

Vinculación de la valoración urbanística y la catastral: aproximación a la aplicabilidad de las Ponencias de valores según la Ley 6/98

Jordi Guimet Pereña
Jordi Bernat Falomir
Gerencia Regional de Cataluña

La Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de suelo y valoraciones, introduce profundos cambios respecto al anterior régimen de suelo, así como en los aspectos relacionados con las valoraciones. En lo que atañe a este ámbito, en la exposición de motivos de la Ley el legislador refuerza la voluntad de coordinar el sistema de valoración urbanística con el fiscal, planteando un sistema mucho más vinculado, tanto literal como fácticamente, a la valoración fiscal que el que presentaba la normativa anterior.

Con ello se pretende, como explícita la citada exposición de motivos, aunar facilidad y simplicidad con disminución de conflictividad, así como dotar al proceso de la máxima garantía jurídica que contribuya al desarrollo del tráfico inmobiliario.

En lo que atañe a la valoración urbanística, la Ley establece como principio básico que el valor de los bienes debe reflejar con la mayor exactitud posible el valor real que el mercado les asigna. A partir de dicho principio, la propia Ley admite que se limita a establecer el método aplicable para la determinación de dicho valor.

No obstante, el método aplicable no es único, puesto que depende de la clase de suelo y por tanto del régimen jurídico que le corresponde y de sus características concretas. Asigna métodos diferenciados para valorar el suelo no urbanizable (comparación con el mercado o capitalización de rentas), el suelo urbano y urbanizable (método residual), y las edificaciones (coste de reposición).

En particular, en el caso de suelos urbanos y urbanizables, establece un «método de cálculo», que no de valoración, al determinar el valor por aplicación al aprovechamiento del valor básico de repercusión recogido en las Ponencias de valores catastrales (valor que resulta determinado mediante el método residual contenido en la normativa catastral), reposando en dichos valores el valor de mercado, al haber sido determinados, según normativa catastral, con referencia al mercado inmobiliario.

Así pues, puede interpretarse que la nueva normativa remite a la utilización de los distintos métodos de valoración *sólo en aquellos casos* en que el perito valorador no

halle referente adecuado en la valoración fiscal (valores concretos, no «criterios»), o dicho de otro modo, la Ley establece una actuación metódica que se iniciará con la consideración de 1) un valor fiscal en las Ponencias de valores, y caso de no ser éste aplicable, 2) utilización de la metodología catastral de valoración. Y sólo por defecto se remite a otros métodos (los citados de capitalización, comparación y residual), que conducirán a valores sin referente fiscal.

En este artículo vamos a desarrollar esta interpretación, dando nuestra opinión acerca de las posibilidades de aplicación de las Ponencias de valores, analizando los casos en que pueda suponerse que los valores fiscales han perdido vigencia y la posible estimación de la relación de los valores de mercado con los catastrales. Creemos que son aspectos sobre los que es importante efectuar una reflexión, tanto para relativizar, en según que casos, la aplicación directa de los valores contenidos en las Ponencias de valores, como para poner de relieve los casos en que los valores contenidos en las Ponencias pueden ser utilizados, bien directamente, bien como referente, para las valoraciones urbanísticas.

La casuística de las Ponencias de valores según la Ley del Suelo

Consideramos las dos situaciones que la Ley atribuye a la Ponencias de valores:

- a) Inexistencia
- b) Inaplicabilidad

Caso de inexistencia de Ponencia

No cabe considerar, por no darse en la realidad, la circunstancia de que un municipio no tenga una Ponencia de valores sobre la que basar la asignación de valor catastral a sus inmuebles. Sí es posible, en cambio, que zonas determinadas de dicho municipio, con la consideración de zonas urbanas a efectos de la Ley Reguladora de las

Haciendas Locales (LRHL), no se encuentren incluidas, en un momento determinado, en el ámbito de aplicación (delimitación del suelo de naturaleza urbana) de la Ponencia vigente en el municipio.

