



Resolución reclamación art. 24 LTAIBG

S/REF:

N/REF: 234/2024

Fecha: La de firma.

Reclamante: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Organismo: MINISTERIO DE HACIENDA.

Información solicitada: Fórmula cálculo módulo del valor medio suelo.

Sentido de la resolución: Desestimatoria.

R CTBG
Número: 2024-0693 Fecha: 25/06/2024

I. ANTECEDENTES

1. Según se desprende de la documentación obrante en el expediente, el 31 de octubre de 2023 la reclamante solicitó al MINISTERIO DE HACIENDA y FUNCIÓN PÚBLICA (actual MINISTERIO DE HACIENDA), al amparo de la [Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno](#)¹ (en adelante, LTAIBG), en relación con solicitudes previas que había presentado ante la Gerencia Territorial del Catastro en Cádiz, referidas a los motivos del incremento del valor de repercusión del suelo del inmueble con referencia catastral [REDACTED] desde el ejercicio 2022 a 2023, la siguiente información:

«PRIMERO. Fórmula u operación aritmética para el cálculo del módulo del valor medio.

¹ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-12887>



SEGUNDO. Fórmula u operación aritmética para el cálculo del valor de repercusión del suelo (€/m2 construido o €/m2 suelo).

TERCERO. Importes de las compraventas formalizadas en escritura pública que han tenido en cuenta para asignar el valor de referencia catastral al inmueble que nos ocupa.

CUARTO. Cuáles son los elementos precisos con los que determinan los valores de referencia catastral.

QUINTO. Cuáles son las [REDACTED] ocupa para que su MVM pasara de 1.290 €/m2 en 2.022 a 1.300 €/m2 en 2.023 y su valor de repercusión pasara de 550 €/m2 en 2.022 a 559 €/m2 en 2.023.

SEXTO. Si, como manifiesta esa Dirección, el valor de repercusión o unitario varía de un ejercicio para otro por las variaciones anuales de los importes de los módulos de valor medio de cada ámbito territorial, habiendo sido el MVM para el ejercicio 2.022 de 1.290 €/m2 y para el 2.023 de 1.300 €/m2 y el valor de repercusión para el 2.022 de 550 €/m2 y para el 2.023 de 559 €/m2 ¿por qué el incremento del MVM del ejercicio 2.022 al 2.023 ha sido de 1,61 %, mientras que el incremento del valor de repercusión ha sido del ejercicio 2.022 al 2.023 de 0,76 %?

SÉPTIMO. Por cuál motivo el MVM para el ámbito territorial n.º 107 del municipio de Jerez de la Frontera se mantiene constante entre los ejercicios 2.022 y 2.023 pero, en cambio, el MVM de los municipios de Cádiz y de San Fernando, para los ámbitos n.º 1 y n.º 23, lo han incrementado en 20 €/m2 (Cádiz) y en 10 €/m2 (San Fernando) cuando en el municipio de Jerez de la Fra. se han vendido 217 viviendas mientras que en Cádiz 146 viviendas y en San Fernando 100. Datos éstos obtenidos a partir de los informes anuales del mercado inmobiliario de los ejercicios 2.022 y 2.023 y de los mapas de valores urbanos para los municipios de Jerez de la Frontera, Cádiz y San Fernando».

2. El MINISTERIO DE HACIENDA dictó resolución, de fecha 12 de enero de 2024, en la que manifiesta lo siguiente:

«En relación a las cuestiones planteadas en su escrito de fecha 31 de octubre de 2023 (...) cabe señalar que, en esencia, han sido respondidas en el escrito de contestación del pasado 21 de septiembre de 2023. No obstante, se procede a ampliar la contestación a las consultas planeadas:

Primero. Fórmula u operación aritmética para el cálculo del módulo del valor medio.



Se reitera el contenido de lo expresado en la contestación de 21 de septiembre, en la que se indicaba que el valor de referencia, de acuerdo a lo recogido en la normativa catastral, se determina con carácter anual y será el resultante del análisis de los precios comunicados por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas. Este análisis de los precios comunicados se realiza asimismo anualmente, y de acuerdo a lo establecido en la Disposición final tercera del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), sus conclusiones se recogen 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 mapa de valores urbanos, se puede consultar en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro en los siguientes enlaces: (...)

El informe del mercado inmobiliario urbano, se puede descargar en la sede electrónica del catastro, en el apartado VALOR DE REFERENCIA > accediendo para cada uno de los ejercicios correspondientes, en el apartado Informe del Mercado Inmobiliario Urbano. En dicho informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento, que se publica anualmente en la Sede Electrónica del Catastro, se describe el proceso para la delimitación de los ámbitos territoriales homogéneos, así como la determinación de los productos inmobiliarios representativos y de los módulos de valor medio.

En concreto se indica que la delimitación de ámbitos territoriales homogéneos para la valoración de referencia de los inmuebles urbanos consiste en la zonificación del territorio considerado a estos efectos, al objeto de definir recintos, espacialmente continuos o discontinuos, en los que la componente de localización del precio de las compraventas de inmuebles de cada uso sea homogénea.

