

EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES: SU INFLUENCIA EN LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL (apuntes para una nueva normativa)

ANTONIO GARDUÑO RUBIO
GERENTE TERRITORIAL
DE SEVILLA CAPITAL

La Ley 39/1988 de 28 de diciembre reguladora de las Haciendas Locales, en su título II denominado Recursos Locales, establece que los Ayuntamientos exigirán tres impuestos, uno de los cuales, es el de Bienes Inmuebles.

En una primera lectura podría parecer que el Legislador cansado del nombre de Contribuciones Territoriales Urbanas y Rústica-Pecuaría o del nombre de Tributos Inmobiliarios, ha decidido utilizar otra expresión más moderna. Pero nada más lejos de la realidad; el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no sólo elimina las Contribuciones Territoriales como nombre, sino también las elimina como concepto, tanto impositivo como doctrinal. Examinemos las principales diferencias.

En lo doctrinal

El hecho imponible en la Contribución Territorial Urbana se establece por la percepción, devengo o susceptibilidad de obtención de rendimientos de los bienes calificados tributariamente como de naturaleza urbana, y por la utilización, goce o posesión en virtud de un derecho real, de los bienes que produzcan o sean susceptibles de producir los expresados rendimientos. Es decir, lo que hace tributar y lo que tributa, son las *rentas* obtenidas o que se pue-

dan obtener de los bienes inmuebles urbanos.

El hecho imponible en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, está constituido por la propiedad de los bienes de naturaleza urbana o por la titularidad de un derecho real de usufructo o de superficie, o por la titularidad de una concesión administrativa. Es decir, lo que hace tributar y lo que tributa, es la *propiedad* de los bienes inmuebles urbanos.

En la definición de bienes inmuebles de naturaleza urbana

El artículo 62 de la Ley 39/1988 dice:

A efectos de este Impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana:

a) *El suelo urbano, el susceptible de urbanización, el urbanizable programado o urbanizable no programado, desde el momento en que se apruebe un Plan de Actuación Urbanística.*

b) *Los terrenos que dispongan de vías pavimentadas o encintado de aceras y cuenten además con alcantarillado, suministro de agua y de energía eléctrica y alumbrado público.*

c) *Los ocupados por construcciones de naturaleza urbana.*

d) *Los fraccionados en contra*

Figura 1 Se considera un Bien Inmueble de naturaleza urbana los terrenos que dispongan de calles asfaltadas o encintado de aceras, suministro de agua, alcantarillado y electricidad



de lo dispuesto en la legislación agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrícola.

A estos apartados, y sin ir en contra de lo legislado, creo que se le puede añadir otro que dijera:

e) *Los ocupados por núcleos de población consolidados al menos en un 50 por 100.*

Por otra parte, define las construcciones de naturaleza urbana diciendo que serán:

a) *Los edificios sean cualesquiera los elementos de que están contruidos, los lugares en que se hallen emplazados, la clase de suelo en que hayan sido levantados y el uso a que se destinen, aún cuando por la forma de su construcción sean perfectamente transportables, y aún cuando el terreno sobre el que se hallen ubicados no pertenezca al dueño de la construcción.*

b) *Las instalaciones comerciales e industriales asimilables a los mismos, tales como diques, tanques y cargaderos.*

c) *Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para uso de espacios*

descubiertos, considerándose como tales los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos e instalaciones para la práctica del deporte, los muelles, los estacionamientos y los espacios anejos a las construcciones.

d) *Las demás construcciones no calificadas tributarariamente como de naturaleza rústica, entendiéndose por éstas, las situadas en suelo de naturaleza rústica y que sean indispensables para el desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.*

De modo similar al del suelo, y sin que suponga una transgresión a la Ley, el apartado b) podría tener una redacción alternativa, tal como:

b) *Las instalaciones comerciales o industriales, tales como diques, tanques, cargaderos, etc., que sean asimilables al concepto de Obra Civil, y no al de máquinas o aparatos.*

Como se puede apreciar, existen muchas similitudes entre estas definiciones y las recogidas en el Texto Legislativo que regula la CTU, pero es preciso señalar dos diferencias importantes:

- Existe mucha más precisión en las definiciones.