El Art. 70.2 de la LRHL establece que las Ponencias «recogerán los criterios, tablas de valoración, *planeamiento urbanístico vigente con la delimitación del suelo de naturaleza urbana que corresponda* y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales».

En definitiva, en el momento de aprobación de una Ponencia de valores, ésta debe recoger TODO el suelo que tiene la condición de naturaleza urbana, según determina la LRHL en su artículo 62, y en relación con la normativa sobre régimen de suelo, y que así se establezca en el planeamiento en vigor en dicho momento.

Puede ocurrir, y así ocurre en muchos casos, que el desarrollo de planeamiento que tiene lugar con posterioridad a la aprobación de la Ponencia no quede recogido en la misma. En primer lugar porque la inmediatez de su incorporación a la Ponencia no implica, por efecto del procedimiento administrativo que conlleva su aprobación, que los efectos de ésta última actúen en el mismo plazo que los del planeamiento (1). En segundo lugar, porque a menudo es preciso realizar, sobre la base del planeamiento modificado, estudios y trabajos de campo previos a su consideración catastral e incorporación a la Ponencia vigente, mediante un documento similar a la misma, de modificación de Ponencia (por ampliación de suelo

(1) El artículo 28 de la Ley 42/1994, de 30 de diciembre, de Medidas administrativas, fiscales y de orden social dio una nueva redacción al artículo 71 de la LRHL, posibilitando la modificación de las Ponencias de valores *cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias substanciales entre aquellos y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal o en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas del mismo, lo que requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas Ponencias de valores o, en su caso, la modificación de las vigentes*. Asimismo, las Ponencias de valores podrán modificarse cuando los terrenos de naturaleza rústica

de naturaleza urbana y/o modificaciones de planeamiento).

Así pues, conviene matizar la expresión nominal que la Ley establece para reflejar dicha circunstancia, al referirse a Ponencia inexistente. Hay que entender que se refiere a que, para el terreno concreto a valorar, la Ponencia de valores catastrales no contempla, en la delimitación de suelo de naturaleza urbana, la zona o polígono urbanístico en el que aquél se encuentra.

Circunstancia que habrá que documentar a los efectos de justificar una valoración por el método alternativo que la propia Ley establece en dichos casos.

Caso de pérdida de vigencia de los valores de la Ponencia

En dicha circunstancia, la Ponencia resulta inaplicable.

La pérdida de vigencia de los valores contenidos en Ponencia puede derivar de dos circunstancias:

a) La evolución del mercado inmobiliario, que implica una nueva estructura de valores en el municipio, distinta de la recogida en la Ponencia.

dejen de tener esa consideración. Las modificaciones de Ponencias deben ser publicadas y son recurribles, siguiendo un proceso de tramitación idéntico al del resto de las Ponencias. Asimismo, el artículo 18.15 de la Ley 50/1998 de 30 de Diciembre, de Medidas administrativas, fiscales y de orden social, modifica nuevamente el citado artículo 71 de la LRHL, estableciendo que *si la diferencia sustancial viene determinada por una modificación del planeamiento que afecte al aprovechamiento urbanístico, manteniendo los usos anteriormente fijados (...) se entenderá modificada la citada Ponencia en los parámetros urbanísticos mencionados, determinándose los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas conforme a los mismos. Si la modificación afectare a bienes que, en virtud de la misma adquieren naturaleza urbana al ser clasificados como urbanizables (...), dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se determinen por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda. En ambos supuestos no será precisa la tramitación de una modificación de la Ponencia de valores (...)*. Es decir, se agiliza notablemente el procedimiento de adecuación de las Ponencias a determinados cambios de planeamiento y a las incorporaciones de nuevo suelo urbanizable

b) Una modificación del planeamiento, que se traslada a variaciones en los usos y aprovechamientos de los inmuebles, repercutibles en su contenido económico.