Para la realización de esta zonificación, se tienen en cuenta, entre otros aspectos, las circunstancias socioeconómicas y la dinámica inmobiliaria.

Definidos los mencionados ámbitos, el producto inmobiliario representativo en cada uno de ellos será el resultado de determinar la tipología mayoritaria de los inmuebles urbanos considerados, para cada uso. Se determinarán los datos descriptivos asociados a dicha tipología, de manera que las características del inmueble representativo se correspondan con medidas centrales de su distribución. Los importes de estas medidas son estandarizados, con el fin de que las conclusiones a alcanzar se presenten de forma más comprensible y transparente.



Así, en cada ámbito, el producto inmobiliario representativo es el inmueble cuyas características de superficie y constructivas son típicas en el mismo, para el uso.

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial se asigna como conclusión del análisis realizado, en correspondencia con los precios medios de las compraventas. En este sentido, cuando en el análisis se observan compraventas de inmuebles atípicos, por precios notoriamente anómalos, o que no sean asimilables al representativo en cada ámbito, dichas casuísticas impiden la toma en consideración de las compraventas correspondientes en la asignación de los módulos de valor medio. Los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos de viviendas se expresan en euros por metro cuadrado de construcción, salvo en el caso de viviendas unifamiliares aisladas/pareadas, que se expresan en euros. También se expresan en euros los módulos del uso garaje-aparcamiento.

Segundo. - Fórmula u operación aritmética para el cálculo del valor de repercusión del suelo (€/m² construido o €/m² suelo).

Cabe señalar que en la Disposición cuarta. Valores de suelo de zona, de cada una de las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro para los bienes inmuebles urbanos, se recoge que los valores de suelo de zona se establecen por aplicación del método residual, partiendo del módulo de valor medio correspondiente, descontando los costes de la construcción del producto inmobiliario representativo que se desprende de la información de los inmuebles obrante en el Catastro Inmobiliario, y asignando el importe de la jerarquía de valor de suelo que permite reproducir dicho módulo con la máxima precisión, sin superarlo. Así, los valores de suelo se establecen de la siguiente manera:

Las zonas de valor de suelo se corresponden con los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores a los que se hace referencia en la disposición segunda de cada una de las Resoluciones aprobadas. Dichas zonas representan los ámbitos de aplicación de los valores de suelo determinados en cada una de ellas,

Los valores de suelo de las zonas se obtienen mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo con la metodología de costes de la construcción establecidos en cada una de las Resoluciones aprobadas, A estos efectos, para la determinación del valor del suelo por el método residual, no se tiene en cuenta la edificabilidad permitida en el planeamiento urbanístico, sino la construcción media efectivamente materializada. Así, se establecen zonas de valor de repercusión de suelo en euros



por metro cuadrado construido (tipo R), o zonas de valor unitario en euros por metro cuadrado de suelo (tipo U), de conformidad con el apartado 1 de la Norma 9 del RD 1020/1993, que se identifican con las jerarquías de valor correspondientes incluidas en la tabla del Anexo III, de cada una de las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro. Para ello, se tienen en cuenta los coeficientes de gastos y beneficios (GB) que se recogen en la citada tabla del Anexo III.

En cumplimiento de la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, los valores de suelo de zona permiten la reproducción de los módulos de valor medio de los productos inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y garaje-aparcamiento de la Dirección General del Catastro, para cada uso, como puede comprobarse en la tabla recogida en el Anexo IV de cada una de las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos de cada ejercicio. Dichas Resoluciones, pueden ser consultadas y descargadas en la Sede Electrónica del Catastro (...)

Tercero. - Importes de las compraventas formalizadas en escritura pública que han tenido en cuenta para asignar el valor de referencia catastral al inmueble que nos ocupa.

Respecto a la solicitud de conocer los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos se reitera lo indicado en el escrito de contestación de 21 de septiembre de 2023, en que se indicaba que, tal como se recoge en el documento publicado en la SEC de cada uno de los Informes del mercado inmobiliario urbano de dichos ejercicios, los precios y resto de datos de las compraventas inmobiliarias comunicadas a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos, no pueden ser objeto de publicación ni comunicación a terceros, Todo ello, en seguimiento del artículo 95 de la Ley 58/2003, General Tributaria, ya que se trata de datos de carácter reservado, obtenidos por esta Administración tributaria para el desempeño de sus funciones.

Cuarto. ¿Cuáles son los elementos precisos con los que determinan los valores de referencia catastral?

Quinto. ¿Cuáles son las resoluciones de esa Dirección General que son de aplicación al inmueble que nos ocupa para que su MVM pasara de 1.290 €/m² en 2022 a 1.300 €/m² en 2023 y su valor de repercusión pasara de 550 €/m² en 2022 a 559 €/m² en 2023?



