

EL PROCEDIMIENTO DE VALORACIÓN CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS

MANUEL TARAZONA MARI

GERENTE TERRITORIAL DE VALENCIA CAPITAL

Anuestro entender, los preceptos legales contenidos en la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL), en materia de valoración de bienes inmuebles, han venido a suponer una ruptura respecto a los hasta ahora vigentes.

La definición contenida en la Disposición Adicional Cuarta de la LRHL sobre la institución de los Catastros Inmobiliarios, lo dispuesto en el artículo 8 de la citada Ley en lo relativo a la colaboración entre las tres Administraciones tributarias, y la jurisprudencia emanada tanto del Tribunal Supremo como de la Audiencia Nacional, constituyen indicadores ciertos del inicio de un nuevo camino, tanto en la cuestión planteada como en aquellos aspectos catastrales o tributarios en los que se incardina.

Para abordar el tema que nos ocupa con la panorámica y el rigor debidos, resulta necesario analizar los siguientes aspectos:

- Antecedentes de la LRHL en lo que se refiere a las valoraciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

- El concepto de valor catastral contenido en la Ley Reguladora.

- Sistemática de la valoración catastral según la OM de 28/12/89, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el Cuadro

Marco de Valores del suelo y de las construcciones.

Antecedentes de la LRHL respecto a las valoraciones de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

El antecedente inmediato de mayor rango legal viene constituido por el artículo 267 del RD Legislativo 781/1986 de 18 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen local, y que ha permanecido en vigor, a efectos de la Contribución Territorial Urbana, hasta 31/12/89.

La citada norma es refundición de lo dispuesto en el artículo 2º del RD Ley 11/79 de 20 de julio sobre medidas urgentes de financiación de las Corporaciones Locales, complementado con el procedimiento para su determinación definido en el antiguo Texto Refundido de la Contribución Territorial Urbana de 12 de mayo de 1966.

Literalmente, el artículo 267 citado dispone:

1. El valor catastral estará integrado por los valores del suelo y de las construcciones, afectada su suma por los dos índices siguientes que atenderán:

a) A la inclusión en el valor de la construcción del importe de los honorarios de los profesionales que

intervienen en la misma, a los gastos de su promoción y a los tributos locales que la gravan.

b) Al aprovechamiento más idóneo del suelo.

2. Para la determinación del valor del suelo, el término municipal se ordenará en polígonos. En cada uno de ellos se tomará el valor básico, deduciendo del que resulte del rendimiento óptimo, según las condiciones de uso y volumen permitidas, el coste de las construcciones necesarias para conseguirlo.

Partiendo del valor básico, el de cada parcela se determinará aplicando a aquél los coeficientes correctores necesarios, según su situación, características intrínsecas y grado de urbanización de los terrenos.

Cuando el valor básico del suelo no pueda ser determinado según las reglas precedentes, se estará al que resulte del precio medio del mercado.

3. La valoración de las construcciones se realizará atendiendo a su coste actual, corregido en función de su edad, destino, clase de edificación y posibilidades de renta y al valor actual en el mercado.

Esta definición legal de valor catastral perfecciona la primitiva, contenida en el artículo 18 del TR de 12/5/66, al incluir en el valor de la construcción nuevos elementos que, indudablemente, forman parte del coste de la misma (honorarios

profesionales, gastos de promoción y tributos locales que la gravan).

La consecuencia de la aplicación de dicha norma es la obtención de un valor catastral objetivo que responde al valor intrínseco de los bienes y que mantiene diferencias conceptuales sustanciales con el valor de mercado, al sumar, al valor del suelo (coste del suelo), el del *coste* de las construcciones, corregido a la baja (antigüedad, etc.).

En este aspecto, las críticas enunciadas desde algunos sectores

de las propias Administraciones referentes a la dicotomía valor catastral-valor de mercado, no han tenido en cuenta el contenido, sin duda por falta de análisis de la precitada norma.