Por otra parte, ambas circunstancias pueden darse juntas.

Muchas son las cuestiones que sobre el particular pueden plantearse, de carácter interpretativo, jurídico, o técnico. Tal como sucedía en la normativa anterior, el primer escollo a salvar es la propia definición de «pérdida de vigencia».

Cabe suponer que una interpretación reglamentaria sobre las condiciones bajo las cuales cabría considerar como inaplicable una Ponencia de valores, resolvería la cuestión. La Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece que los valores catastrales «así fijados» deberán ser revisados cada diez años (2). Pero dicha exigencia ni atribuye efectividad permanente a la relación valor de mercado – valor catastral durante el referido periodo ni, a sensu contrario, significa que las Ponencias (y sus valores) dejan de ser efectivas si no se cumple con tal exigencia. Distingamos, pues, entre *vigencia jurídica* y *vigencia económica* de los valores catastrales, y aceptemos que la Ley se refiere a esta última cuando utiliza el concepto de inaplicabilidad (aunque, por supuesto, la vigencia jurídica subsumiría a la económica).

La única referencia a una temporalidad en la vigencia de valores catastrales a efectos urbanísticos se encuentra en el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, cuyo artículo 145 identificaba valor urbanístico de los terrenos con valor determinado a efectos de la Contribución Territorial Urbana, salvo que concurrieran una serie de requisitos, entre los que figura el de no haber transcurrido el plazo de 5 años desde la fecha de la valoración fiscal. El marco jurídico y fáctico

(2) Hasta la modificación introducida por la Ley 53/1997, de 27 de noviembre, que establece una reducción en la base imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el periodo de vigencia de las Ponencias era de ocho años.

del momento, que podían justificar tal condicionamiento, no tiene analogía con el actual, por lo que, entendemos, no cabe proyectar al actual marco normativo tales circunstancias dirimentes de una efectividad que la actual legislación no prevé.

En otros ámbitos, menos sencillos, deberá buscarse el deslinde entre la condición de aplicabilidad e inaplicabilidad de los valores de la Ponencia, salvo que la vía reglamentaria aporte la llave indiscutible para ello. A falta de dicha vía cabe, también, esperar que la jurisprudencia vaya aportando consideraciones que orienten sobre la línea a mantener en el establecimiento del criterio definidor de la inaplicabilidad.

La espera de una solución que provenga de la vía reglamentaria o jurisprudencial es compatible con el análisis de la cuestión desde una perspectiva técnica que permita, por lo menos, objetivar determinadas situaciones justificativas de una presunción de inaplicabilidad (o viceversa), de las Ponencias de valores.

Para ello vamos a analizar distintas posibles circunstancias, predefinitorias de situaciones límite, al objeto de dar argumentos a favor de decisiones en uno u otro sentido.

Modificación de planeamiento

En primer lugar analicemos el caso de una *modificación del planeamiento* que afecte a una zona ya recogida en la Ponencia, si bien ésta no contempla dicha modificación por ser posterior a su aprobación.

En este supuesto, que presupone que los valores catastrales antes de la modificación de planeamiento eran válidos o vigentes –puesto que en caso contrario nos encontraríamos en el caso a) del punto anterior–, cabe distinguir dos posibilidades:

a) La modificación afecta a edificabilidades o aprovechamientos, pero no a otros aspectos o derechos (es decir, manteniendo el uso y la tipología edificatoria).

b) La modificación es substancial, afectando usos, y por lo tanto alterando la estructura de los valores de la zona en virtud de los cambios introducidos.

En el primer caso, los valores básicos de repercusión establecidos en las Ponencias catastrales continuarán generalmente siendo válidos, si bien deberán aplicarse a aprovechamientos distintos de los que la propia Ponencia recoge, en virtud de las previsiones del Plan antes de su modificación (3).

En el segundo caso la variación en la estructura de valores resultante de la modificación de planeamiento invalidará, muy probablemente, la directa referencia a los valores de repercusión de la Ponencia.