En relación a las cuestiones de los apartados cuarto y quinto, se indica que los elementos precisos con los que se determinan los valores de referencia de cada ejercicio, están contenidos en las resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro, que se encuentran publicadas en el Sede Electrónica del Catastro, en el apartado VALOR DE REFERENCIA (...), y que son las siguientes: [enumeración de resoluciones de la Dirección General del Catastro]

Sexto - (...); por qué el incremento del MVM del ejercicio 2022 al 2023 ha sido de 1,61 %, mientras que el incremento del valor de repercusión ha sido del ejercicio 2022 al 2023 de 0,76 %?

Séptimo. -Por cuál motivo el MVM para el ámbito territorial n o 107 del municipio de Jerez de la Frontera se mantiene constante entre los ejercicios 2022 y 2023 pero, en cambio, el MVM de los municipios de Cádiz y de San Fernando, para los ámbitos n o 1 y no 23, lo han incrementado en 20 €/m2 (Cádiz) y en 10 €/m2 (San Fernando) cuando en el municipio de Jerez de la Fra. se han vendido 217 viviendas mientras que en Cádiz 146 viviendas y en San Fernando 100..

Respecto a las cuestiones planteadas en estos dos últimos apartados, se reitera lo indicado en el escrito de contestación de 21 de septiembre, en el que se indicaba que las conclusiones del informe del mercado inmobiliario, a las que se hace referencia la Disposición final tercera del TRLCI, pueden fluctuar de un ejercicio a otro, en función de la evolución del mercado inmobiliario, arrojando importes del módulo de valor medio (MVM) de cada ámbito territorial homogéneo (ATH) diferentes de un ejercicio a otro, lo que puede conllevar que los valores de suelo de repercusión, en €/m2 construido, o unitario en €/m2 de suelo (que se deducen partiendo de los mencionados módulos según se establece en las resoluciones que aprueba cada ejercicio los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia) experimenten a su vez también algún cambio de un año a otro.

No obstante, también se puede dar la circunstancia de que los MVM no fluctúen de un ejercicio a otro, porque la evolución del mercado inmobiliario sea tal, que no se alteren los precios de las compraventas de un determinado ámbito en el ámbito temporal del análisis, y en consecuencia tampoco varíen los MVM determinados, con independencia de la posible variación del número de compraventas que se produzcan en dicho ámbito en ambos ejercicios.

En cuanto a los valores de suelo de las zonas, tal y como se ha señalado anteriormente, se obtienen mediante el método residual estático, deduciendo de los módulos de valor medio recogidos en los citados mapas de valores, el valor de la construcción de los productos inmobiliarios representativos, calculado de acuerdo



con la metodología de costes de la construcción contenidos en cada una de las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro, y partiendo de la formulación establecida en la norma 16 del Real Decreto 1020/1093, y recogida asimismo, en la Disposición Tercera, Determinación del valor de referencia de cada inmueble, de las Resoluciones aprobadas.

En consecuencia, de acuerdo al sistema de obtención de dichos valores de suelo, es posible que la variación del MVM en términos porcentuales, sea diferente a la del valor del suelo resultante.

En ese sentido en el Anexo IV, de las Resoluciones aprobadas para los inmuebles urbanos aplicables para los ejercicios 2022 y 2023 señaladas (Resolución de 10 de noviembre de 2021 de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2022 y Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023), se recoge el listado de las características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción, que permite poder deducir a partir del MVM, y de la información contenida en dicho listado, el valor de suelo aplicable en cada ámbito y en cada uno de los ejercicios.

Asimismo, esos datos recogidos en dicho Anexo IV, permiten la reproducción de los módulos de valor medio de los productos Inmobiliarios representativos en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración recogidos en el Informe del mercado inmobiliario urbano residencial y de garaje aparcamiento de la Dirección General del Catastro en cada ejercicio, para cada uso, en cumplimiento de lo establecido en la disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.»

3. Mediante escrito registrado el 4 de febrero de 2024, la solicitante interpuso una reclamación ante el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno (en adelante, el Consejo) en aplicación del [artículo 24](#)² de la LTAIBG en la que manifiesta su disconformidad con la información que se le ha facilitado, señalando que no se le ha proporcionado ni (i) *la fórmula u operación aritmética para el cálculo del valor medio* (pues las resoluciones aportadas únicamente *permiten* obtener datos genéricos (a nivel provincial y nacional) pero no individualizados, ni (ii) *la fórmula u operación*

² <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a24>



aritmética para el cálculo del valor de repercusión del suelo (euros/m2 construido o euros/m2 suelo).

4. Con fecha 12 de febrero de 2024, el Consejo trasladó la reclamación al Ministerio requerido solicitando la remisión de la copia completa del expediente derivado de la solicitud de acceso a la información y el informe con las alegaciones que considere pertinentes. El 6 de marzo de 2024 tuvo entrada en este Consejo escrito en el que, en resumen, se reiteran las razones expresadas en la resolución reclamación y, en lo que a esta reclamación interesa, se señala lo siguiente:

«PRIMERO. La Dirección General del Catastro, como cualquier otro órgano de la Administración General del Estado, está sujeta a la regulación de la Ley 19/2013 en aquellos casos en que la solicitud de acceso no se refiera a información que esté sujeta a un régimen jurídico específico, como ocurre con la información catastral (...). Sin embargo, cuando el acceso solicitado se refiere a información catastral y por tanto sujeta a un régimen jurídico específico de acceso, como ocurre en este supuesto, debe tenerse en cuenta dicho régimen jurídico, que resulta de aplicación preferente a la Ley 19/2013.

