

# Edición digital

## Dictamen

## 2/2012

Sobre el proyecto de orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de la liquidación de los hechos imposables de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones devengados o que se devenguen durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención

**Consejo Económico y Social de Aragón**



**CESA**  
CONSEJO ECONÓMICO  
Y SOCIAL DE ARAGÓN

**CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN**  
COLECCIÓN DICTÁMENES  
Número 2/2012

Junio de 2012

© Consejo Económico y Social de Aragón, 2012

Esta publicación se edita únicamente en formato digital.

La reproducción de esta publicación está permitida citando su procedencia.

Consejo Económico y Social de Aragón  
c/ Joaquín Costa, 18, 1º  
50071 Zaragoza (España)  
Teléfono: 976 71 38 38 – Fax: 976 71 38 41  
cesa@aragon.es  
www.aragon.es/cesa

En virtud de las competencias atribuidas al Consejo Económico y Social de Aragón por la Ley 9/1990, de 9 de noviembre, y de acuerdo con el procedimiento previsto en el Reglamento interno de funcionamiento, la Comisión Permanente del Consejo Económico y Social de Aragón acuerda, en su sesión de 27 de junio de 2012, emitir el siguiente

## DICTAMEN

### I. Antecedentes

Con fecha 4 de junio de 2012 tuvo entrada en el Consejo Económico y Social de Aragón un escrito remitido por la señora Secretaria General Técnica del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, por el que se solicitaba el parecer de este Consejo sobre el "proyecto de orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones devengados o que se devenguen durante los ejercicios 2010, 2011 y 2012, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención".

El citado escrito identificaba una dirección electrónica del Gobierno de Aragón y una clave a través de la que obtener el texto del proyecto de orden, así como una memoria técnica que lo acompaña.

Siguiendo el procedimiento de urgencia para la elaboración de informes y dictámenes regulado en el artículo 37 del Reglamento de 4 de junio de 1998, el proyecto de orden ha sido analizado por la Comisión de Economía en fecha 25 de junio de 2012, que acordó elevar a la Comisión Permanente el presente dictamen.

La Constitución Española, en su artículo 157, señala entre los recursos de las comunidades autónomas los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado.

En su desarrollo, la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, prevé en su artículo 10 que tributos cedidos son "los establecidos y regulados por el Estado, cuyo producto corresponda a la Comunidad Autónoma", e indica que "se entenderá efectuada la cesión cuando haya tenido lugar en virtud de precepto expreso del Estatuto correspondiente".

El Estatuto de Autonomía de Aragón, aprobado por Ley Orgánica 5/2007, de 20 de abril, señala en su disposición adicional segunda los tributos estatales cedidos

totalmente, y entre ellos incorpora el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Sobre estos tributos cedidos totalmente, la Comunidad Autónoma tiene "competencia normativa en relación con la fijación del tipo impositivo, las exenciones, las reducciones sobre la base imponible y las deducciones sobre la cuota" (artículo 105.2 del Estatuto de Autonomía). Asimismo, corresponde a la Comunidad Autónoma, por delegación del Estado, la gestión, liquidación, recaudación, inspección y revisión de estos tributos (artículo 106.1 del Estatuto de Autonomía).

En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el artículo 10 del texto refundido de su Ley reguladora (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre), señala que "La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda".

Por su parte, en cuanto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es el artículo 9 de su Ley reguladora (Ley 29/1987, de 18 de diciembre) el que señala que la base imponible del impuesto es el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el "valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles".

Y, para la determinación de ese valor real, la Ley General Tributaria establece en su artículo 57.1.b 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, y que en el caso de bienes inmuebles ese registro será el Catastro inmobiliario.

En ejercicio de las competencias normativas y de ejecución que corresponden a la Comunidad Autónoma, y en el contexto normativo indicado, el proyecto de orden sometido a dictamen del Consejo Económico y Social de Aragón tiene por objeto:

- establecer determinados coeficientes para que su aplicación sobre el valor catastral asignado a un bien inmueble urbano permita estimar el valor real del bien sobre el que aplicar los citados impuestos. Dado que estos coeficientes se determinan en función del municipio de ubicación del bien y del año de devengo de la operación jurídica gravada por el tributo, el proyecto de orden detalla los coeficientes para cada uno de los años 2010, 2011 y 2012, y para cada uno de los municipios de Aragón, salvo Zaragoza capital;
- establecer determinadas reglas de aplicación de los coeficientes, y
- hacer pública la metodología utilizada para el cálculo de los coeficientes.