Conviviendo con el artículo 267 citado, se ha mantenido en vigor el RD 3009/1980 de 30 de diciembre por el cual se establece y regula el régimen de autoliquidación por Contribución Territorial Urbana, régimen catastral, y que define, en su artículo 2º *en sustitución del valor*

catastral, el valor de adquisición del inmueble que figure escriturado en instrumento público o documento privado y, supletoriamente, el precio real de las obras.

Como todo comentario a esta disposición, puede decirse que su escasa utilización ha venido a evitar males mayores en la gestión del tributo, tanto en la vertiente de la valoración, donde hubiera atentado contra el principio de equidad fiscal, al contener un concepto de valor generado en fuentes muy dife-



Las condiciones urbanísticas, el uso y destino de las construcciones, su calidad, antigüedad o su carácter histórico artístico, son factores que inciden en la valoración.

rentes, como en la vertiente de la gestión, al establecer devoluciones de oficio por la Administración, cuando al revisar un municipio, los valores resultantes fueran inferiores a los contenidos en la autoliquidación.

La casi finalizada revisión catastral de valores, así como la asunción por los Ayuntamientos de la recaudación de la Contribución Territorial Urbana, han dejado paulatinamente *fuera de juego* a tan desafortunada norma.

Como último antecedente legal, hay que referirse a la fijación en las distintas leyes de Presupuestos, de coeficientes lineales de incremento del valor catastral. La aplicación de los mencionados coeficientes suscitó en un momento algún desacuerdo, en tanto en cuanto llegaron a suponer auténticas revisiones lineales del valor (1,35, 1,20, etc.) que no contribuían precisamente a diferenciar la evolución valorativa del conjunto de los municipios, y, dentro de éstos, de polígonos o zonas de los mismos, e indirectamente abundaban en la inequidad fiscal.

Hoy, cuando dichos coeficientes vienen a suponer simplemente actualizaciones del valor inicialmente fijado, adquieren plena validez y así ha venido a refrendarlo el legislador en el texto del artículo 72 de la nueva Ley Reguladora.

En resumen, los valores catastrales, hoy en vigor, pueden provenir

de los preceptos citados, a saber:

a) Artículo 267 del RD Legislativo 781/1986 de 18 de abril.

b) Artículo 2º del RD 3009/1980 de 30 de diciembre.

c) Actuando sobre ambos coeficientes lineales de actuación establecidos en las leyes de Presupuestos (1,05, 1,03).

d) En los municipios aún no revisados (generalmente por su muy escasa riqueza), una mezcla de los procedentes del artículo 18 del Texto Refundido de 12/5/66 de los citados en la letra b) (autoliquidación), con actuación sobre ambos de los ya referidos coeficientes lineales.

La actuación del CGCCT ha venido a suponer que la mayoría de los contribuyentes se encuentran en la situación unificada descrita en la

letra a), lo que permite disponer de un punto de partida adecuado en la implantación del nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Hemos citado las normas de mayor rango que han conformado hasta ahora el sistema de valoración de los bienes inmuebles. La restante normativa en base a la que han sido establecidos los valores catastrales, hoy vigentes, viene constituida por



Valor de los bienes inmuebles, valor catastral y valor de mercado son tres valores conceptualmente distintos, todos ellos contemplados en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

el siguiente conjunto:

1) OM de 22/9/82 por la que se aprueban las normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana (BOE de 5/10/82).

2) OM de 13/6/83 por la que se dictan normas sobre Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones (BOE de 21/6/83).

3) OM de 3/7/86 sobre normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana (modifica parcialmente la OM de 22/9/82) (BOE de 11/7/86).

4) OM de 6/4/88 por la que se modifica parcialmente la de 13/6/83 (nuevo Cuadro Marco) ABC (BOE de 20/4/88).

5) OM de 21/9/88 por la que se modifica la estructura de la Junta Técnica Territorial y Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria (incorporación Comunidades Autónomas y Secretaría Administrativa de la Junta Técnica Territorial en la Gerencia) (BOE de 1/10/88).

