



MEMORIA ABREVIADA DEL ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PROYECTO DE ORDEN DE LA MINISTRA DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA POR LA QUE SE APRUEBA EL FACTOR DE MINORACIÓN APLICABLE PARA LA DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DE REFERENCIA DE LOS INMUEBLES.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA ABREVIADA.

La presente memoria del análisis de impacto normativo tiene carácter abreviado ya que se estima que de la propuesta normativa no se derivan impactos apreciables en ninguno de los ámbitos a tomar en consideración. Por tanto, conforme al artículo 3 del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, no se considera necesaria la elaboración de una memoria normal.

2. BASE JURÍDICA Y RANGO DEL PROYECTO NORMATIVO

El proyecto de Orden Ministerial, propuesto por la Dirección General del Catastro en el ejercicio de las funciones que tiene encomendadas, tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Dicho precepto dispone lo siguiente:

“La Dirección General del Catastro determinará de forma objetiva y con el límite del valor de mercado, a partir de los datos obrantes en el Catastro, el valor de referencia, resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas.

A este efecto, incluirá las conclusiones del análisis de los citados precios en un informe anual del mercado inmobiliario, y en un mapa de valores que contendrá



la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos de valoración, a los que asignará módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos. El citado mapa se publicará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

Con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

Con periodicidad anual, la Dirección General del Catastro aprobará, mediante resolución, los elementos precisos para la determinación del valor de referencia de cada inmueble por aplicación de los citados módulos de valor medio y de los factores de minoración correspondientes, en la forma en la que reglamentariamente se determine.

Esta resolución se publicará por edicto en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro antes del 30 de octubre del año anterior a aquel en que deba surtir efecto, previo trámite de audiencia colectiva. A este efecto, se publicará un edicto en el «Boletín Oficial del Estado» en el que se anunciará la apertura del mencionado trámite por un periodo de diez días, durante el cual los interesados podrán presentar las alegaciones y pruebas que estimen convenientes.

La citada resolución será recurrible en vía económico-administrativa, o potestativamente mediante recurso de reposición, por los interesados y en el plazo de un mes desde su publicación, sin que la interposición de la reclamación suspenda su ejecución.

En los 20 primeros días del mes de diciembre, la Dirección General del Catastro publicará en el "Boletín Oficial del Estado" anuncio informativo para general conocimiento de los valores de referencia de cada inmueble, que, al no tener condición de datos de carácter personal, podrán ser consultados de forma permanente a través de la Sede Electrónica del Catastro.”

Es por ello que la Ley señala que el valor de referencia se determinará con el límite del valor de mercado, sin que pueda superarlo, y con este objeto se fijarán,



mediante Orden de la Ministra de Hacienda, factores de minoración para los bienes de una misma clase.

3. BREVE DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO Y DE LA TRAMITACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA.

3.1 Contenido

El proyecto de orden contiene un preámbulo, dos artículos y una disposición final.

El **preámbulo** del proyecto de orden hace referencia a los objetivos perseguidos con la norma así como su adecuación a los principios de buena regulación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El **artículo primero** determina el factor de minoración para los bienes inmuebles de naturaleza urbana, de tal manera que para que el valor de referencia de los bienes inmuebles urbanos no supere el valor de mercado, en su determinación, el citado factor de minoración (FM) será de 0,9.

En **artículo segundo** recoge el factor de minoración para los bienes inmuebles de naturaleza rústica. Así, el valor de referencia de los bienes inmuebles rústicos no supere el valor de mercado, en su determinación, el citado factor de minoración (FM) será de 0,9.

Por último, la **disposición final** regula la entrada en vigor de la orden, que se produce al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

3.2 Tramitación

En la tramitación de la presente orden se ha prescindido del trámite de consulta pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, al tratarse de una norma que no tiene impacto significativo en la actividad económica y no impone obligaciones relevantes a los



destinatarios, pues tiene por objeto la determinación de un factor de minoración para los bienes inmuebles, de tal manera que para que el valor de referencia de los bienes inmuebles no supere el valor de mercado.

Con fecha 9 de septiembre de 2021, el proyecto de orden ministerial se somete al trámite de audiencia e información pública, cuyo plazo finaliza el día 17 de septiembre de 2021, de acuerdo con el artículo 27.2 b) del Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno.

Se encuentran incorporados al expediente de aprobación, además de la presente memoria justificativa, los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica de fecha 1 de septiembre de 2021, de la Subdirectora General de Valoración e Inspección de la Dirección General del Catastro, en la que se detalla técnicamente la propuesta de importes de los factores de minoración, y a la que se adjunta certificación, de fecha 12 de agosto de 2021, de la Secretaria de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria, sobre el informe de este órgano colegiado a la citada propuesta.
- b) Informe favorable de la Abogacía del Estado de la Secretaría de Estado de Hacienda de 3 de septiembre de 2021.

4. OPORTUNIDAD DE LA NORMA

Esta orden se dicta para dar cumplimiento a lo establecido en la disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en la redacción dada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, de transposición de la Directiva (UE) 2016/1164, del Consejo, de 12 de julio de 2016, por la que se establecen normas contra las prácticas de elusión fiscal que inciden directamente en el funcionamiento del mercado interior, de modificación de diversas normas tributarias y en materia de regulación del juego, la cual determina que con el fin de que el valor de referencia de los inmuebles no supere el valor de mercado se fijará, mediante orden



de la Ministra de Hacienda, un factor de minoración al mercado para los bienes de una misma clase.

5. LISTADO DE LAS NORMAS QUE QUEDAN DEROGADAS

El proyecto de orden no deroga ninguna norma.

6. IMPACTO PRESUPUESTARIO

El proyecto de orden por la que se aprueba el factor de minoración aplicable para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles, no supone incremento alguno de gasto público con cargo a los Presupuestos Generales del Estado.

7. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 26.3 f) de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en la redacción dada por la disposición final tercera. Doce de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se indica que en el Proyecto de orden el tratamiento de género es correcto, ya que ni en el fondo ni en la forma se prevén medidas o consecuencias que puedan suponer discriminación alguna entre hombres y mujeres, por lo que se considera que carece de impacto en función de género.

Madrid, a 9 de septiembre de 2021