## II. Contenido

El proyecto de orden consta de una exposición de motivos, cuatro artículos, dos disposiciones adicionales y dos finales, y va acompañado de cuatro anexos.

En la exposición de motivos se expone el marco normativo tributario en que se dicta la orden, se recuerdan algunas modificaciones normativas recientes de ámbito estatal y se explican las bases del procedimiento estadístico utilizado para el cálculo de los coeficientes.

El artículo primero señala el objeto de la norma, ya indicado en los antecedentes de este dictamen. El artículo segundo aprueba los coeficientes para los años 2010, 2011 y 2012, y remite a los anexos en que éstos constan. El artículo tercero establece determinadas normas para su aplicación, en relación con cuestiones como el tipo de inmuebles a que se aplican o la prevalencia entre valores declarados y estimados. Y el artículo cuarto reconoce la posibilidad de consignar los valores así estimados en las declaraciones y autoliquidaciones que realicen los interesados.

La disposición adicional primera establece normas para valorar inmuebles situados en otras comunidades autónomas, y la disposición adicional segunda excluye del sistema de coeficientes a los inmuebles situados en Zaragoza capital.

En las disposiciones finales se habilita a la Dirección General de Tributos, del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, para ejecutar lo dispuesto en la orden y para actualizar los coeficientes aplicables utilizando la misma metodología. Y, por último, se fija la entrada en vigor para el día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

El proyecto de orden se acompaña de cuatro anexos. El anexo I fija la metodología empleada para la obtención de los coeficientes multiplicadores. Los anexos II, III y IV establecen tales coeficientes, respectivamente, para los años 2010, 2011 y 2012, ordenando alfabéticamente los municipios de cada una de las provincias aragonesas.

## III. Observaciones de carácter general

### I

#### *Los coeficientes como fuente de seguridad jurídica*

El Consejo Económico y Social valora positivamente la iniciativa del Departamento de Hacienda y Administración Pública de aprobar y publicar los coeficientes aplicables al valor catastral para la estimación del valor real de determinados inmuebles urbanos a efectos de liquidar los impuestos de

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, cedidos totalmente a la Comunidad Autónoma de Aragón.

El “valor real” a que se remite la legislación reguladora de los citados impuestos es un concepto jurídico indeterminado y, por tanto, susceptible de controversia en su determinación. Así aparece una importante fuente de conflictividad, que deriva, por un lado, en una abundante carga de valoraciones inmobiliarias a realizar por los servicios de la Administración tributaria aragonesa y, por otro, en una merma de la seguridad jurídica para los contribuyentes, ya que el valor asignado a los inmuebles en sus declaraciones o autoliquidaciones tributarias queda largamente pendiente de la correspondiente comprobación.

El Consejo entiende que mediante la publicación de estos coeficientes se mejorará tanto en agilización de los procedimientos de liquidación, inspección y revisión tributaria, evitando comprobaciones masivas y aliviando la carga de valoraciones para la Administración tributaria, como en seguridad jurídica para los contribuyentes que los utilicen.

En esta línea de mejora de la seguridad jurídica, resultaría de interés que en el texto de la orden se hiciese referencia explícita a las consecuencias para los contribuyentes de la utilización de los coeficientes publicados, en relación con el procedimiento de comprobación de valores previsto en el artículo 134 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), que señala que “La Administración tributaria podrá proceder a la comprobación de valores de acuerdo con los medios previstos en el artículo 57 de esta ley, salvo que el obligado tributario hubiera declarado utilizando los valores publicados por la propia Administración actuante en aplicación de alguno de los citados medios”.

El Consejo Económico y Social de Aragón entiende que, si la correcta utilización del coeficiente publicado determina que la Administración tributaria no realizará comprobación del valor asignado, es conveniente que así conste de modo explícito en la orden reguladora.

## II

### *La situación actual del mercado inmobiliario*

La base imponible de ambos impuestos está constituida por el “valor real” de los bienes o derechos transmitidos, que, según señala el artículo 57.1.c de la Ley General Tributaria, puede asimilarse a los “precios medios en el mercado”.