Aún así, en este último caso sería posible, si bien no con carácter general, la utilización de valores de repercusión asignados en la Ponencia de valores a zonas/polígonos de características similares a los polígonos modificados por el planeamiento, si existiera analogía entre la situación de estos últimos, una vez modificados, y los polígonos análogos de referencia. O cuando menos, podrían utilizarse dichos valores como base referencial con la que comparar el resultado del proceso de cálculo del valor de repercusión por el método residual, opción a la que aboca la normativa en los supuestos descritos.

Evolución del mercado

El otro supuesto de inaplicabilidad de la Ponencia es el de *pérdida de vigencia de los valores catastrales* por haber sufrido el mer-

(3) Según el art. 18.15 de la mencionada Ley 50/1998, la nueva redacción del artículo 71.3 de la LRHL contempla esta situación: «Cuando la diferencia sustancial venga determinada por una modificación de planeamiento que afecte al aprovechamiento urbanístico, manteniendo los usos anteriormente fijados, y el valor recogido en la Ponencia en vigor para estos usos refleje el de mercado, se entenderá modificada la citada Ponencia en los parámetros urbanísticos mencionados, determinándose los nuevos valores catastrales de las fincas conforme a los mismos».

cado inmobiliario una evolución (positiva o negativa) tal que no concuerda la estructura de valores resultante de dicha evolución con la reflejada en la Ponencia. Esta circunstancia es independiente del tiempo transcurrido desde la aprobación / aplicación de la anterior, si bien cabe suponer que las posibilidades de desajuste serán directamente proporcionales a dicho periodo. Asimismo dicha circunstancia subsume el supuesto anterior (de modificación de planeamiento), puesto que si se califican los valores como inaplicables por pérdida de vigencia no tiene sentido preocuparse por el resultado de una modificación de planeamiento, a efectos de su aplicación en valoración urbanística.

Varias apreciaciones y puntualizaciones deben ser consideradas antes de abordar los puntos más delicados del análisis, es decir, la calificación, en su caso, de valores catastrales no vigentes a efectos urbanísticos.

En primer lugar conviene efectuar un deslinde entre dos grupos de Ponencias claramente diferenciados: las aprobadas con anterioridad a la LRHL y las elaboradas y aprobadas con posterioridad a su entrada en vigor. La diferencia substancial estriba en la exigencia que impuso la referida Ley de que el valor catastral estuviera referenciado al valor de mercado. Por ello, en las Ponencias catastrales realizadas bajo el amparo de dicha normativa se recogen, por aplicación de los métodos establecidos en la normativa técnica catastral, los valores de mercado en el momento de su elaboración. (no así los valores catastrales resultantes de la aplicación de las referidas Ponencias, los cuales se ven afectos del coeficiente de referencia al mercado, RM, de 0'50) (4).

(4) Recuérdese al respecto que el actual valor del coeficiente RM fue fijado por resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda el año 1993, y posteriormente ratificado por la Orden Ministerial en 1998. En las Ponencias que se redactaron en 1990, con efectos 1991, el coeficiente RM era de 0'70, pero como ya es sabido, estas Ponencias fueron anuladas y quedaron sin efectos, por lo que el coefi-

Las primeras Ponencias de valores catastrales así confeccionadas datan de 1993, con efectividad a partir de 1 de enero de 1994. En la actualidad, más de la mitad del parque inmobiliario del país se encuentra valorado por la aplicación de Ponencias con las referidas características.

El otro grupo de Ponencias lo componen todas aquellas (el resto, hasta cubrir todo el territorio estatal) cuya elaboración y, por tanto, valores asignados, no responden por necesidad jurídica a una referenciación con el mercado (aunque podría ocurrir que así fuera, en el momento de su aprobación). En este caso se trata pues de Ponencias que:

a) no cumplen el requisito jurídico de referenciación con el mercado. (aun cuando pueden, de hecho, mantener una relación con el mismo);

b) su vigencia, a efectos de su relación con la realidad del mercado, puede ser puesta en duda, dada la lejanía temporal de la fecha de entrada en vigor.