No se puede negar, a la vista de tal cuadro, la preocupación y consecuentes medidas tomadas por la Administración para perfeccionar un sistema de valoración, que si bien tiene defectos puestos de manifiesto por la experiencia de su aplicación, tiene sin embargo, innegables virtudes como lo son el procedimiento reglado para su obtención, y su capacidad de aproximación a los valores de mercado.

En un rápido comentario sobre las tres últimas disposiciones puede afirmarse que:

- La OM de 3/7/86 introdujo los coeficientes de apreciación o depreciación económica, que han permitido dar tal tratamiento a diversas zonas de una misma ciudad. Asimismo, se inicia la comparación de valores catastrales obtenidos, con los de mercado.

- La OM de 6/4/88 actualizó el Cuadro Marco de Valores (MBR y MBC), coeficientes-banda e introdujo tres nuevas categorías en el cuadro de tipologías de la construcción, denominadas A, B, C.

Al introducir dichas categorías,

se ha pretendido reflejar en la valoración catastral, el grado de diferenciación existente entre las construcciones de más alta calidad y aquéllas a las que el cuadro asigna coeficientes inferiores.

- En la OM de 21/9/88 se incorporan, mediante su colaboración en el procedimiento de coordinación nacional de valores, las Comunidades Autónomas, y se crea la Secretaría Administrativa de la Junta Técnica Territorial.

Así, pues, intervienen en las tareas coordinadoras, las Administraciones Estatal, Autónoma y Local, primer escalón de actuaciones unificadas en materia de criterios de valoración y colaboración en la actualización y mantenimiento de la institución catastral.

El concepto de valor catastral contenido en la Ley Reguladora

Tras esta visión de conjunto, se puede entrar a considerar el *concepto de valor catastral* contenido en la Ley Reguladora, definido mediante la conjunción de los artículos 66, 67 y 69 de la misma.

El artículo 66, tras identificar la base imponible con el *valor de los bienes inmuebles* establece que se tomará como dicho valor *el valor catastral de los mismos*, que a su vez, se fijará tomando como referencia el *valor de mercado* de aquéllos, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Observamos tres nomenclaturas diferentes del valor, que en definitiva son tres valores conceptuales distintos.

El artículo 67 define el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana como integrado por el valor del suelo y de las construcciones. Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta *las circunstancias urbanísticas que lo afecten* (es decir, las que determinan su aprovechamiento).

Para calcular el valor de las construcciones se tendrán en cuenta, además de las *condiciones urbanísticas-edificatorias*, su carácter histórico-artístico, *su uso o destino*, la calidad, *la antigüedad* de las

mismas y *cualquier otro factor que puede incidir en el mismo*.

En el artículo 69 se dispone que los valores catastrales se fijan a partir de los datos obrantes en los Catastros Inmobiliarios. Si enlazamos este artículo con la Disposición Adicional 4ª.1 de la Ley Reguladora, donde se define el contenido de dicha institución como conjunto de datos y descripciones de los bienes inmuebles, rústicos y urbanos, con expresión de superficie, situación, linderos, cultivos o aprovechamientos, calidad, *valores y demás circunstancias físicas, económicas y jurídicas que den a conocer la propiedad territorial* y la definen *en sus diferentes aspectos y aplicaciones*, nos situamos ante una nueva dimensión de esta cuestión, ya que los bienes se describen, no sólo por su valor, sino por otras circunstancias económicas que lo afecten.

Se concluye, pues, que nos hallamos ante un nuevo concepto del valor catastral, muy diferente a los enunciados en el artículo 267 del RD Legislativo 781/1986 hasta ahora en vigor y que suponen en relación con el mismo, la ruptura a que se ha hecho referencia al comienzo de este artículo.