SEGUNDO. El acceso a la información catastral, (...), se regula de forma específica en el Título VI "Del acceso a la información catastral", del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

TERCERO. – Como cuestión previa, en relación con el asunto del escrito de (...) de 4 de febrero dirigido a Consejo de Transparencia y Buen Gobierno donde manifiesta "Sin respuesta (...) cabe indicar que el escrito ha sido contestado (...)

Previamente a la contestación a las consultas planteadas, se procede a aclarar algunos aspectos del escrito de fecha 4 de febrero de 2024 presentado, que se considera relevantes (...)

✓ En primer lugar se aclara, que el valor catastral y el valor de referencia, son valores diferentes, que se determinan por aplicación de distintos procedimientos administrativos, con periodos de actualización desiguales, y regulación diferente (...)

✓ En segundo lugar, se aclara el ámbito de aplicación de las distintas resoluciones de elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos.

Dichas resoluciones serán de aplicación en todo el territorio nacional, salvo País Vasco y Navarra, para la determinación de los valores de referencia de los bienes



inmuebles urbanos a efectos catastrales, con construcción principal residencial y almacén-estacionamiento, ubicados en los ámbitos territoriales homogéneos de valoración de los mapas de valores del Informe del mercado inmobiliario urbano de uso residencial y de garaje-aparcamiento correspondiente por ejercicio.

No obstante lo anterior, se recogen en Disposición segunda. Ámbito de aplicación, de cada una de las resoluciones aprobadas, una serie de situaciones que podrán implicar, en su caso, que el valor de referencia de un bien inmueble no exista.

Por lo tanto, el ámbito de aplicación es exclusivamente inmuebles con construcción principal residencial y almacén-estacionamiento, ubicados en ámbitos territoriales homogéneos del informe del mercado inmobiliario de uso residencial y almacén-estacionamiento, y es para estos inmuebles para los que se determina valor de referencia con base en los criterios recogidos en dicha resolución.

Sin embargo, el valor catastral se determina para todos los inmuebles urbanos, de acuerdo a los criterios establecidos en las ponencias de valores correspondientes, y de conformidad con la normativa de valoración catastral.

En relación con las cuestiones planteadas, se señala que las mismas ya han sido respondidas (...). No obstante, se procede a añadir algunas aclaraciones (...):

[CUESTIÓN PRIMERA DE LA SOLICITUD]

(...)

El módulo de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo de valoración, se asigna como conclusión del análisis realizado, en correspondencia con los precios medios de las compraventas (...)

Como aclaración a la consulta planteada, se indica que el módulo de valor medio no se determina a partir de una fórmula matemática, sino como se ha descrito anteriormente, se obtiene en correspondencia con los precios medios de las compraventas observadas en €/m² o en €.

[CUESTIÓN SEGUNDA DE LA SOLICITUD]

En relación con la segunda de las cuestiones planteadas, se reitera lo señalado en la contestación del escrito anterior, que indicaba que en la Disposición cuarta. Valores de suelo de zona, de cada una de las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro para los bienes inmuebles urbanos, se recoge que los valores de suelo de zona se establecen por aplicación del método residual, partiendo del módulo de valor medio correspondiente, descontando los costes de la



construcción del producto inmobiliario representativo que se desprende de la información de los inmuebles obrante en el Catastro Inmobiliario, y asignando el importe de la jerarquía de valor de suelo que permite reproducir dicho módulo con la máxima precisión, sin superarlo. Así, los valores de suelo se establecen de la siguiente manera:

(...)

La expresión que sirve de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas del RD 1020/1993: (...)

$[Vs + Vc] \times GB$

Donde:

Vs = Valor del suelo en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones cuarta, quinta, sexta y novena de la presente resolución.

Vc = Valor de la construcción en euros, según los criterios establecidos en las disposiciones séptima, octava y novena de la presente resolución.

GB = La componente de los gastos y beneficios de la promoción inmobiliaria, según los criterios establecidos en la disposición décima de la presente resolución.

El valor de referencia resulta, pues, de dicha fórmula: $VR = [Vs+Vc] \times GB \times FM$

Donde: VR = Valor de referencia, en euros.

FM = Factor de minoración aplicable para la determinación del valor de referencia de los inmuebles urbanos, aprobado al efecto por Orden Ministerial.

Dicha formulación, también es utilizada para la determinación de los valores de suelo de cada uno de los ámbitos territoriales homogéneos. En consecuencia, para la determinación de los valores de suelo, se partirá del MVM (€/m²) de cada ámbito territorial homogéneo, y se descontarán los costes de construcción (€/m²) del producto inmobiliario representativo del ámbito, teniendo en cuenta la componente GB correspondiente, obteniendo así los valores de suelo (€/m²).