Bajo estas premisas, es decir, considerando las Ponencias de valores incluidas en el grupo de las aprobadas a partir de 1993 (efectos 1994) y siguientes, nos centraremos en el estudio y determinación de las características y circunstancias, que objetivamente pueden clasificar una Ponencia de valores como instrumento de valoración urbanística, según el contenido normativo actual o, por el contrario, no cumplen los requisitos necesarios para considerar los valores en ellas contenidos como vigentes.

A este respecto deben ser abordados dos elementos de análisis, de carácter complementario:

a) Evaluación del mercado inmobiliario, y su relación con los valores fijados en la Ponencia de valores a analizar.

cienta 0,70 no se ha aplicado en ningún caso. Sólo la coincidencia de que el resultado de multiplicar el coeficiente 0'50 por el coeficiente de gastos y beneficios de la promoción, de 1'40 en la normativa catastral (norma 16 del RD 1020/1993) sea 0'70 ha inducido, en alguna ocasión, a interpretaciones erróneas del RM que, insistimos, siempre ha sido, desde 1993, igual a 0'50.

b) Evaluación de la magnitud del desfase entre ambos sistemas de valor y su significado en orden a determinar la invalidez de los valores catastrales.

Evaluación del mercado inmobiliario y su relación con los valores catastrales

Admitida la existencia de dudas razonables, en un determinado caso, sobre la validez de los valores catastrales de suelo que fija la Ponencia de valores, bien por indicaciones directas o indirectas, antecedentes o simplemente porque el transcurso del tiempo desde su aprobación hace suponer la existencia de un desfase entre los valores susodichos y los reales de mercado, el primer paso deberá ser la justificación de dicho extremo, lo que inexcusablemente debe conllevar la realización de un estudio del mercado inmobiliario en la zona o municipio donde deba aplicarse la valoración urbanística.

Atendiendo a la voluntad que se desprende de la nueva Ley del suelo, de coordinar en lo posible los sistemas de valoración catastral y urbanística, actuando las normas técnicas catastrales prácticamente como normas supletorias, cabe admitir que la realización de los estudios de mercado antes mencionados deberá reunir las condiciones que la normativa catastral exige para dicho tipo de estudios.

El resultado del estudio debe permitir la determinación de valores de repercusión en la zona estudiada, como mínimo en el polígono en que se encuentren los bienes a valorar y, a ser posible, los adyacentes, a fin de corroborar, en su caso, la relación valor catastral - valor de mercado. En el caso de que se determinara la inaplicabilidad de la Ponencia, el estudio realizado será base suficiente para la determinación del valor de repercusión a aplicar, por el método residual, según establece la Ley.

Se propone, no obstante, la realización de un primer estudio de aproximación,

recabando datos muestrales de producto inmobiliario acabado, a fin de determinar previamente la posible (a menudo común) existencia de una relación lineal entre los valores catastrales asignados a los bienes inmuebles (producto final) y el resultante del estudio. Ello significaría la presencia de un desfase evaluable en forma de coeficientes de actualización entre los valores de suelo catastrales y de mercado. Lo que, *adecuadamente justificado*, permitiría la aplicación directa de los valores de repercusión catastrales, modificados según el coeficiente resultante del estudio previo antes mencionado, y evitaría, creemos, la necesidad de profundizar en el cálculo de nuevos valores por el método residual. Es decir, por una parte aceptamos la hipótesis de invalidez de los valores fiscales, pero justificamos la innecesariedad de proveer valores *ex novo*, a partir del método residual. Lo cual, en nuestra opinión, permite mantener la solidez jurídica de los valores fiscales, en su acepción de estructura de valores urbanos, si bien acercándolos a la realidad del momento.