En efecto, según el artículo 61 de la LRHL, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles grava el valor de los referidos bienes (Impuesto sobre el Capital Inmobiliario). Dicho valor proviene de los datos obrantes en los Catastros Inmobiliarios y se fijará tomando como referencia el valor de mercado de los bienes, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste, es decir de su precio.

Por primera vez esta última referencia y limitación han sido elevadas al rango de ley y afectan al valor resultante después de todo el proceso técnico. Quedan atrás y ampliamente superadas las alusiones al *precio medio de mercado* citadas en la regla 3ª de la OM de 22/9/82 y la comparación establecida en la nueva redacción dada a la regla 8ª de la misma OM, por la OM de 3/7/86.

En definitiva, nace la obligación legal, como norma general, de esta-



Para calcular el valor del suelo se tendrán en cuenta las circunstancias urbanísticas que lo afecten, es decir, las que determinan su aprovechamiento. (Solar en la zona de Azca, Madrid.)

blecer cuáles son los valores de mercado (o precios medios de mercado) de los bienes sobre los que se va a actuar para ser tomados como referencia.

Como es sabido, sobre los precios actúan muy diversas circunstancias, unas de carácter subjetivo y otras que afectan al propio bien minusvalorándolo o sobrevalorándolo en comparación a otros bienes de iguales características físicas. Tendremos ocasión de comprobar por primera vez, en la práctica, estas situaciones, cuando en un mismo edificio, viviendas o locales de igual dimensión resulten con valores catastrales sustancialmente diferenciados.

No resulta difícil prever que buena parte de las dificultades en la gestión catastral y tributaria residirán en esta materia.

La Audiencia Nacional, mediante Sentencia de 27/8/88, ratificó la Resolución del TEAP de Valencia de 5/12/85, en la que venía a aceptar, dentro de la sistemática de la valoración catastral, la impugnación de las valoraciones individualizadas, mediante tasación pericial contradictoria y además, a través de esta vía, la impugnación de la Ponencia de valores, tesis que por Resolución de 21/12/88 tiene ya establecida el TEAC.

La promoción de la tasación pericial contradictoria por el sujeto pasivo como medio de corrección a

la fijación, por parte de la Administración, como valor de los bienes, de sus *precios medios de mercado*, viene prevista en el artículo 52.2 de la Ley General Tributaria en relación con el punto 1.b del mismo artículo.

Si bien con el concepto y sistemática de valor utilizados en la derogada Contribución Territorial Urbana nunca fue bien entendida la práctica de dicha tasación contradictoria, más propia de una valoración individual y subjetiva que de un procedimiento colectivo reglado y objetivo, a la luz de los nuevos preceptos comentados en párrafos anteriores, parece adquirir mayor sentido dicha posible práctica.

Desde esta óptica, adquieren capital importancia los estudios de mercado previos a la redacción de las Ponencias previstas en el artículo 70.3 de la Ley Reguladora, ya que de sus consecuencias numéricas deben deducirse los módulos básicos de suelo y construcción que, en definitiva, han de conformar el valor catastral, resultante de la aplicación de aquel instrumento de valoración. Por añadidura, las directrices para la coordinación nacional de valores, únicamente pueden sustentarse sobre el análisis y la explotación del contenido de dichos estudios que propician la obtención de resultados homogéneos en la totalidad del territorio nacional.

Especial atención merece, por lo

que supone la novedad, el artículo 71.1 en el que se establece la posibilidad de modificación de los valores catastrales, de oficio o a instancia de la Entidad Local correspondiente, cuando el *planeamiento urbanístico u otras circunstancias* pongan de manifiesto *diferencias sustanciales* entre aquéllos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en *alguna o varias zonas* del mismo.

Sin duda, el legislador ha querido establecer, con este principio, la base legal para un seguimiento adecuado de la dinámica del sector inmobiliario, confiriendo ese mismo dinamismo al valor catastral.

