidades de desarrollo urbanístico del suelo introducidas por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, y que perseguía permitir una mayor agilidad en la adecuación de los valores catastrales a la realidad urbanística y garantizar así una mayor equidad en el reparto de las cargas derivadas de los tributos basados en el valor catastral de los bienes inmuebles. La Orden de 5 de julio de 2000, por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, vino a dar cumplimiento al mandato establecido por la ley. Posteriormente, esta disposición se modificó mediante la Orden HAC/234/2002, de 5 febrero, para permitir la aplicación de estos módulos específicos en los municipios cuyas Ponencias de valores se hubieran elaborado conforme al módulo de valor M aprobado por la Orden de 18 de diciembre de 2000.

La necesidad de modificar nuevamente esta disposición, para incorporar en ella la mención de la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba un nuevo módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales⁴, unida al nuevo marco legal surgido tras la aprobación del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, han determinado la aprobación de la presente orden, que deroga la Orden de 5 de julio de 2000 e incorpora, en su disposición primera, el desarrollo de lo dispuesto en el artículo 30 del citado texto refundido, reproduciendo, con las adaptaciones necesarias, la regulación anterior.

Así, la orden establece, en primer lugar, los módulos que pueden ser aplicados en la valoración catastral del suelo que adquiera o haya adquirido la naturaleza urbana al ser clasificado

¹ Los artículos 1 a 3 de esta orden ministerial recogen el contenido de la derogada Orden de 5 de julio de 2000, modificada por la Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, si bien se actualiza tanto la tabla de adscripción de los municipios al cuadro de módulos, como la que establece los coeficientes de coordinación de valores del suelo, mediante la incorporación de la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el nuevo módulo de valor M para la determinación de los valores del suelo y construcción (**epígrafe 2.5.9**).

Los artículos 4 y 5 dan cumplimiento al mandato legal recogido en la disposición transitoria primera del TRLCI (**epígrafe 1.1**) y aprueban los módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.

² Véase el **epígrafe 1.1**.

³ Véase el **epígrafe 8.1.1**.

⁴ Véase el **epígrafe 2.5.9**.

por el planeamiento como urbanizable, siempre que haya sido incluido en sectores o ámbitos delimitados y hasta tanto se produzca la aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle. Este tipo de suelo se caracteriza por carecer inicialmente de determinaciones urbanísticas en cuanto al aprovechamiento neto en parcela y por presentar, en consecuencia, escaso desarrollo y transformación física. Asimismo, el valor de mercado de este suelo no viene determinado por factores exteriores fruto de una dinámica de mercado, sino que fundamentalmente está vinculado a los gastos de urbanización para la transformación del suelo y al tipo de producto inmobiliario que se demanda. Por todo ello, en la determinación de los módulos aplicables en la valoración de este suelo, se ha optado por establecer, con carácter globalizador, un conjunto de valores unitarios de suelo que recogen las características anteriormente señaladas y que se expresan en euros por metro cuadrado de suelo bruto.

A tal efecto, los módulos de valoración contenidos en el artículo 1 de esta orden reproducen los que estableciera la Orden de 5 de julio de 2000, los cuales se obtuvieron a partir de la aplicación del método residual dinámico simplificado, que permite deducir valores unitarios de suelo para los distintos usos tomando como punto de partida el valor en venta actual del producto inmobiliario terminado, al que se descuenta el valor de la construcción, así como los gastos y beneficios de la promoción y los de urbanización, realizando los cálculos en función del período medio de transformación previsto.

La asignación a cada municipio de los distintos módulos específicos de valor unitario de suelo se realiza atendiendo, en primer lugar, al grupo en que quede clasificado, dentro de los cuatro que se han definido tomando como base tanto la dinámica del mercado inmobiliario, ligada a los valores medios de venta del producto inmobiliario, como el Módulo Básico de Construcción (MBC) asignado al municipio en función del módulo de valor M conforme al que se hubiera elaborado su Ponencia de valores. Una vez identificado el grupo al que se adscribe el municipio, la asignación del módulo correspondiente se realiza atendiendo tanto a la edificabilidad bruta que el planeamiento asigne al suelo, estimada en m²/m², como al uso al que se destine, ya sea residencial colectivo o unifamiliar, industrial u otros.