- La relación con los conceptos de suelo definidos en la Legislación Urbanística, es mucho más directa.

Por ello, en general, no creo que sea necesario realizar nuevas Delimitaciones de Suelo Sujeto para la exacción del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, salvo que se produzcan cambios en el Planeamiento vigente o en la realidad física de los terrenos.

El Valor Catastral en el nuevo Impuesto

En una primera aproximación, aunque el nuevo Impuesto recaiga sobre la propiedad y no sobre las rentas, el valor catastral podría ser determinado por los mismos procedimientos y con la misma operativa utilizada en la CTU.

Pero existen dos cuestiones fundamentales que deben ser tenidas en cuenta en el proceso, a saber:

- El valor catastral debe ser fijado tomando como referencia el valor de mercado y nunca podrá sobrepasarlo. En la CTU la única referencia al mercado era en el resultado final, no en su inicio.

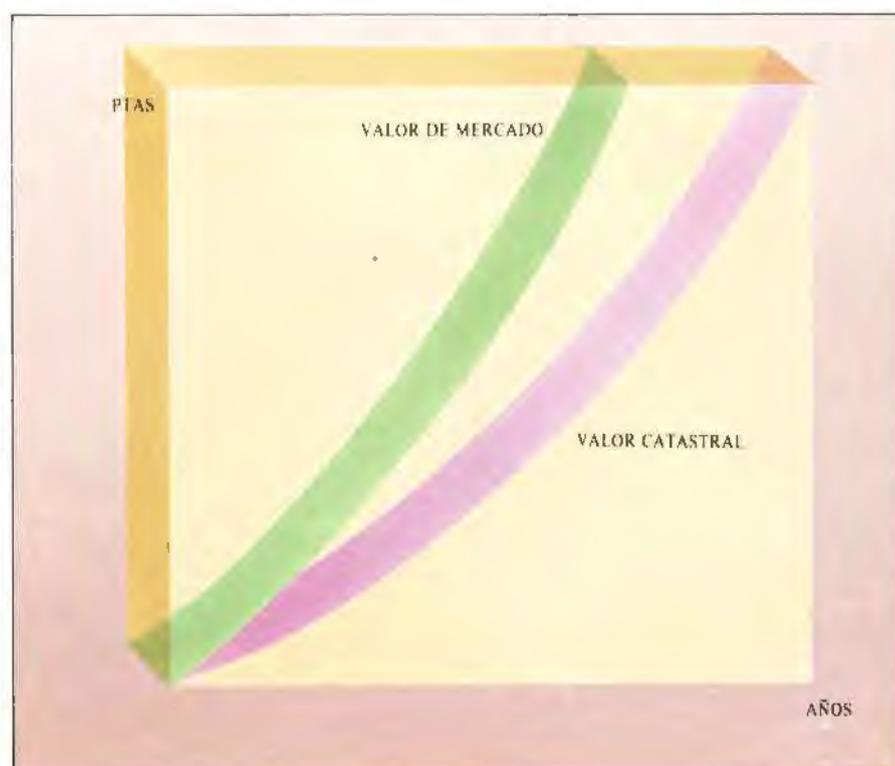
- Al ser un impuesto sobre la propiedad, habrá que tener en cuenta en su obtención aquellas circunstancias que signifiquen una disminución en el derecho pleno de propiedad. En la CTU las circunstancias que había que tener en cuenta, eran las que pudieran significar menoscabo de sus posibilidades de renta.

Todo ello, debe traducirse en un procedimiento para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, que debe ser reglamentariamente desarrollado, y que, en mi opinión, el desarrollo debería contemplar los siguientes aspectos:

- Si la referencia inicial del valor catastral, es el valor de mercado, es necesario conocer dicho mercado. Por ello, se considera imprescindible la realización de Estudios de mercado con carácter previo a la redacción de las Ponencias de Valores.