Aunque en la actualidad el precepto legal que aquí se comenta se halla pendiente de desarrollo reglamentario, se puede avanzar, según nuestra personal opinión, que la mecánica derivada de su aplicación va a constituir el *intermedio* de los ocho años a que se refiere el ya citado artículo 70.6, ya que parece razonable pensar que dicho plazo es más que suficiente para que tenga lugar durante el mismo alguna de las alteraciones económicas a que nos tiene acostumbrado el sector inmobiliario urbano.

Será preciso cuantificar las *diferencias sustanciales* y establecer qué otras *circunstancias*, además del planeamiento, han de poner de manifiesto tales diferencias, como automatismos que activen el procedimiento para la modificación de los valores catastrales.

Apoyándonos en el contenido del artículo que se comenta, deducimos como ineludible el seguimiento de la evolución de los precios medios de mercado, manteniendo permanentemente actualizado el estudio a que nos hemos referido en párrafos anteriores. El acopio de datos que esto significa es tarea perfectamente asumible por los Servicios Periféricos del CGCCT, si bien necesita del complemento de la colaboración entre las Administraciones Estatal, Autonómica y Local para dotar a los Catastros inmobiliarios de su función definitoria de la propiedad territorial en sus dife-

rentes aspectos y aplicaciones.

Pero dicho artículo 71.1 contiene otra importante novedad, como es la posibilidad, de oficio o a instancia de la Entidad Local correspondiente, de modificar los valores catastrales de alguna o varias zonas de un mismo municipio, sin necesidad de actuar sobre la totalidad del mismo. Dos puntualizaciones al respecto: en primer lugar, al recordar el artículo 66.2 en lo que se refiere a la fijación del valor catastral tomando como referencia el de mercado, podemos llegar a minimizar el espacio físico que corresponde a una zona.

En segundo lugar, sobre un mismo municipio quedan perfectamente delimitados los conceptos de revisión de Catastro y modificación de valor catastral, al diferenciarse las zonas del mismo cuya evolución valorativa haya sido normalizada (y por lo tanto únicamente sometidos a lo perceptuado en el artículo 72 de LRHL), de aquéllos en los que se requiera la citada modificación del valor al verse afectados por las circunstancias a que se refiere el artículo 71.1.

Sistemática de la valoración catastral según la OM de 28/12/89, por la que se aprueban las normas técnicas de valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones. Aspectos innovadores.

Los nuevos preceptos legales contenidos en la LRHL y que definen el valor catastral, fijado tomando como referencia el valor de mercado, son objetos de regulación y desarrollo en la OM de 28 de diciembre de 1989.

En dicha norma se refunden las diferentes reglas de valoración iniciadas con la publicación de la OM de 22/9/82 y complementadas por las OM de 13/6/83, OM de 3/7/86, OM de 6/4/88 y OM de 21/9/88, disposiciones a que nos hemos referido en el punto 2º de este comentario.

La gran novedad sobre la que se vertebra el sistema de valoración

ahora vigente es el *Módulo M* que es regulado y definido en la OM que comentamos. Sobre dicho módulo recae la función de reflejar las variaciones experimentadas por las coordinadas económicas del sector inmobiliario urbano.

En el segundo punto de la OM se dispone que el CGCCT, por conducto de su Presidente, aprobará anualmente, a propuesta debidamente justificada del Director General y oído el Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria, el módulo M, a partir del cual deben obtenerse los MBR y MBC (módulos básicos de repercusión del suelo y módulo básico de las construcciones).

El dato de su fijación anual, dota a todo el sistema de una nueva y mayor capacidad y flexibilidad de aproximación a los valores del mercado. Para la máxima explotación de estas virtudes se requiere, sin duda, la cuantificación de las *diferencias sustanciales* a que nos hemos referido al hablar del contenido del artículo 71.1 y sus consecuencias en materia de valoración.