Si la diferencia de niveles de valor resultase no lineal, indicativo de una estructura de valores inmobiliarios urbanos no acorde con la reflejada en la Ponencia, corresponderá la determinación, como se ha indicado anteriormente, de los nuevos valores de suelo a partir del estudio de mercado.

El siguiente paso es la confrontación entre la estructura de valores determinada y la existente en la Ponencia de valores. La pregunta que surge de forma inmediata es cuál es el límite a considerar en la diferencia entre ambos sistemas de valor, para considerar los de la Ponencia como no vigentes. Es decir, que porcentaje (cociente entre ambos grupos de valores) es susceptible de ser significativo para aplicar lo previsto en la Ley.

Es evidente que a falta de criterios normativos, la más mínima diferencia podría ser interpretada suficientemente significativa como para desprestigiar los valores catastrales. Pero ello significaría invalidar la pro-

pia Ley, los principios en ella incorporados y su voluntad de aproximación de ambos sistemas de valores, por cuanto nunca podrá darse la exactitud entre ambos, siquiera cuando la Ponencia acabe de ser aprobada. Por ello debemos concluir que la Ley obliga a asegurar un margen de distanciamiento suficientemente significativo, que no incorpore los desfases por criterios valorativos, distintos tipos y tamaños de muestra, movimientos especulativos del momento, y cuantas otras variables es conocido pueden incidir en la determinación de un valor.

Determinación del desfase, y su significación, entre valores de mercado y valores catastrales

La decisión sobre la existencia de un desfase entre valores de mercado con los catastrales, que invalida estos últimos para su aplicación a efectos urbanísticos, no deja de ser un juicio de valor, que es preciso, en técnica valorativa y pericial, sea substituido por un conjunto de elementos de decisión objetivos, razonables y asumidos como elementos significativos en la práctica de la pericia valorativa. Por otra parte, sobre la decisión debe pesar la consideración del equilibrio entre a) seguridad jurídica que presentan los valores fiscales establecidos en las Ponencias, puesto que han sido objeto de notificación previa y el procedimiento está investido de los mecanismos que proporciona el Derecho Administrativo, general y también específico del procedimiento, para la seguridad y garantía jurídica del administrado y, al tiempo, son valores conocidos y asumidos por los ciudadanos (a los que la Ley pretende precisamente no confundir, insistiendo en la coordinación de los sistemas valorativos fiscal y urbanístico); y por otra parte, b) una pretendida veracidad o fiabilidad de unos valores determinados al margen de los asignados fiscalmente, aunque resulten elaborados con la misma metodología que los anteriores.

En la aplicación de las técnicas estadísticas de regresión lineal múltiple (ARM) a la valoración, ampliamente extendidas en otros sistemas valorativos y base técnica para la aplicación objetiva del método de comparación con el mercado, el resultado matemático resulta en una ecuación de regresión, con un grado de explicación (en cierto aspecto, medida de la fiabilidad del resultado) que difícilmente puede superar el 90%, amén de otros datos estadísticos que aportan valiosa información sobre la adecuación de la ecuación a la realidad «probabilística» que se pretende simular con la citada ecuación. La objetividad de las técnicas disponibles aplicables a la valoración inmobiliaria no libera, pues, a ésta, de la omnipresente componente de probabilidad.

Por otra parte, el método residual es extremadamente sensible a los distintos elementos que intervienen en la determinación del valor del suelo, partiendo del valor del producto acabado. Así, por ejemplo, para valores en venta bajos, diferencias de tan sólo un 10% en el valor de la construcción estimado, pueden repercutir en diferencias de hasta un 30% en el valor del suelo calculado.

En definitiva, en muchos casos y circunstancias, bien sea por la constatación estadística de que la fiabilidad del método de comparación, utilizando el análisis de regresión múltiple, no supera un determinado nivel de certeza, bien por razón de la sensibilidad, en los resultados finales, del método residual, una nueva valoración del inmueble no garantizará necesariamente mayor rigor y exactitud de resultados que el valor fiscal ya determinado.