- Por definición de la Ley (artículo 67.1), el valor catastral está inte-

Figura 2 La referencia para determinar el valor catastral es el valor de mercado



grado por el valor del suelo y de las construcciones. Esto puede parecer una incongruencia, pues el Valor de Mercado es único (no es suma de nada), pero el legislador ha considerado correctamente que el camino más útil para realizar valoraciones masivas, es el de calcular "independientemente" el valor del suelo y el de las construcciones. Por ello, en mi opinión, la mecánica establecida para determinar el valor catastral en la CTU podrá seguirse utilizando, si bien con algunas matizaciones.

- Si en la CTU era conveniente en aras a la equidad fiscal el tener una coordinación de valores, ahora que la referencia al mercado inmobiliario es la primera premisa, dicha coordinación tiene el carácter de imprescindible y se debería realizar con una exquisita corrección.

- Dado que el mercado inmobiliario no se mueve exclusivamente en su aspecto *venta*, hay que introducir un mecanismo que contemple las peculiaridades del mercado de *renta* o alquileres. Y ello, no debe ser un mero gesto. Resulta evidente que el

tener un edificio en régimen de alquiler, es un claro menoscabo del derecho pleno de propiedad, por lo que dicha circunstancia debe ser contemplada en la determinación del valor catastral. De igual modo, habrán de contemplarse todas aquellas limitaciones al derecho pleno de propiedad que puedan recaer sobre los bienes inmuebles urbanos. En este sentido sería interesante analizar, aunque sea someramente, algunos de los casos:

a) *Usufructo*. A primera vista, no debería ofrecer ninguna duda este apartado, ya que, el titular del usufructo es el sujeto pasivo del impuesto. Pero, en el caso de un usufructo vitalicio ¿tiene el mismo valor si la edad del titular es de veinte años o si tiene ochenta años? Es un ejemplo, que el *valor de rescate* es el verdadero valor del inmueble para su titular, que no lo olvidemos, es el sujeto pasivo.

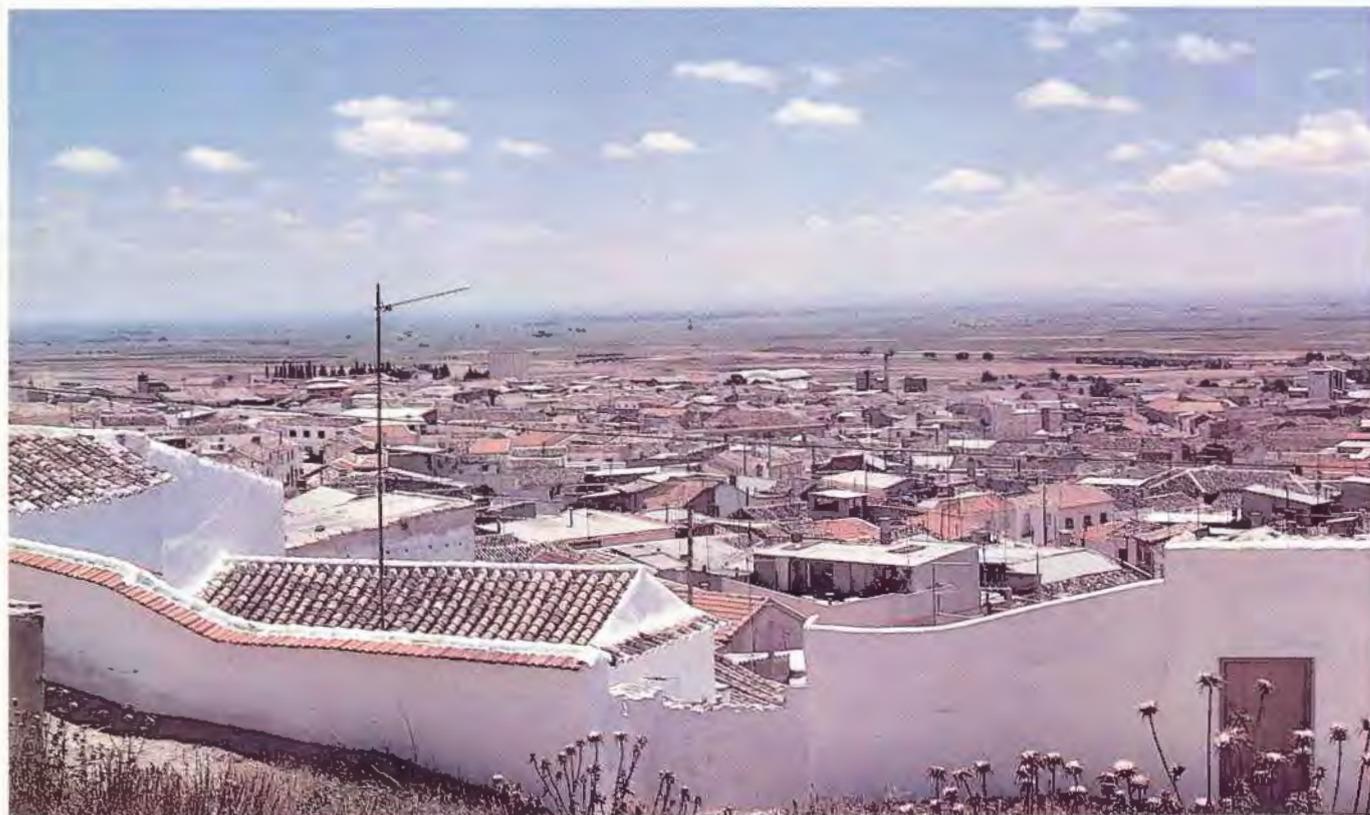
b) *Concesiones administrativas*. En este caso creo que habría que desglosar la cuestión en sus varios aspectos, recordando que el sujeto pasivo es el titular de la concesión.