Por otra parte el hecho de que M deba recoger las variaciones experimentadas, en un año, en el valor de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, confiere plena validez a la anterior información aquí vertida sobre la necesidad de mantener permanentemente actualizado el estudio previo del mercado, que viene a constituirse, de este modo, en punto obligado de arranque del sistema valorativo, y dota al valor catastral de un carácter dinámico.

El punto tercero de la OM se refiere a la valoración individualizada de inmuebles que excedan del ámbito territorial de un municipio o que reúnan especiales características. Tal es el caso de autopistas de peaje, centrales productoras de energía, etc., y en general aquellas construcciones que, o bien no han sido incluidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, o que, habiéndolo sido, los coeficientes asignados no reflejan la realidad de su valor.

Volviendo a la nueva sistemática de valoración, esquemáticamente podemos reflejar en el Cuadro 1 la panorámica general de su procedimiento.

A la vista del cuadro debemos insistir una vez más en que, si al final del proceso técnico de valoración no se ha conseguido una aproximación a los valores de mercado y dicha aproximación no es uniforme, tanto respecto a la totalidad de las tipologías de los bienes de naturaleza urbana, como en los distintos ámbitos geográficos del territorio nacional, deberemos revisar la totalidad del proceso para incardinar la valoración en la línea marcada por los nuevos preceptos legales contenidos en la LRHL.

En un rápido repaso a las normas técnicas contenidas en la OM, incidiremos especialmente en aquellos puntos que coadyuvan a reflejar la relación valor catastral/valor de mercado, y que consecuentemente significan las mayores novedades en este aspecto, respecto a la legislación anterior.

Cuadro 1.

Estudio previo y análisis de mercado
Fijación de M (OM)
Obtención de MBR y MBC aplicando a M los correspondientes factores de localización (OM)
Propuesta de asignación de MBR (y banda de coeficientes) y MBC en el ámbito territorial (JTT)
Estudio y fijación de los criterios-marco de coordinación (aprobación definitiva de MBR y MBC por la Comisión Superior de CIU)
Redacción de Ponencia (GT)
Comprobación de la coordinación por contenido de la Ponencia (JTT)
Imputación individualizada (GT)
Verificación de resultados en cuanto a la aproximación de valores catastrales a los de mercado (GT)

Estudios de mercado, criterios marco de coordinación y Ponencias de Valores constituyen fases importantes en el proceso de valoración catastral. (Ponencia de Valores.)



GERENCIA TERRITORIAL
CORUÑA - PROVINCIA

PROV. MUNICIPIO ENTIDAD NUM. MAX.

6.700 MÓDULO BASE ÁREA SUELO

8.300 MÓDULO BASE ÁREA CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE AJUSTACIÓN O REPRERCIACIÓN ECONOMICA PARA VALOR CATASTRAL

DATOS PARA DETERMINAR EL VALOR DEL SUELO

1. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA		2. PARAMETROS CARACTERÍSTICOS		3. VALORES BASES		4. COEF. CORRECTORES		5. ALCABAL.	
PROV.	MUNICIPIO	USO	CATEG.	VALOR UNITARIO	VALOR CONSTRUCCIÓN	COEF. SUELO	COEF. CONSTRUCCIÓN	TASA	RENTA
15	36 FERRE	1	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	2	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	3	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	4	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	5	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	6	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	7	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	8	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	9	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	10	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	11	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	12	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	13	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	14	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	15	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	16	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	17	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	18	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	19	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00
15	36 FERRE	20	1	1.000	1.000	1,0	1,0	0,00	0,00

Como norma general, el suelo se valorará por el valor de repercusión. Esta disposición es coherente con el nuevo sistema de valoración, ya que dicho valor de repercusión es el dato preferentemente manejado en el tráfico inmobiliario y se obtiene como diferencia entre el valor en venta (unitario) y la suma de los costes de producción de la construcción y beneficios de promoción.

Queda claro, asimismo, que dicho valor de repercusión varía según los usos (residencia, comercial, oficinas, etc.). Aprovechamiento urbanístico y usos quedan así incorporados a la valoración como fiel reflejo de la realidad del mercado. Los casos de valoración a través del valor unitario responden asimismo, a dicha realidad.