La determinación en la actualidad de un “valor de mercado” de los bienes inmuebles se enfrenta a la dificultad derivada de la dinámica descendente del sector inmobiliario, que está volviendo a cifras correspondientes a la primera mitad de la pasada década, según puede comprobarse mediante distintos indicadores, como el Índice General de Precios de la Vivienda (Ministerio de

Fomento) o el Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles ("IMIE", Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.).

Según el Instituto Nacional de Estadística (Índice de Precios de la Vivienda, serie que arranca en 2007), el precio de la vivienda usada en Aragón, que es el objeto básico de tributación en ambos impuestos –ya que la vivienda nueva tributa por el Impuesto sobre el Valor Añadido–, ha caído un 40% (-39,9%) acumulado entre el tercer trimestre de 2007 y el primer trimestre de 2012, mostrando una aceleración de la caída en los cuatro últimos trimestres (-15,5%).

Por otra parte, los procesos puestos en marcha en relación con el saneamiento de los activos inmobiliarios de las entidades financieras, como el derivado del Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo, o el que pueda provenir de las evaluaciones en marcha de los balances del sistema bancario español, previsiblemente generarán nuevas caídas en los precios del mercado inmobiliario.

En opinión del Consejo Económico y Social, la metodología para el cálculo de los coeficientes, contenida en el anexo del proyecto de orden, no tiene suficientemente en cuenta la verdadera evolución del mercado inmobiliario en los últimos años, por lo que la aplicación de esos coeficientes puede arrojar valores desproporcionados respecto del verdadero valor de mercado.

La utilización en el método de cálculo de un factor referido a la media del año anterior al de producción del hecho imponible supone la no consideración de la evolución más reciente del mercado. La fórmula de cálculo incluye un Coeficiente de Variación del Mercado Inmobiliario en el año  $x-1$ , siendo éste el "último año que aparece estimado como el valor del precio medio de la vivienda de los últimos cuatro trimestres publicados por el Departamento de la Administración competente con referencia temporal anterior al 1 de enero del ejercicio de devengo". Esto significa que, por ejemplo, para el cálculo del coeficiente a aplicar por un hecho imponible sucedido a finales de 2012, se estará considerando la evolución del mercado de viviendas hasta el período que va entre dos años (enero de 2011) y un año antes (diciembre de 2011), lo que supone despreciar la verdadera evolución del mercado inmobiliario durante un plazo muy significativo.

Por otro lado, para un gran número de municipios los coeficientes calculados arrojan una sorprendente estabilidad entre los años 2011 y 2012, lo que podría venir a refrendar la falta de reflejo en los coeficientes de la verdadera situación del mercado inmobiliario.

Si la aplicación del método previsto en el proyecto de orden generase valores superiores a los reales en el mercado, no se estaría alcanzando el objetivo de agilizar los procedimientos de gestión tributaria, puesto que el contribuyente tendería a consignar en su declaración ese valor de mercado y no el resultante de la aplicación del coeficiente. De este modo, se estaría produciendo, por un lado, una cierta desviación de la carga de la prueba hacia el contribuyente y, por otro, se estaría incrementando el número de procedimientos de tasación pericial contradictoria, con el incremento de costes que conlleva para el obligado tributario.



Estas dificultades podrían sortearse, o al menos podría reducirse su impacto, acudiendo al sistema, ya puesto en práctica en otras comunidades autónomas como Cantabria o Asturias, de multiplicar los valores obtenidos por coeficientes correctores o reductores de ajuste a la realidad del mercado inmobiliario, coeficientes en todos los casos inferiores a la unidad.

### III

#### *La metodología de cálculo de los coeficientes*

El Consejo Económico y Social de Aragón valora positivamente que la aprobación y publicación de coeficientes vaya acompañada por la publicación en anexo de la propia metodología para su obtención. Esto actúa en favor de la transparencia y abunda en la legitimación de la Administración en una materia tan sensible para los ciudadanos como la tributaria. Además, facilita la actualización de coeficientes, prevista en la propia disposición adicional primera del proyecto de orden, habilitando para que pueda efectuarse por Resolución de la Dirección General de Tributos publicada en el Boletín Oficial de Aragón.

No obstante, el Consejo quiere poner de manifiesto algunas cuestiones que pueden no quedar suficientemente aclaradas en esa metodología y convertirse en origen de divergencias en la valoración.