En primer lugar, si la concesión administrativa es sobre un inmueble (suelo más construcción), parece que la única cuestión a tener en cuenta sería la del tiempo de la concesión. Es evidente, que una concesión administrativa a corto plazo tiene mayores inconvenientes que las de plazo largo o perpetua. Por tanto, habría que establecer una gradación del valor en función del tiempo de la concesión.

En segundo lugar, si la concesión administrativa es sobre el uso de un determinado suelo, además de las cuestiones planteadas en el párrafo anterior, habría que considerar el tiempo de amortización de las obras realizadas, y en función de todo ello realizar la correspondiente gradación del valor.

c) *Derecho real de superficie*. En cualquiera de sus modalidades, es el que supone una mayor limitación al derecho pleno de propiedad. Pero al ser el titular el sujeto pasivo del Impuesto, en la determinación del valor catastral, habría que considerar las circunstancias específicas de cada

Figura 3 El proceso de valoración catastral entraña algunas dificultades



caso y, en consecuencia valorar. Creo que es de muy difícil aplicación.

De todo lo anteriormente expuesto, y en mi opinión, se pueden obtener algunas conclusiones de las que en este momento destacaría las siguientes:

- Es necesario que se redacte una nueva O.M. que regule la determinación del nuevo valor catastral. Ahora bien, no existe ningún inconveniente en aprovechar el camino recorrido con anterioridad ni en recoger los frutos de la experiencia de las existentes introduciendo todas las novedades del nuevo Impuesto, entre las que destacaría la referencia inicial al mercado (que se puede conseguir con una nueva formulación), y las circunstancias limitativas al derecho de propiedad (que podrían ser recogidas vía coeficientes correctores).

- La Administración Tributaria debería fijar, aunque fuera con un margen de oscilación, cuál debe ser la relación valor catastral/valor de mercado, con el fin de evitar diferentes interpretaciones del concepto de equidad fiscal. Ello podría conseguirse, bien con una disposición clara que regulara el porcentaje, bien con una coordinación que contemplara este aspecto del problema.

- La adecuación, sea cual sea el tope elegido, a los valores de mercado, va a significar un considerable aumento del valor catastral. Ello debería mover a la Administración Local a tratar con mucha sensibilidad la elección del tipo impositivo, y debe llevar a la Administración Estatal, a recalcular las repercusiones del valor catastral en los Impuestos de Renta y Patrimonio.

En este artículo vamos a limitarnos a desarrollar la primera conclusión antes citada.