En cuanto a los correctores del valor del suelo citados en la norma 10, cabe señalar únicamente que en la OM de 22/9/82 aparecían 9, que han quedado reducidos a 6, simplificando, en la medida de lo posible, este apartado. Responden a características intrínsecas de la parcela y consecuentemente no contienen novedades respecto a la normativa anterior.

En cuanto al valor, en ptas./m², de las construcciones, se obtiene aplicando al MBC asignado, el coeficiente que corresponda según su uso, clase, modalidad y categoría, obtenido del cuadro de tipologías a que se refiere la norma 20. Al valor unitario así obtenido se le aplican los coeficientes correctores previstos

en la norma 13 (antigüedad y estado de conservación).

Respecto a normas anteriores, la mayor diferencia reside en la incorporación a la corrección por antigüedad de los factores que reflejan el uso y categoría de la edificación, subsumiéndolas en uno solo y consiguiendo de este modo el efecto realista, sobre la valoración, de la distinta depreciación por vejez de las edificaciones según su uso y categoría.

En la norma 14 aparecen definidos aquellos coeficientes que afectan conjuntamente al suelo y a las construcciones. Los coeficientes señalados con las letras I, J, K y L son similares, excepto pequeñas alteraciones numéricas, a los contenidos en normativas anteriores (OM de 3/7/86). Señalemos la desaparición del coeficiente Q (uso cultural, docente, deportivo, asistencia y religioso) por necesidad de adaptación al nuevo impuesto y especialmente al contenido del artículo 64 de la Ley Reguladora.

Mención especial requieren los coeficientes M, N y O de la misma norma. Aunque el coeficiente N aparece por primera vez en la OM de 3/7/86, debido a su nuevo alcance y significado se puede afirmar que los tres coeficientes citados constituyen, en este aspecto, la mayor novedad respecto a normas técnicas anteriores, y conforman en este nivel, el cuerpo instrumental de ajuste de los valores catastrales a los de mercado.

No cabe duda que la aplicación de estos coeficientes, en los casos que la norma prevé, ha de coadyuvar a situar el valor catastral en justa correspondencia con el de mercado. Arrendamientos, cargas o gravámenes sobre el derecho de propiedad, bienes con fijación administrativa de renta y otras circunstancias, han de ser tenidos en cuenta según el espíritu de la Ley.

Cuando se establece que el coeficiente N podrá ser aplicado para atender distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, se está incidiendo en la posibilidad de existencia de valores catastrales diferentes en locales de igual superficie dentro de un mismo inmueble y ello es, a nuestro entender, acorde con la nueva legislación según se ha comentado en el punto segundo de este artículo.

Mucho se ha escrito sobre la necesidad, utilidad y viabilidad de encontrar una fuente común del valor, con efectos administrativos y fiscales, que dé adecuada respuesta a la corriente jurisprudencial basada en los principios generales de seguridad jurídica, coordinación y generalidad y equidad tributarias. Creemos que en la LRHL y OM de 28/12/89, se contienen los preceptos e instrumentos para su consecución.

La participación de las Administraciones estatal, autonómica y local en el proceso de coordinación de los criterios-marco de valoración (a través de las JTT y CSCIU), deberá asegurar la elaboración de principios básicos aplicables a las tres Administraciones públicas, aunque su concreción sea diferente según la naturaleza de la actuación administrativa o tributaria efectuada.

El objetivo, en este aspecto, estará asegurado si la institución de los Catastros Inmobiliarios definida en la Disposición Adicional Cuarta de la LRHL supera sus carencias ancestrales de falta de reflejo de las realidades físicas, económicas y jurídicas, convirtiéndose, a través de su contenido, en el completo *historial clínico* de la propiedad inmueble. El camino ya andado y las técnicas actuales hacen posible tal empeño.