Por otra parte, considerando que las Ponencias de valores de los distintos municipios, se han elaborado de conformidad con los Módulos Básicos de Construcción (MBC) resultantes de la diversificación del Módulo M vigente en el momento de su aprobación, cuya cuantía ha ido incrementándose con el paso del tiempo, y que el valor del suelo resultante de la aplicación de los módulos específicos de la presente orden debe estar coordinado con los valores asignados a los restantes bienes del municipio, se hace necesario aplicar a dichos módulos los coeficientes de coordinación que se reflejan en el artículo 3, que reproducen los que estableciera la Orden de 5 de julio de 2000, modificada por la Orden HAC/234/2002, limitándose a incorporar un nuevo coeficiente que será de aplicación en los municipios cuyas Ponencias de valores se hayan elaborado conforme al módulo de valor M aprobado por la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril⁵. Idénticas razones de coordinación determinan la aplicación de los coeficientes de actualización establecidos en las sucesivas Leyes de Presupuestos Generales del Estado sobre los valores catastrales resultantes de la aplicación de los módulos específicos.

El Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece, por otra parte, en el apartado 1 de su disposición transitoria primera⁶, que las construcciones ubicadas en suelo rústico que no resulten indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, mantienen su naturaleza urbana hasta la realización, con posterioridad al 1 de enero de 2006, de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, cualquiera que sea la clase de inmuebles a los que éste se refiera, todo ello conforme a la redacción introducida por la

⁵ Véase el **epígrafe 2.5.9**.

⁶ Véase el **epígrafe 1.1**.

disposición adicional trigésimo cuarta de la Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005.

La citada disposición transitoria establece asimismo que, en aquellos casos en los que el procedimiento de valoración colectiva de carácter general se refiera a inmuebles urbanos, debe determinarse simultáneamente un nuevo valor catastral para todos los inmuebles que cuenten con una construcción en suelo de naturaleza rústica. En consecuencia, la ley recoge las reglas específicas para la realización de dicha valoración, a cuyo efecto diferencia entre el valor del suelo de la superficie ocupada por las construcciones, que se determinará por aplicación de los módulos específicos que se aprueben por Orden del Ministro de Economía y Hacienda, el valor de la construcción, que se obtendrá por aplicación de las reglas actualmente vigentes para la obtención del valor de las construcciones de los bienes inmuebles urbanos, según las previsiones de la Ponencia de valores de la que traiga causa el procedimiento de valoración colectiva y, finalmente, el valor catastral del inmueble, que resultará de la suma de dos componentes, de las cuales la primera se calculará mediante la suma de los valores resultantes de las reglas anteriores afectada por el coeficiente de referencia al mercado vigente para los inmuebles urbanos, actualmente fijado en 0,5, y la segunda estará constituida por el valor catastral ya vigente del suelo del inmueble no ocupado por construcciones, por lo que el valor de este suelo no experimentará variación alguna.

De conformidad con lo anterior, el artículo 4 de esta orden tiene por objeto el establecimiento de los módulos específicos para la valoración del suelo ocupado por las referidas construcciones, los cuales, mediante la utilización de los correspondientes coeficientes reductores, deben servir como referencia para la determinación del valor de este tipo de inmuebles.

En consecuencia, para la obtención de los valores de suelo correspondientes a las construcciones ubicadas en suelo rústico y que catastralmente no estén consideradas como indispensables para las explotaciones agrarias, la orden toma en consideración el Módulo Básico de Repercusión de suelo asignado en cada municipio, por cuanto, en la valoración de estos inmuebles, es necesario tomar en consideración su localización y su inserción en un área económica homogénea determinada, ya que sus valores mantienen una estrecha relación con los de carácter urbano, en función del municipio en que se encuentran, si bien con unos valores más bajos como consecuencia de la clasificación urbanística del suelo en el que se ubican los referidos inmuebles.

En los casos de la valoración del suelo de las construcciones cuya tipología sea agrícola, ganadera o forestal y estén considerados como indispensables para el desarrollo de las explotaciones, así como de los parques eólicos e inmuebles de tipologías extensivas, en la medida en que su valor se encuentra desligado del mercado inmobiliario urbano, se ha optado por garantizar la coordinación de los valores catastrales resultantes de la aplicación del artículo 4 de esta orden mediante la utilización de un único módulo para todo el territorio al que extiende su competencia este Departamento Ministerial, que es el más bajo de los módulos básicos de repercusión previstos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio⁷, ya que es éste el que se aplica a los municipios de menor actividad en el mercado inmobiliario urbano.