Para una mejor aclaración de cómo se determinan estos valores de suelo a partir de los MVM, y aplicando el método residual estático, analizaremos uno de los ámbitos a los que hace referencia la interesada. En concreto el ámbito territorial homogéneo número 23 del municipio de San Fernando (...)



[CUESTIÓN TERCERA DE LA SOLICITUD]

Respecto a la solicitud de conocer los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos, se reitera nuevamente lo indicado en el escrito de contestación anterior, y en el escrito de contestación del 12 de enero de 2024, en los se indicaba que, “tal como se recoge en el documento publicado en la SEC de cada uno de los Informes del mercado inmobiliario urbano de dichos ejercicios, los precios y resto de datos de las compraventas inmobiliarias comunicadas a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos, no pueden ser objeto de publicación ni comunicación a terceros, por lo que no es posible facilitarle esa información. Todo ello, en seguimiento del artículo 95 de la Ley 58/2003, General Tributaria, ya que se trata de datos de carácter reservado, obtenidos por esta Administración tributaria para el desempeño de sus funciones”.

[CUESTIONES CUARTA Y QUINTA DE LA SOLICITUD]

En relación a las cuestiones planteadas, y al encontrarse íntimamente relacionadas, se contestan conjuntamente (...)

Se reitera “que los elementos precisos con los que se determinan los valores de referencia de cada ejercicio, están contenidos en las Resoluciones aprobadas anualmente por la Dirección General del Catastro, que se encuentran publicadas en el Sede Electrónica del Catastro (...)

[CUESTIONES SEXTA Y SEPTIMA DE LA SOLICITUD]

(...).

En consecuencia, de acuerdo al sistema de obtención de dichos valores de suelo y a la propia formulación aditiva de valor de suelo más valor de la construcción y todo ello por la componente GB, es posible que la variación del MVM en términos porcentuales, sea diferente a la del valor del suelo resultante del método residual estático indicado por aplicación de dicha formulación, como se ha demostrado en el ejemplo del ámbito territorial homogéneo número 23 del municipio de San Fernando, donde la variación del MVM de un ejercicio al siguiente es de 1.290 €/m² a 1.300 €/m² y la variación del valor del suelo, respectivamente de 550 €/m² a 559 €/m².

En ese sentido en el Anexo IV, de las Resoluciones aprobadas para los inmuebles urbanos aplicables para los ejercicios 2022 y 2023 señaladas, se recoge el listado de las características del producto inmobiliario representativo por ámbito territorial, módulo de valor medio, Módulo Básico de la Construcción, que permite poder



deducir a partir del MVM, y de la información contenida en dicho listado, el valor de suelo aplicable en cada ámbito y en cada uno de los ejercicios».

5. El 12 de marzo de 2024, se concedió audiencia a la reclamante para que presentase las alegaciones que estimara pertinentes; habiéndose recibido escrito en fecha 18 de marzo de 2024 en el que, en resumen, considera que sólo se le ha respondido a la segunda cuestión planteada, referida a la fórmula u operación para el cálculo del valor de repercusión del suelo, subrayando que la Administración «*continúa negándose a aportar la información relativa a los importes de las compraventas formalizadas en escritura pública que han tenido en cuenta para asignar el valor de referencia catastral al inmueble que nos ocupa*», concluyendo que «*la Dirección del Catastro (...) daría respuesta a nuestras peticiones de información pública facilitando la fórmula para el cálculo del módulo de valor medio (MVM) y los importes de las transacciones o compraventas que haya tenido en cuenta (...)*».

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 38.2.c\) de la LTAIBG](#)³ y en el [artículo 8 del Real Decreto 919/2014, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno](#)⁴, el presidente de esta Autoridad Administrativa Independiente es competente para resolver las reclamaciones que, en aplicación del [artículo 24 de la LTAIBG](#)⁵, se presenten frente a las resoluciones expresas o presuntas recaídas en materia de acceso a la información.
2. La LTAIBG reconoce en su [artículo 12](#)⁶ el derecho de todas las personas a acceder a la información pública, entendiéndose por tal, según dispone en el artículo 13, «*los contenidos o documentos, cualquiera que sea su formato o soporte, que obren en poder de alguno de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de este título y que hayan sido elaborados o adquiridos en el ejercicio de sus funciones*».

De este modo, la LTAIBG delimita el ámbito material del derecho a partir de un concepto amplio de información, que abarca tanto documentos como contenidos específicos y se extiende a todo tipo de “*formato o soporte*”. Al mismo tiempo, acota

³ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a38>

⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-11410&tn=1&p=20141105#a8>

⁵ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a24>

⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a12>



su alcance, exigiendo la concurrencia de dos requisitos que determinan la naturaleza “pública” de las informaciones: (a) que se encuentren “en poder” de alguno de los sujetos obligados, y (b) que hayan sido elaboradas u obtenidas “en el ejercicio de sus funciones”.

Cuando se dan estos presupuestos, el órgano competente debe conceder el acceso a la información solicitada, salvo que justifique de manera clara y suficiente la concurrencia de una causa de inadmisión o la aplicación de un límite legal.