En primer lugar, en la metodología se hace referencia a que “se ha realizado el correspondiente análisis de la información de mercado disponible procedente de diversas fuentes de información”. Sin embargo, tanto en la exposición de motivos del proyecto, como en la memoria con que se acompaña, se hace referencia exclusivamente a la estadística del valor medio de venta de viviendas publicada por el Ministerio de Fomento (“Estadística de Precios de Vivienda. Índice de Precios de Vivienda”).

Esto supone, por una parte, no tomar en consideración otras fuentes que podrían resultar de interés para determinar el verdadero valor de mercado (como, por ejemplo, las fichas resumen notariales sobre operaciones de compraventa, los datos en poder del Catastro en relación con la coordinación de las ponencias de valores o las tasaciones hipotecarias de viviendas), y, por otra parte, aplicar a la totalidad del mercado inmobiliario la evolución del mercado de vivienda libre, sin que quede justificado en ningún modo que el mercado de oficinas, de almacenes o de locales comerciales (a los que se aplican los coeficientes del mercado de vivienda libre, según dispone el artículo 3 del proyecto de orden) haya seguido una evolución similar.

En segundo lugar, el método de cálculo de los coeficientes de variación del mercado inmobiliario en los municipios de especial relevancia turística tiene una fuerte dependencia del número de viviendas presuntamente con carácter de segunda residencia. Según se indica en la memoria que acompaña al proyecto, se



parte de la premisa de que la existencia de un importante mercado potencial de vivienda secundaria en los municipios turísticos de nieve de la provincia de Huesca es indicio de un más rápido crecimiento del valor de los inmuebles.

En definitiva, lo que se hace es considerar únicamente la oferta de vivienda secundaria –al margen de la situación de la demanda– como indicio de la fortaleza del conjunto del mercado y por tanto de un mayor incremento de valor de los inmuebles. Esta consideración, que puede ser en general correcta en un mercado en crecimiento, puede desvirtuarse sin embargo en un mercado en retroceso, en el que la demanda ha caído bruscamente, ya que la propia amplitud de la oferta se traducirá por sí sola en un más acusado descenso del valor de los inmuebles.

En la medida en que esto sea cierto, el método de cálculo del coeficiente en municipios de relevancia turística, basado en el valor añadido bruto y el número de viviendas del mercado secundario, no parece tener sensibilidad suficiente para detectar esas bruscas variaciones del valor de los inmuebles.

Por último, el Consejo quiere llamar la atención sobre la propia expresión “coeficiente de variación”, expresión típica estadística que puede definirse como el cociente entre la desviación típica y la media aritmética. La función efectivamente desempeñada por ese “coeficiente” es la de un “factor de variación”, puesto que únicamente opera como factor para obtener un producto, lo que conviene que sea tenido en cuenta al menos en la descripción técnica de la metodología estadística del cálculo de esos coeficientes.

#### IV

#### *La aplicación a los años 2010 y 2011*

El proyecto de orden incluye coeficientes aplicables a tres anualidades, 2010, 2011 y 2012, lo que, a priori, podría plantear dudas acerca de la retroactividad de la norma, ya que iría referida a hechos imponibles ya producidos y que fueron o debieron ser declarados en su momento.

El artículo 3.4 del proyecto de orden parece limitar ese efecto retroactivo a los supuestos de hechos imponibles devengados y que se liquiden extemporáneamente, o en los que no se hubiera aplicado el valor de referencia, según los coeficientes existentes para esos años (aun cuando éstos no hubiesen sido objeto de aprobación formal y publicación oficial), y no se hubiese iniciado un procedimiento de comprobación del valor.

Esta convivencia de coeficientes distintos para los mismos años puede generar conflictividad, puesto que la aplicación de unos u otros –lo que puede tener consecuencias relevantes para el contribuyente– únicamente dependería del momento en que se hubiera iniciado formalmente el procedimiento de comprobación de valor.

## V

*Incremento de la carga fiscal*

En la memoria que acompaña al proyecto de orden se indica, en su apartado 2 “Repercusión económica de la norma”, que “La Orden proyectada no conlleva repercusión económica [...] desde la perspectiva de la recaudación de los impuestos afectados, dado que las previsiones de ingresos por tales conceptos impositivos se mantienen inalterables”.

No obstante, el Consejo Económico y Social cree necesario formular algunas matizaciones en relación con la repercusión económica del proyecto de orden.