Teniendo en cuenta que el procedimiento actualmente en vigor (establecido por la O.M. de 22 de septiembre de 1982 de Normas Técnicas para determinar el valor catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana, modificada por la O.M. de 3 de julio

de 1986, y su complementaria que es la O.M. de 13 de junio de 1983 de Normas de Cuadro Marco de los Valores del Suelo y de las Construcciones, de aplicación en la Revisión de los Valores Catastrales de los Bienes de Naturaleza Urbana, actualizada y parcialmente modificada por la O.M. de 6 de abril de 1988), en su operativa general establece: que el suelo y las construcciones se calcularán por separado; que se estará a los valores de mercado; que existe una interesante modulación para la obtención de los valores; que establece un sistema valorativo fácilmente informatizable y que permite la coordinación de valores, estimo que es perfectamente utilizable dicho procedimiento, si bien, modificando aquellos conceptos que pudieran ir en contra de la nueva legislación y mejorando aquellos otros que la experiencia acumulada durante seis años ininterrumpidos de aplicación hayan podido mostrar como mejorables. En este sentido, a continuación se pasa a desarrollar unas ideas al respecto, realizando un repaso a las Ordenes antes mencionadas.

Orden de normas técnicas

En general, se considera utilizable todo lo concerniente a delimitación de Polígonos de Valoración, y a los distintos valores que se definen en las Reglas una a siete, si bien, se debería matizar mucho más los campos de aplicación de los Valores Unitarios y de Repercusión, y tendría que haber una referencia clara a la ligazón existente entre Polígono de Valoración y Áreas Económicas Homogéneas.

Atención especial merecen las Reglas destinadas a enumerar los coeficientes correctores y definir sus campos de aplicación. Estimo que en este apartado, se hace necesario introducir algunas modificaciones como consecuencia de la variación doctrinal del impuesto. En las Normas Técnicas, todos los coeficientes correctores tienen una intención general, la de contemplar las circunstancias que puedan suponer una limitación en la capacidad de producir rentas de un inmueble. Pues bien, en el nuevo impuesto, las únicas cir-

Figura 4 Las edificaciones de buenas características constructivas se deprecian menos que las que utilizan materiales menos nobles o duraderos



cunstancias a tener en cuenta tendrán que ser las que puedan modificar en una finca concreta su identificación con los valores de mercado, y las que limiten el derecho pleno de propiedad.

Dado el esquema que presenta la Orden, el análisis habrá que hacerlo igualmente de forma secuencial.

a) *Coefficientes correctores del valor del suelo.* Todos los coeficientes que contempla la Orden, responden a circunstancias intrínsecas de las parcelas, dejando las extrínsecas para ser tenidas en cuenta en los callejeros de las Ponencias de Valores. Dado que el valor del suelo se calcula por unitario o por repercusión, los coeficientes a aplicar no pueden ser los mismos en un caso que en otro ya que, en el caso de valores de repercusión se tiene en cuenta el desarrollo constructivo que existe o se va a realizar en la valoración y, en el valor

unitario, se contempla *exclusivamente* el suelo.

Por ello, estimo que los únicos coeficientes correctores que se deberían aplicar a un suelo valorado por repercusión, serían los de número de fachadas y longitud de fachada o fachada inferior a la normal, pues son dos circunstancias intrínsecas de las fincas que hacen variar su valor respecto a las colindantes.

En el caso de valorar por unitario, está claro que, por los motivos que el técnico valorador haya considerado oportunos, se está estudiando el valor del suelo un poco al margen de su finalidad constructiva y, en consecuencia, todas las posibles circunstancias intrínsecas de la parcela tiene incidencia en el valor. Por ello, estimo que son de aplicación todos los coeficientes correctores que figuran en la Orden, lo que al mismo tiempo permitiría aproximarse a *lo especial* que es el mercado de suelo.

b) *Coefficientes correctores del valor de las construcciones.* Realmente la Orden de Normas Técnicas, es muy parca al establecer coeficientes correctores al valor de las construcciones y, dentro de los que establece es poco valiente.