3. La presente reclamación trae causa de una solicitud, formulada en los términos que figuran en los antecedentes, en la que se pide el acceso a información referida a las fórmulas utilizadas por la Dirección General del Catastro para el cálculo de valor medio y del valor de repercusión del suelo, así como los importes de las compraventas utilizadas como referencia para el cálculo de estos conceptos realizado respecto a un inmueble y sobre el incremento diferenciado de estos valores.

El Ministerio requerido dictó resolución en la que concede parcialmente el acceso, proporcionando diversa información —que considera reiteración de una respuesta anterior— y denegando el acceso a los datos de las compraventas inmobiliarias tomadas como referencia, al resultar de aplicación el artículo 95 de la Ley 58/2003, General Tributaria (en adelante, LGT) que los configura como datos de carácter reservado, obtenidos por esta Administración tributaria para el desempeño de sus funciones, no susceptibles de traslado a terceros —lo que constituye un régimen jurídico específico de aplicación preferente a la LTAIBG—. Con posterioridad, durante la sustanciación de este procedimiento, amplía la información proporcionada facilitando «*la expresión que sirve de base para la determinación del valor de referencia de cada inmueble es la que figura en la norma 16 de las normas técnicas del RD 1020/1993: (...)*», así como su aplicación concreto al municipio de San Fernando.

4. Sentado lo anterior, no puede desconocerse que la reclamante ha acotado el objeto de su pretensión en el trámite de audiencia que le ha sido concedido en este procedimiento, pues considera que se le ha dado respuesta a la segunda de las cuestiones planteadas (referida a la fórmula u operación para el cálculo del valor de repercusión del suelo), exponiendo, en cambio, que no se le ha proporcionado la fórmula para el cálculo del módulo de valor medio (MVM), ni los importes de las transacciones o compraventas que haya tenido en cuenta; cuestiones, por tanto, a las que se circunscribe esta resolución.



5. Por lo que concierne al acceso a la fórmula para el cálculo del valor medio, considera este Consejo que el Ministerio ha proporcionado una información exhaustiva que, si bien no se concreta en una fórmula matemática –como sí ocurre respecto al valor de repercusión del suelo– da cuenta del método utilizado por la Administración para la determinación de dicho valor, así como de las fuentes de información utilizadas en dicha determinación. A esas explicaciones se añade la referencia a las resoluciones de la Dirección General del Catastro en las que se indican los elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los inmuebles urbanos en los años 2021, 2022 y 2023, en las que se incluyen los criterios, módulos y valores que deben ser utilizados para la determinación de los valores de referencia.

De lo anterior se desprende, en conclusión, que la información proporcionada debe considerarse suficiente y razonable desde la perspectiva de las finalidades de rendición de cuentas y conocimiento del modo en el que actúan las Administraciones públicas de la Ley de Transparencia, por lo que procede la desestimación de la reclamación en este punto.

6. En segundo lugar, y en lo concerniente a la denegación de acceso a los precios de las compraventas de inmuebles en los que se basa el cálculo de módulos con fundamento en lo dispuesto en el artículo 95 LGT, no puede desconocerse que este Consejo ya se ha pronunciado sobre esta cuestión (respecto de las mismas partes) en la resolución R CTBG 383/2024, de 5 de abril, en la que, se señaló lo siguiente:

«(...) que el Consejo se ha pronunciado recientemente sobre una cuestión sustancialmente similar, en la resolución R CTBG 383/2024, de 5 de abril [de la misma reclamante], en la que se hacía referencia a las resoluciones R CTBG 239/2024, de 27 de febrero y R CTBG 371/2024, de 3 de abril, en las que se señalaba, respecto de la posible existencia de una normativa específica de acceso a la información tributaria (artículo 95 de la ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria) cuya aplicación imposibilitaba atender dos de las pretensiones del solicitante, pues supondría difundir información de carácter reservado, lo que no es posible al no encontrarse en ninguna de las excepciones contempladas por el propio precepto:

“Con respecto a esta cuestión, es necesario recordar con carácter preliminar que, con arreglo a la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo —por todas, STS de 10 de marzo de 2022 (ECLI:ES:TS:2022:871)—, la LTAIBG únicamente queda desplazada en su aplicación como ley básica y general cuando existan en nuestro ordenamiento otras normas con rango de ley que cumplan una de las siguientes condiciones: (a) establezcan una regulación alternativa que contenga un tratamiento global y sistemático del derecho de acceso, o (b) contengan regulaciones sectoriales que afecten a aspectos relevantes del derecho e impliquen un régimen especial diferenciado del general; siendo en todo caso de aplicación supletoria en los extremos no regulados en las normas sectoriales (...)