En primer lugar, tal como se ha señalado en el apartado II de estas Observaciones, el proyecto no estima suficientemente la realidad descendente en que se encuentra el mercado inmobiliario. En tal situación, dado que los valores reales de los bienes que constituyen la base imponible de los impuestos está en evidente descenso, no parece adecuado aspirar a que las previsiones de ingresos se mantengan inalterables, sino que lo razonable sería que éstas experimentasen una reducción en proporción a la pérdida de valor de mercado de los bienes gravados.

En segundo lugar, no parecen haberse estudiado con suficiente atención las consecuencias que puedan derivarse de la aplicación de esta metodología sobre los nuevos valores catastrales actualizados que se encuentran actualmente en fase de notificación.

En tercer lugar, la vigencia prorrogada de los coeficientes para 2012, prevista expresamente en el apartado segundo de la disposición final primera, para el supuesto de no actualización, puede suponer, en una situación del mercado inmobiliario como la actual o la previsible en el corto plazo, un progresivo alejamiento del valor de referencia obtenido por la aplicación de los coeficientes y el valor real de los inmuebles.

Por lo indicado, el Consejo Económico y Social considera que la aplicación de la norma supondrá probablemente un incremento de la carga fiscal al contribuyente en Aragón, así como una posible pérdida de competitividad de las empresas aragonesas, salvo que se prevea algún mecanismo capaz de amortiguar el incremento del valor de referencia derivado de la aplicación de los nuevos valores catastrales y coeficientes, además de un proceso sistemático de revisión y adaptación de los coeficientes a la realidad del mercado inmobiliario.

En ausencia de tales mecanismos de amortiguación de valores y adaptación de coeficientes, el Consejo Económico y Social pone en duda la oportunidad de la aprobación en estos momentos del proyecto de orden planteado.

## VI

*La exclusión de Zaragoza capital*

El Consejo Económico y Social considera, de acuerdo con el principio de seguridad jurídica referido en el apartado primero de estas observaciones, que es deseable que la aprobación y publicación de coeficientes se extienda a Zaragoza capital.

Del mismo modo, considera conveniente una mayor concreción de lo dispuesto en la disposición adicional segunda del proyecto de orden, en cuanto a la preferencia entre los sistemas de valoración previstos y las particularidades del procedimiento a utilizar.

**IV. Observaciones de carácter específico***Al título del proyecto*

Se propone sustituir la expresión "liquidación de los hechos imponible de los impuestos" por "liquidación de los impuestos", o, en su caso, por la expresión "estimación de las bases imponibles de los impuestos".

*Al artículo 3*

De acuerdo con lo indicado en el apartado I de las Observaciones de carácter general, resultaría de interés que se explicitasen las consecuencias para los contribuyentes de la utilización de los coeficientes publicados, en relación con el procedimiento de comprobación de valores previsto en el artículo 134 de la Ley General Tributaria.

Sería conveniente que el apartado 3 reconociese que la prevalencia entre valores declarados y estimados, así como la potestad de comprobación del precio o contraprestación pactada, es una decisión contenida en las correspondientes leyes reguladoras de los impuestos (artículo 46 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y artículo 18 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones).

El apartado 4 tiene un contenido material propio de derecho transitorio. Sería conveniente asegurar su correcta interpretación para el supuesto de actualización de coeficientes mediante resolución de la Dirección General de Tributos previsto en el apartado segundo de la disposición final primera.

#### *Al artículo 4*

La redacción de este artículo podría llevar a los interesados a poner en duda la aplicabilidad del procedimiento de valoración previa por la propia Administración tributaria regulado con carácter general en el artículo 90 de la Ley General Tributaria.

#### *A una nueva disposición final*

Se propone valorar la conveniencia de hacer declaración expresa en relación con la vigencia, total o parcial, de la Resolución de 23 de diciembre de 1999, de la Dirección General de Tributos, por la que se dictan instrucciones sobre la comprobación de valores.

#### *Al anexo I*

El Consejo Económico y Social considera que debería hacerse un importante esfuerzo de clarificación en la descripción de la metodología a aplicar para el cálculo de coeficientes.

La finalidad de publicar la metodología es, por un lado, explicar al ciudadano la elección de los coeficientes publicados y por tanto legitimar esa decisión del Departamento de Hacienda y Administración Pública, y, por otro lado, permitir que la actualización de los coeficientes pueda realizarse mediante una norma reglamentaria de inferior rango, una resolución de la Dirección General de Tributos, ya que se trataría únicamente de una aplicación casi automática de un método estadístico.