Indudablemente, la edad de la edificación, el uso del edificio y su conservación, son las circunstancias intrínsecas más importantes a tener en cuenta en una valoración, pero existen otras características que en determinadas edificaciones pueden llegar a representar un sobreprecio (y en su caso una depreciación), que no están contempladas al definir las categorías o tipos de la edificación. Así por ejemplo, un diseño afortunado y novedoso, supone tal representatividad a determinadas construcciones que las hace aumentar de precio en el mercado; una perfecta adecuación a su uso trae como consecuencia un aumento de los precios unitarios, gracias a su funcionalidad. Por el contrario, con los mismos materiales constructivos, un diseño poco afortunado o escasamente funcional, representa una menor competitividad en el mercado y, por tanto, un menor precio. Otra circunstancia a tener en cuenta, podría ser la de la *exclusividad apetecida* en un determinado entorno, lo que hace aumentar la demanda o lo que es lo mismo, el precio no siendo este sobreprecio imputable al suelo.

Se podrían seguir enumerando características de las edificaciones que inciden en su valoración, pero también es cierto que la incidencia de las mismas en el mercado es bastante irrelevante en cuanto a número y, teniendo en cuenta que las Normas Técnicas tratan de resolver el caso concreto de valoraciones masivas se pueden considerar como suficientes los coeficientes correctores establecidos. No obstante, los que existen deben ser contemplados con más valentía y profundidad.

En el caso del coeficiente corrector por antigüedad de la construcción, sólo se contempla una curva de depreciación si bien, matizada por el

Figura 5 El valor del suelo se calcula por unitario o repercusión



uso del edificio. Pues bien, es un hecho innegable que, dentro de un mismo uso, no se deprecian a la misma velocidad las edificaciones de muy buenas características constructivas, con buenos materiales, que las edificaciones situadas en el otro extremo, es decir las realizadas con materiales menos nobles y duraderos. Por ello, estimo que es necesario establecer un coeficiente corrector que tenga en cuenta esta circunstancia y que, siendo igual a la unidad en las categorías medias, fuese superior a uno en las categorías altas y menor que la unidad en las categorías bajas. Con ello se obtendrían varias curvas de depreciación que acercarían más al mercado el resultado de su aplicación.

En el caso concreto del coeficiente corrector por estado de conservación, es necesario realizar una consideración previa. Existen edificios que por su uso o su representatividad, sufren una conservación permanente, que conlleva una inversión continuada y, lógicamente representa un mayor precio en el mercado que el que teóricamente le correspondería por edad y categoría. Por ello, estimo que debería introducirse un coeficiente denominado de *conservación permanente* o de *conservación buena*, que fuera superior a la unidad que tendría como finalidad realizar una nueva corrección, esta vez puntual, a las curvas de depreciación antes obtenidas.

c) *Coefficientes correctores a la suma de valor del suelo y de las construcciones, para obtener el valor catastral.* En este apartado, la Orden de Normas Técnicas después de ser modificada en julio de 1986, sí que es valiente, e introduce conceptos que hasta la fecha nunca se habían considerado en las valoraciones masivas. En general, y aunque en su día fueron elaborados como coeficientes para atender circunstancias que produjeran disminuciones en la capacidad de producir rentas, son perfectamente aplicables para atender a variaciones específicas del valor del mercado.

Sin embargo, una vez más hay que recordar las diferencias doctrinales que establece el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Por ello, además de los existentes, habría que pensar en introducir otros coeficientes correctores, sobre todo aquellos que deban contemplar disminuciones en el derecho pleno de propiedad.

De los enumerados por la Orden, sería necesario cambiar el nombre al que contempla situaciones de apreciación y de depreciación, llamándole por su nombre, que sería el de *coeficiente de mercado*.

Entre los de nueva creación, habría que pensar en primer lugar en los casos de fincas arrendadas, por ser los que mayor incidencia van a tener por su número. Estimo que es muy difícil, por no decir imposible, establecer unos coeficientes numéricos que dieran un resultado óptimo. Por ello, creo que es un tema a resolver en un segundo paso (no en el momento de la valoración), y siempre a instancia de parte. El sistema a establecer, podría ser el de obtener el valor catastral de los bienes arrendados por capitalización de las rentas, utilizando distintos porcentajes en función del año y de la legislación con la que se hace el contrato, y estableciendo un mecanismo que permita sacar del proceso las rentas claramente desdeñadas y los arrendamientos ficticios.