En este caso, el invocado artículo 95 LGT establece una reserva de confidencialidad de los datos, informes y antecedentes tributarios. Sobre este precepto y su alcance con relación al ejercicio del derecho de acceso a la información parece obligado traer a colación una vez más la consolidada doctrina del Tribunal Supremo sobre el particular. En la STS de 18 de julio de 2022 [ECLI:ES:TS:2022:3071], que reitera la doctrina de la precedente STS de 24 de febrero de 2021 [ECLI:ES:TS:2021:822], se afirma lo siguiente:

«(...) de los artículos 95 y 95 bis de la LGT, así como de lo dispuesto en el artículo 60, apartados 4º y 5º del Reglamento General de Actuaciones y Procedimientos, Real Decreto 1065/2017, de 27 de julio, se desprende que la Ley General Tributaria consagra una regla o pauta general de reserva de los "datos con trascendencia tributaria" en el ámbito de las funciones de la Administración Tributaria -la gestión y aplicación de los tributos- pero no permiten afirmar que contengan una regulación completa y alternativa sobre el acceso a la información que implique el desplazamiento del régimen general previsto en la Ley 19/2013, de Transparencia, norma básica aplicable a todas las Administraciones Públicas.

Dicho artículo 95 de la LGT se inserta en la Sección 3ª sobre "colaboración social en la aplicación de los tributos" del Capítulo I, sobre "principios generales" en el Título I de "la aplicación de los tributos" y se refiere al carácter confidencial de los datos obtenidos por la Administración tributaria en el desempeño de sus funciones con la finalidad de aplicación de los tributos o de imposición de infracciones. El aludido artículo de la LGT además de establecer la mencionada regla, contempla trece excepciones y supuestos en los que se permite el traslado o cesión de la información tributaria a terceros -apartados a) a m)- que en la perspectiva de nuestro enjuiciamiento de acceso no son un numerus clausus o un listado cerrado de cesión de datos a terceros. Por su parte, el artículo 95 bis introducido por la Ley 34/2015, contempla un nuevo supuesto de publicidad en ciertos casos de infracción tributaria. No cabe concluir, pues, del tenor de tales preceptos, 95 y 95 bis, ni del contenido de los precedentes artículos 93 y 94 LGT -que se refieren a la obligación de los ciudadanos de informar a la Administración tributaria- que exista una regulación específica propia y exhaustiva del sistema de acceso a la información por parte de los ciudadanos en este ámbito. Los artículos citados se circunscriben a recoger la pauta general de la reserva de datos tributarios, regla que no es óbice para que ante el déficit de regulación y tutela del derecho de acceso a la información, opere ex apartado 2º de la Disposición Adicional Primera, la mencionada Ley 19/2013 que, es norma básica en materia de acceso a la información pública, aplicable a todas las Administraciones Públicas en los términos del artículo 149. 118 CE, y que contribuye, en fin, a la transparencia del sistema tributario y permite realizar el derecho reconocido en el artículo 105 c) CE.

Esto es, el artículo reseñado de la LGT y demás disposiciones que se invocan se refieren a la reserva de los datos que obtiene la Administración para la gestión y ejercicio de la actuación tributaria entendida en un sentido amplio, pero no conllevan per se la inaplicación de la Ley de Transparencia, por no ser dichas exiguas e insuficientes



disposiciones -la prevista en el artículo 85 que establece el deber genérico de informar a los obligados tributarios de sus derechos y obligaciones, y en los artículos 86 y 87, sobre la forma en que se instrumenta esta obligación- asimilables o equivalentes a un régimen específico y completo de acceso ni, en fin, pueden conllevar una prohibición del ejercicio de este derecho a los ciudadanos ex artículo 105 CE a obtener cierta información que, aun concerniendo a aspectos tributarios, responde a un interés legítimo o público -que se refleja en la ley de Transparencia-».

(...) Descartado el desplazamiento de la aplicación de la LTAIBG en el ámbito de la información tributaria, corresponde examinar el alcance de la reserva o confidencialidad de la información solicitada en el presente caso, teniendo en consideración la jurisprudencia citada así como la precedente resolución de este Consejo R CTBG 239/2024, de 27 de febrero, que estima una reclamación similar a la que ahora se resuelve.

A estos efectos, debe partirse de lo sostenido por el Tribunal Supremo en la precitada Sentencia de 18 de julio de 2022, cuando declara que la LGT ha de «interpretarse en el conjunto del ordenamiento jurídico y a la luz de las nuevas garantías introducidas en la Ley 19/2013, de Transparencia». Esta premisa hermenéutica le lleva a concluir que la regulación de la LGT «no excluye ni prevé la posibilidad de que se pueda recabar información a la Administración Tributaria sobre determinados elementos con contenido tributario, al ser de aplicación la Disposición Adicional Primera de la Ley de Transparencia» indicando, a título ejemplificativo, dos supuestos en tal sentido: (i) cuando la «información no entra en colisión con el derecho a la intimidad de los particulares -a los que se reconoce el derecho a la limitación de acceso en el artículo 34 de la propia LGT-» y (ii) cuando, «los datos que obran en poder de la Administración pueden ser necesarios para que los ciudadanos puedan hacer valer sus derechos, o puedan estar informados de la actuación pública, información que ha de ajustarse a los límites que la propia Ley de Transparencia establece en su artículo 14 y a la protección de datos del artículo 15».