La fórmula que explica el método de cálculo de los coeficientes a calcular ( $CMVC_x$ ) está compuesta por tres factores: "Coeficiente de variación del mercado inmobiliario en el año  $x-1$  ( $CVMI_{x-1}$ )", "Coeficiente de referencia al mercado en el año  $x$  ( $RM_x$ )" y "Coeficiente de actualización del valor catastral en el año  $x$  ( $CAVC_x$ )". Sin embargo, la descripción posterior incluye cuatro apartados, señalados con las letras  $a$ ,  $b$ ,  $c$  y  $d$ , sin que se explique el motivo de que las letras  $a$  y  $c$  vayan referidas al mismo "Coeficiente de actualización del valor catastral".

Esto obliga a repeticiones que podrían ser innecesarias (por ejemplo, los grupos de municipios según la fecha de aprobación de las correspondientes ponencias de valores catastrales) y genera algunos errores que exigen subsanación.

En la descripción del método de cálculo del "Coeficiente de actualización del valor catastral en el año  $x$  ( $CAVC_x$ )" —en la página 8—, parece existir un error en el grupo segundo de municipios. Donde se indica "cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor entre 1998 y 2004, ambos inclusive", debería indicar "cuyos valores catastrales revisados entraron en vigor entre 1998 y 2003, ambos

inclusive”, como correctamente se hace cuando se describe –páginas 9 y 10– el método de cálculo del “Coeficiente de actualización del valor catastral”.

En la fijación del grupo primero de municipios, por el contrario, el error parece haberse deslizado en la segunda ocasión en que se definen –página 9–, ya que se señala que se trata de “Municipios con ponencias aprobadas antes del 12 de abril de 1994” cuando debería referirse a la fecha 12 de abril de 1997, como correctamente está señalado en la primera descripción –página 8–.

Por otra parte, en la descripción del “Coeficiente de referencia del mercado en el año  $x$ ” –letra  $b$  en página 8–, para justificar el coeficiente de aquellos municipios cuyas revisiones catastrales hayan surtido efecto antes de 1994, se incluye referencia a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de junio de 1983. Dado que esta Orden fue expresamente derogada por la Orden de 28 de diciembre de 1989 (que a su vez sería derogada por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio), convendría justificar más detalladamente la elección del coeficiente de referencia al mercado ( $RM_x = 0,71$ ).

Por último, la descripción del Coeficiente de variación del mercado inmobiliario –apartado  $d$  en páginas 11, 12 y 13– realiza un esfuerzo de justificación de las opciones escogidas, pero olvida la propia descripción del método utilizado, muy especialmente en el apartado  $d.3$  referido a los municipios de especial relevancia turística. Esto exige que la previsible actualización de coeficientes a realizar por la Dirección General de Tributos habrá de partir no de la metodología descrita en el anexo I del proyecto de orden, sino más probablemente de la descripción más detallada que se contiene en la memoria que acompaña al proyecto, pero que no es objeto de aprobación formal ni de publicación.

#### *A los anexos II, III y IV*

Se sugiere refundir los tres anexos, referidos a los coeficientes aplicables a los años 2010 (anexo II), 2011 (anexo III) y 2012 (anexo IV), por un único anexo en el que figuren los municipios en una columna y en las siguientes tres columnas los coeficientes referidos a cada uno de los años. Así se facilitarí la observación de la evolución de los coeficientes multiplicadores en función de la variación del mercado inmobiliario y, al tiempo, se reduciría la extensión de la norma.

### **V. Conclusiones**

El Consejo Económico y Social de Aragón considera de interés la aprobación y publicación oficial de los coeficientes aplicables al valor catastral para la estimación del valor real de determinados inmuebles urbanos a efectos de liquidar los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, puesto que tendrá relevantes consecuencias sobre la seguridad jurídica y la agilización de los procedimientos tributarios.

No obstante lo anterior, y al margen de las consideraciones ya expuestas en cuanto a su oportunidad, el proyecto requiere de importantes mejoras que se han señalado en los dos capítulos anteriores de observaciones generales y específicas.

Zaragoza, a 27 de junio de 2012

*V.º B.º*

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO  
ECONÓMICO Y SOCIAL DE ARAGÓN

Natividad Blasco de las Heras

EL SECRETARIO GENERAL  
*en funciones*

Enrique Barbero Lahoz