Por último, los casos de usufructo, derecho real de superficie y concesiones administrativas, también deberían ser considerados a instancia de parte, y por aplicación de unos coeficientes que dieran una gradación adecuada al valor.

Orden de cuadro marco

En mi opinión esta Orden, y de una forma novedosa, estableció un mecanismo de valoración que la experiencia ha demostrado eficiente para realizar valoraciones masivas, con su coordinación previa y un adecuado tratamiento informático. A pesar de ello, fue duramente criticada y acusada de ineficaz. Pero debió ser que no se comprendió, pues en los últimos años ha sido recupe-

rada y utilizada por los mismos que la atacaron.

No obstante su eficacia y utilidad, la experiencia en miles de municipios ha mostrado algunos fallos que hay que corregir y, teniendo en cuenta que las circunstancias del mercado inmobiliario en el momento actual no se parecen en nada a las que existían cuando se redactó la Orden, resulta evidente la necesidad de adecuarla y corregirla.

Respetando todo lo concerniente a Áreas Económicas-Homogéneas, imputación individualizada de valores, procedimiento de coordinación y el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (el aprobado en abril de 1988), creo que es necesario modificar el cálculo de los Módulos Básicos (MBR y MBC) y unificar criterios en su diversificación. Para ello se propone una nueva formulación.

• *Nueva formulación.* Como primera hipótesis, se propone que:

$$V_i = V_i' \times F_i$$

V_i = Valor en venta en el mercado en Pts/m² construido.

V_i' = Valor intrínseco del producto inmobiliario en Pts/m² construidos.

F_i = Factor de localización.

En esta fórmula aparece como novedad el factor de localización. ¿Pero qué es este factor? Trataremos de explicarlo. En los estudios de mercado, nos encontramos con una determinada cadencia, unos tipos de productos inmobiliarios muy similares en el suelo que ocupan y en sus características constructivas que, sin embargo, difieren grandemente en su precio, en su valor. Es evidente, que si el suelo es similar y la construcción es parecida, además de estos sumandos, tiene que existir un componente que marque la diferencia de precio. A este componente es al que llamamos factor de localización y engloba todos esos aspectos del Mercado Inmobiliario tan difíciles de definir como son: oferta-demanda, moda, especial situación, exclusividad, etc.

Siguiente en la formulación, habría que definir cual es el valor intrínseco de un producto inmobiliario, y para ello se establece como pre-

misa que:

$$V_i = V_R + V_C + C_p + B_p$$

en la que:

V_R = Valor de repercusión del suelo en Pts/m² construido.

V_C = Valor de la construcción, en Pts/m² construido, incluido el beneficio industrial del constructor y los honorarios de los profesionales que intervienen.

C_p = Coste de la promoción inmobiliaria en Pts/m² construido.

B_p = Beneficio de la promoción inmobiliaria en Pts/m² construido.

Pero todos los sumandos de la fórmula pueden tener una relación entre sí, y se establece que:

$$C_p = 18\% \times (V_R + V_C)$$

$$B_p = 7\% \times (V_R + V_C)$$

es decir:

$$C_p = 0,18 (V_R + V_C);$$

$$B_p = 0,17 (V_R + V_C)$$

que sustituidos en la fórmula de premisa establecida nos da que:

$$V_i = 1,4 (V_R + V_C)$$

que llevado a la primera hipótesis, obtenemos que:

$$V_i = 1,4 (V_R + V_C) \times F_L$$

Con ello, hemos conseguido tener una fórmula con cuatro incógnitas, ya que la variabilidad de valor que puede tener V_i , nos la convierte en incógnita. Por tanto, el problema no tendrá solución salvo que busquemos tres ecuaciones más, o encontremos la manera de fijar a las variables.

En este sentido, detectamos que dentro de unas zonas geográficas muy amplias y que normalmente no son homogéneas, hay un producto inmobiliario terminado que tiene un precio fijo de venta. Este producto es la vivienda de protección oficial, con un precio máximo de venta fijado administrativamente para zonas muy amplias en las que, el factor de localización tienen que ser el mismo, y podemos suponer que es la unidad.