El objeto de la pretensión en el presente caso es acceder a una serie de datos utilizados para el cálculo del coeficiente por el que se interesa la reclamante. En concreto, se pide acceso a los precios que se han declarado en escrituras públicas, las fechas de las transacciones, y la tipología, uso, características, localización de los inmuebles facilitados por los notarios y los registradores de la propiedad. Además, se solicita la referencia catastral de los inmuebles utilizados. Y, a juicio de este Consejo, la reclamación debe ser estimada parcialmente en relación con estos tres puntos de la solicitud, dado que, en esos casos, concurren las condiciones para que pueda accederse a información a la Administración Tributaria sobre determinados elementos con contenido tributario.

La razón de ello estriba en que concurren los presupuestos de hecho delimitados por el Tribunal Supremo en los términos reflejados anteriormente. En primer lugar, por lo que atañe a la no afectación a la intimidad de terceros, en el presente caso, esta afectación



solo puede producirse en caso de identificarse claramente los inmuebles afectados, lo cual sólo puede producirse mediante su referencia catastral y, quizá, mediante su localización, si esta se menciona con exactitud – una dirección postal concreta–. Por tanto, cabe señalar que el contenido de la información referida a inmuebles no identificables, así como a precios declarados, fechas, tipología, usos, características y localización (aunque sea aproximada), con exclusión de las referencias catastrales concretas, no forma parte del contenido esencial de los derechos fundamentales tutelados en el artículo 18.1 y 4 CE, que operan como fundamento del derecho al carácter reservado de los datos con trascendencia tributaria.

En segundo lugar, porque si, como dice el Tribunal Supremo, es posible recabar información a la Administración Tributaria sobre determinados elementos con contenido tributario cuando «los datos que obran en poder de la Administración pueden ser necesarios para que los ciudadanos (...) puedan estar informados de la actuación pública», en el presente caso, en el que se solicita información sobre el método de cálculo y fundamento de los coeficientes máximos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, es indudable que, al permitir a la ciudadanía conocer los criterios utilizados en relación con sus obligaciones tributarias, el acceso a la información guarda una estrecha relación con los presupuestos teleológicos de la LTAIBG expuestos en su preámbulo: conocer cómo se toman las decisiones que afectan a los ciudadanos, cómo se manejan los fondos públicos y bajo qué criterios actúan las instituciones.

En consecuencia, procede estimar la reclamación (...) con exclusión de los datos referidos a las referencias catastrales concretas y a las localizaciones exactas”.

Los razonamientos jurídicos que se acaban de exponer resultan plenamente trasladables a este caso en la medida en que se solicitan los “importes de las compraventas formalizadas en escritura pública que han tenido en cuenta para asignar el valor de referencia catastral del inmueble”, información que no afecta al derecho a la intimidad y que, sin embargo, no solo resulta útil para conocer cómo actúa la Administración pública sino también para la defensa de los derechos de la reclamante (...)»

7. Por tanto, existiendo ya un pronunciamiento estimatorio de este Consejo sobre idéntica cuestión (con las salvedades que se incluyen en la previa resolución), cabe apreciar la pérdida sobrevenida de objeto en este punto, en la medida en que el derecho de acceso ha sido reconocido.

Sobre este particular debe ponerse de manifiesto que, en fecha 16 de abril de 2024, la Dirección General del Catastro, a efectos de cumplir la citada resolución R CTBG 383/2024, solicitó la ampliación del plazo en un mes —por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 20.1 LTAIBG y como consecuencia de «las características de la información requerida, su volumen, extensión, período de temporal, identificación



y medios para instrumentar la petición, no es posible obtener dichos datos en el plazo máximo indicado en la mencionada resolución»— para, en ejecución de lo acordado por este Consejo, «suministrar a la reclamante a la información requerida, así como para remitir a ese Consejo de Transparencia, copia de dicha información». Esa solicitud de ampliación de plazo fue acordada por la Subdirección General de Transparencia y Buen Gobierno, en fecha 18 de abril de 2024.

8. En conclusión, teniendo en cuenta lo expuesto en los precedentes fundamentos jurídicos, procede la desestimación de la reclamación.

III. RESOLUCIÓN

En atención a los antecedentes y fundamentos jurídicos descritos, procede **DESESTIMAR** la reclamación presentada por [REDACTED] frente a la resolución del MINISTERIO DE HACIENDA, de fecha 12 de enero de 2024.

De acuerdo con el [artículo 23.1⁷](#), de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, la reclamación prevista en el artículo 24 de la misma tiene la consideración de sustitutiva de los recursos administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 112.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre⁸](#), de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, directamente ante la Sala de lo Contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional, de conformidad con lo previsto en el [apartado quinto de la Disposición adicional cuarta de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa⁹](#).

EL PRESIDENTE DEL CTBG

Fdo.: José Luis Rodríguez Álvarez

⁷ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a23>

⁸ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565&p=20151002&tn=1#a112>

⁹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16718&p=20230301&tn=1#dacuarta>