Debe destacarse finalmente que esta norma, propuesta por la Dirección General del Catastro, ha sido sometida a informe previo de la Comisión Técnica de Cooperación Catastral, así como de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, del Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria y de la Comisión Nacional de Administración Local.

En su virtud y de acuerdo con el Consejo de Estado, dispongo:

⁷ Véase el **epígrafe 2.5.2.**

Artículo 1. Aprobación del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.

La valoración de los bienes que reúnan las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo⁸, podrá realizarse mediante la aplicación de los siguientes Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo:

Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo Bruto (MEV)

Edificabilidades brutas m ² /m ² (E)	Grupo	Uso		
		Residencial	Industrial	Otros
		Euros/m ²	Euros/m ²	Euros/m ²
E < 0,35	1	16,83	8,41	8,41
	2	7,81	4,81	5,41
	3	4,21	2,40	3,61
	4	1,20	0,90	1,20
0,35 ≤ E < 0,45	1	18,63	8,41	8,41
	2	8,41	4,81	5,41
	3	4,81	2,40	3,61
	4	1,80	0,90	1,20
0,45 ≤ E < 0,55	1	27,05	14,42	8,41
	2	13,22	9,02	5,41
	3	7,81	5,41	3,61
	4	3,01	2,40	1,20
0,55 ≤ E < 0,65	1	36,06	14,42	8,41
	2	18,03	9,02	5,41
	3	12,02	5,41	3,61
	4	5,41	2,40	1,20
E ≥ 0,65	1	43,87	14,42	8,41
	2	22,84	9,02	5,41
	3	15,03	5,41	3,61
	4	7,21	2,40	1,20

Artículo 2. Adscripción de municipios al Cuadro de Módulos.

1. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, cada municipio se adscribirá a uno de los grupos del Cuadro de Módulos específicos de Valor unitario de suelo, atendiendo al Módulo de Valor M y al Módulo Básico de Construcción (MBC) conforme al que se elaboró la Ponencia de valores vigente, de acuerdo con la siguiente tabla:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Grupo del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo que corresponde de acuerdo con el MBC aplicado en el municipio			
	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
OM de 13 de junio de 1983. OM de 31 de julio de 1985. OM de 6 de abril de 1988.	- - -	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5
OM de 28 de diciembre de 1989. RD 1020/1993, de 25 de junio. OM de 24 de enero de 1995. OM de 14 de octubre de 1998. OM de 18 de diciembre de 2000. Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.	MBC1	MBC2 y MBC3	MBC4 y MBC5	MBC6 y MBC7

⁸ Véase el epígrafe 1.1.

2. Cuando en un municipio resulte de aplicación más de un Módulo Básico de Construcción (MBC), por haberse delimitado en el mismo varias áreas Económicas Homogéneas de Construcción, y siempre que dichos MBC estuvieran integrados en distintos grupos del cuadro anterior, se tomará el Módulo Básico de Construcción de mayor valor para la asignación de los Módulos Específicos del Valor Unitario de Suelo.

Artículo 3. Coordinación de los valores de suelo.

1. La coordinación de los valores de suelo resultantes de la aplicación de los módulos específicos que se establecen en el artículo 1 de la presente orden con los valores catastrales de los restantes bienes inmuebles del municipio se garantizará mediante la aplicación a dichos módulos del coeficiente de coordinación que corresponda, de entre los establecidos en el apartado 2 siguiente, de los coeficientes de actualización contenidos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado que resulten de aplicación y del coeficiente RM, de referencia al mercado. El coeficiente de referencia al mercado se aplicará conforme a lo establecido en la disposición segunda de la Orden de 14 de octubre de 1998⁹.

2. A efectos de lo dispuesto en el apartado anterior, se establecen, en función del Módulo de Valor M conforme al que se haya aprobado la Ponencia de valores del municipio, los siguientes coeficientes de coordinación:

Disposición por la que se aprueba el módulo de valor M	Coeficiente de coordinación
OM de 13 de junio de 1983.....	0,35
OM de 31 de julio de 1985.....	0,35
OM de 6 de abril de 1988.....	0,50
OM de 28 de diciembre de 1989.....	0,65
RD 1020/1993, de 25 de junio.....	0,65
OM de 24 de enero de 1995.....	0,85
OM de 14 de octubre de 1998.....	1,00
OM de 18 de diciembre de 2000.....	1,10
Orden EHA/1213/2005 de 26 de abril.....	1,35

Artículo 4. Módulos aplicables a la valoración del suelo rústico ocupado por construcciones.