No es, por tanto, una conclusión ligera el afirmar que la constatación de diferencias entre los valores de suelo asignados en las Ponencias de valores y los precios de este suelo que, en un momento determinado, puedan detectarse (por la presencia de transmisiones recientes de las que se conoce su precio), en porcentajes de alrededor de un 15 - 20 %, no debe llevar a concluir, per se, la no aplicabilidad, a efectos urbanísticos, de dichos valores fiscales.

Como conclusión, admitiendo que ningún procedimiento de valoración orientado a determinar valor de mercado puede garantizar la exactitud entre valor y precio obtenible en el mercado de un bien concreto, siendo que el procedimiento reglado y publicitado de la valoración catastral y las garantías procedimentales que le acompañan le confieren, de cara al ciudadano y, en su caso, a otras partes interesadas, unos elementos de garantía jurídica difícilmente obtenible por otros procedimientos, conviene aplicar la máxima precaución en la afirmación de la validez de otros métodos alternativos de valoración, por contraposición a los valores fiscales ya asignados por la Administración.

Valoración de las edificaciones: identidad entre valor urbanístico y valor catastral

La nueva legislación introduce un cambio substancial en la redacción del artículo correspondiente al criterio de valoración de las edificaciones. La simple mención a que el valor deberá ser determinado en función de su coste de reposición *de acuerdo con la normativa catastral*, frase de nueva incorporación respecto al redactado de la Ley anterior, así como la voluntad explícita e implícita de la normativa vigente de coordinar los sistemas de valoración catastral y urbanística, hacen suponer que el acercamiento del valor urbanístico de las edificaciones al catastral se pretende sea lo más amplio posible, cuando no coincidente.

Las Ponencias de valores recogen valores de suelo, si bien se incorporan en dicho documento otros aspectos necesarios para la valoración catastral individualizada a nivel de parcela, tal como criterios de valoración de determinados bienes, aplicación de determinados coeficientes, consideración del vuelo no materializado, etc. También como consta en dicho documento el Módu-

lo Básico de Construcción (MBC) aplicable al municipio.

Así pues, para cumplimentar lo dispuesto en la Ley, la valoración urbanística deberá contemplar: el coste de reposición, atendiendo a la tipología y categoría de la edificación, y la corrección de dicho coste según la antigüedad y el estado de conservación, por aplicación de los coeficientes catastrales al efecto.

¿Cuál es el coste de reposición a aplicar, y cómo garantizar, en paralelismo con la normativa catastral, su adaptación a la tipología y categoría de la edificación a valorar?

En este punto aparecen varias observaciones a realizar. En primer lugar no existe razón alguna que impida, sino más bien lo contrario, identificar valor urbanístico con valor catastral de las edificaciones (antes de la aplicación del coeficiente RM de referencia al mercado), siempre que se considere o justifique que la Ponencia de valores vigente es aplicable a efectos valorativos urbanísticos para la valoración de terrenos, por cuanto en este supuesto se ha apreciado que se cumplen las condiciones establecidas en los artículos 26.1, 27.2 –apartado 1–, 28.1 y 28.3 de la Ley del Suelo. Y por ello es trasladable a la edificación (componente del valor catastral juntamente con el suelo) la validez de su valoración catastral a efectos urbanísticos.