Según esto, definimos que:

$$V_i = 1,2 \times M;$$

$$F_L = 1$$

pero siendo M un módulo a aplicar sobre el m² útil, tendremos que reali-

zar la oportuna corrección y obtendríamos que:

$$V_i = 0,96 \times M;$$

$$F_L + 1$$

Un paso más sería encontrar una relación entre el valor en venta y el valor de repercusión del suelo, por ejemplo. Este es un dato bastante conocido en el mundillo inmobiliario, y se estima que en el momento actual tiene un valor medio del 25 por 100. Por tanto, resultaría que:

$$V_R = 0,25 \times V_C$$

Sustituyendo todos estos valores en la fórmula anteriormente obtenida y operando, obtendríamos que:

$$V_C = 0,4457 \times M$$

$$V_R = 0,24 \times M$$

para un factor de localización igual a uno. Generalizando y pasando al concepto de módulos básicos, se tendría que:

$$MBR_i = 0,24 \times M \times F_L$$

$$MBR_i = 0,4457 \times M \times F_L$$

En estos momentos, estimo que la dispersión de los módulos básicos no debería sobrepasar el número de siete, obtenidos a partir de una oscilación del factor de localización comprendida entre 1,3 y 0,7, cifra resultante de un muestreo con datos de mercado.

Según todo lo anterior, podríamos establecer siete módulos básicos y de suelo y de construcción, que se asimilarían a otras tantas Áreas Económicas-Homogéneas obteniendo:

$$MBR1 = 1,3 \times 0,24 \times M$$

$$MBR2 = 1,2 \times 0,24 \times M$$

$$MBR3 = 1,1 \times 0,24 \times M$$

$$MBR4 = 1,0 \times 0,24 \times M$$

$$MBR5 = 0,9 \times 0,24 \times M$$

$$MBR6 = 0,8 \times 0,24 \times M$$

$$MBR7 = 0,7 \times 0,24 \times M$$

$$MBC1 = 1,3 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC2 = 1,2 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC3 = 1,1 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC4 = 1,0 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC5 = 0,9 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC6 = 0,8 \times 0,4457 \times M$$

$$MBC7 = 0,7 \times 0,4457 \times M$$

El Ministerio de Hacienda podrá fijar el valor del Módulo M anualmente, con lo que en todo momento

se estaría en condiciones de modificar o revisar los valores catastrales del Catastro Inmobiliario Urbano.

• *Bandas de coeficientes del suelo y cuadro de coeficientes de construcción.* En estos momentos, estimo que sigue siendo válido el establecimiento de bandas de coeficientes del suelo en función de su uso si bien, y dadas las características actuales del mercado inmobiliario, deberían ser aumentados los límites superiores en todos los casos.

Por lo que respecta al cuadro de coeficientes del valor de las construcciones, sigue siendo totalmente válido, aunque sería necesario matizar y aclarar el uso de determinadas tipologías. Igualmente debería aclararse que las construcciones muy singulares, tanto por sus especiales características constructivas, como por estar repetidas en todo el territorio nacional, no caben en el cuadro, y al tener que ser tratadas de una forma singularizada, deberían ser objeto de una normativa concreta y específica. En este caso podríamos incluir las nucleares, los pantanos, la industria petroquímica, las centrales térmicas, las autopistas de peaje, etc.

Para finalizar y a modo de resumen, exponer unas ideas muy concretas derivadas de todo lo anteriormente dicho.

• El cambio de hecho imponible en el nuevo impuesto tiene una clara repercusión en la determinación del valor catastral.

• La normativa actualmente vigente, es perfectamente válida considerada en su generalidad, si bien necesita ajustes y matizaciones.

• Sería conveniente que procediera a la refundición de las distintas Órdenes Ministeriales vigentes, dictando una nueva Orden que refundiendo, recogiera los ajustes y matizaciones necesarios.

• Finalmente, sería muy conveniente un rápido desarrollo legislativo de la Ley 39/1988 con objeto, no sólo de precisar aquellos puntos que queden indefinidos en la Ley, sino también para dar el oportuno apoyo legal al inevitable desarrollo legal por Órdenes Ministeriales.