1. El suelo ocupado por las construcciones a que se refiere el apartado 1 de la disposición transitoria primera del Texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario se valorará por aplicación del valor de suelo correspondiente a la superficie ocupada por dichas construcciones.

2. Dicho valor unitario, expresado en euros por metro cuadrado de suelo, se calculará mediante la aplicación de los coeficientes incluidos en el cuadro siguiente al Módulo Básico de Repercusión (MBR) correspondiente, según la tipología de las construcciones existentes:

⁹ Véase el epígrafe 2.5.3.

Tipología de la Construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR municipal
Residencial en edificaciones de categoría 1 y 2.....	0,400
Residencial en edificaciones de resto de categorías.....	0,150
Terciario, dotacional y equipamientos.....	0,150
Industrial y almacén no agrario.....	0,100
Deportivo.....	0,050
Tipología de la Construcción	Coeficiente a aplicar sobre el MBR 7
Parque eólico.....	0,200
Agrícola, ganadero o forestal indispensable para el desarrollo de la explotación.....	0,100
Extensiva.....	0,015

3. La tipificación y categorización de las tipologías constructivas a que se refiere este artículo se llevará a cabo de acuerdo con los criterios previstos en la normativa catastral vigente, en especial, los recogidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana¹⁰.

A efectos de lo establecido en el párrafo anterior, cuando en una parcela o inmueble existan varias construcciones independientes con tipologías diferentes, se asignarán los valores unitarios de suelo que correspondan a cada una de ellas. En caso de coexistencia de varias tipologías en la misma construcción, el valor unitario se calculará según la proporción de las superficies de cada una de las tipologías.

Artículo 5. Especialidades de determinadas tipologías constructivas.

1. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea residencial, terciaria, dotacional, de equipamientos, industrial, así como de deportes, será el MBR correspondiente al municipio, según la Ponencia de valores catastrales urbanos vigente. Si se hubiera fijado más de un MBR para el mismo municipio, se tomará el menor de ellos.

2. El módulo aplicable a los inmuebles cuya tipología sea agrícola, ganadera y forestal, así como parques eólicos e inmuebles de tipologías extensivas, será el MBR7, con independencia del área económica homogénea en que se encuentre clasificado el municipio a efectos de la valoración catastral de los inmuebles urbanos.

Se entenderán como tipologías extensivas las destinadas a construcciones tales como plantas desaladoras, potabilizadoras y depuradoras, pistas de esquí, aeródromos, plantas de tratamiento de residuos, vertederos, canteras y minas a cielo abierto, piscifactorías, balsas de riego, embalses y presas que no tengan la consideración de bienes inmuebles de características especiales, así como las restantes construcciones que, por su superficie y vinculación funcional, sean de similares características.

3. Esta orden se aplicará, así mismo, a los inmuebles dedicados a campos de golf y campings, siempre que no dispongan de las condiciones a que se refiere el artículo 8 de la Ley

¹⁰ Véase el epígrafe 2.5.2.

6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones¹¹ para ser considerados bienes urbanos. El coeficiente aplicable en este caso será el correspondiente a la tipología deportiva.

Disposición adicional única. *Inaplicabilidad del Cuadro de Módulos Específicos de Valor Unitario de Suelo.*

La valoración de los inmuebles no podrá realizarse conforme a lo establecido en el artículo 1 de esta orden cuando, de su aplicación, resulte un valor por metro cuadrado superior al menor valor unitario establecido por la Ponencia de valores del municipio para el suelo urbano no urbanizado del mismo uso, exceptuándose el destinado a zonas verdes. En tales supuestos, la valoración del inmueble deberá realizarse, según corresponda, conforme a los procedimientos de valoración colectiva de carácter general o parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.3.a) y b) del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario¹².

Disposición derogatoria única. *Derogación normativa.*

Quedan derogadas la Orden de 5 de julio de 2000 por la que se determinan los módulos de valoración a efectos de lo establecido en el apartado tercero del artículo 71 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, excepto en lo que afecta a la aplicación de su disposición transitoria única, así como la Orden HAC/234/2002, de 5 de febrero, de modificación de la Orden de 5 de julio de 2000.

Disposición final única. *Entrada en vigor.*

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.

¹¹ Véase el epígrafe 9.1.1.

¹² Véase el epígrafe 1.1.