No obstante, en el supuesto mencionado hay que tener en cuenta que dicho valor de la construcción, afecto a una finca en particular, no puede deducirse directamente de las Ponencias de valores, sino que hay que acudir a la Base de Datos Catastral para, identificada la finca, certificar el valor catastral de construcción de la misma. También hay que tener en cuenta que el valor que aparecerá será el resultado de aplicar el coeficiente RM (0'5 en la actualidad) al resultado de los cálculos explicitados en el apartado anterior (adaptación del MBC a uso y tipología y corrección por antigüedad y estado de conservación), por lo que para devolver al valor catastral su significado de valor de mercado «real» habrá que someterlo a la operación de desafectación por el

citado coeficiente. También habrá que tener en cuenta que el valor catastral individualizado (no los de la Ponencia) estará afectado, si la Ponencia es anterior a 1997, por los coeficientes de actualización de la Ley general de Presupuestos del Estado, por lo que el mismo estará más cerca, pretendidamente, del valor de mercado, en el supuesto que este haya evolucionado de forma incremental en una relación anual similar a la establecida para la actualización de valores catastrales por Ley presupuestaria.

Consideraciones en torno a la determinación del coste de reposición, correctores por antigüedad y conservación, en relación a la normativa catastral

Si la Ponencia de valores se considerase, en el municipio en el que tiene lugar la valoración de la edificación, inaplicable por desfase de sus valores con respecto al mercado, cabe proyectar dicho desfase (aunque ello no sea siempre cierto) a los valores catastrales asignados a las construcciones. En estos casos, pues, de acuerdo con la normativa, procede valorar por el *coste de reposición de acuerdo con la normativa catastral*.

Caben aquí dos interpretaciones posibles de la frase «de acuerdo con la normativa catastral». Una de ellas es que, habiendo determinado el valorador un coste de reposición para la tipología y uso del edificio a valorar, la siguiente fase del proceso (la corrección del valor por su antigüedad y estado de conservación), deban ser aplicados los coeficientes correctores de la normativa catastral que atienden a dichos extremos. Otra interpretación, más acorde con el espíritu de la Ley, sería el considerar que la frase en cuestión hace referencia a todo el proceso, incluido la fijación del coste de reposición. Si atendemos a esta última consideración, queda por determi-

nar cual es el coste de reposición que habría que utilizar.

La opción objetivamente más clara sería la de utilizar el MBC correspondiente al municipio, asignado en Ponencia, no en cuanto a su valor, sino en cuanto al número o tipo de MBC. Acudir a las disposiciones reglamentarias catastrales en vigor para fijar el valor de dicho módulo (5), y a partir de ahí seguir con el proceso valorativo catastral, es decir, corregir el módulo según tipología y categoría y aplicar al resultado los coeficientes catastrales de antigüedad y conservación.

La alternativa de determinar un coste de reposición de la edificación, mediante estudio y justificación técnica del valorador, si bien legítima y legal, puede presentar el inconveniente de una cierta aleatoriedad en los componentes determinantes del resultado, en la medida que dicho coste puede, según la fuente de información utilizada, estar sujeto a variaciones importantes en función del tipo de edificación (6), municipio, situación monopolística del mercado, etc., como algunos estudios corroboran. De ahí que nos decantemos por la aplicación en la medida de lo posible, del máximo número de elementos de la valoración catastral. ■

(5) A partir del módulo M actualmente vigente, de 110.000 pts/m², los módulos de construcción aplicables son:

MBC 1: 71.500 pts/m ²	MBC 5: 52.200 pts/m ²
MBC 2: 66.000 pts/m ²	MBC 6: 49.500 pts/m ²
MBC 3: 60.500 pts/m ²	MBC 7: 44.000 pts/m ²
MBC 4: 55.000 pts/m ²	

Cada municipio tiene asignado un módulo MBC, aunque dependiendo del año de aprobación de la Ponencia puede ser de aplicación alguno de los módulos anteriores (correspondientes a los años 1993, 1989, 1988 y 1983).

(6) Por ejemplo, el coste de construcción por m² de un edificio, considerado en su conjunto, puede presentar variaciones importantes según tenga o no construcción bajo rasante, o bien si contiene diversos usos (almacenes, locales comerciales, aparcamiento...). Cabe añadir que algunas de las fuentes comúnmente utilizadas para obtener estos costes unitarios globales de la construcción no discriminan los aspectos enumerados.