

Si se obtiene el valor catastral unitario de la finca (VCU), equivalente a  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times \text{VCR}$ , el valor urbanístico será:

$$0,50 \times \text{VCU}$$

2.2. Si en este momento, al que ha de referirse la tasación expropiatoria, los terrenos del POLIGONO-A estuvieran valorados catastralmente en función de su actual clasificación, edificabilidad, ... etc. es decir cumplimiento todos los requisitos al efecto, es decir los supuestos del artículo 145 del Reglamento de Gestión Urbanística (R. Decreto nº 3288/78 de 25/8/9), ese valor catastral de repercusión o unitario determinaría automáticamente el valor urbanístico, sustituyendo a VCR o VCU en las fórmulas anteriores.

Sin embargo cuando se realizó la Ponencia del Catastro de Urbana, vigente a partir del 1/1/84, los terrenos de FUENTE CIEGA, estaban clasificados como urbanizables no programados en el Plan General, por lo que no estaban sujetos al Impuesto de la Contribución Territorial Urbana, ahora impuesto de Bienes Inmuebles, y sí al de Rústica.

No obstante al alcanzar la categoría de terrenos urbanizables programados al aprobarse el programa de Actuación Urbanística (P.A.U.) de FUENTE-CIEGA, ya podía ser objeto del referido impuesto.

Así pues, de lo que se trata, al no existir un valor catastral para los terrenos del POLIGONO-A de FUENTE-CIEGA, es de obtener el valor que le pudiera sustituir; para ello se estima el valor catastral que hubiera correspondido a dichos terrenos en la Ponencia de 1.984 si su clasificación entonces fuera la actual y después realizar su actualización, con lo que satisface el espíritu del artículo 74 de la Ley de Presupuestos para 1.993 (B.O.E. de 30/12/92).

Sin embargo, por no cumplirse ya las exigencias del artículo 145 del Reglamento de Gestión, la valoración catastral estimada no será la actualizada según la citada Ley de Presupuestos, sino la que pudiera corresponder a los nuevos Criterios Catastrales de la O.M. de 28/12/92, pudiendo relacionarse la que hubiera podido corresponder en la Ponencia de 1.984 con la actual, por los diferentes módulos básicos de repercusión principalmente.

2.3. En la Ponencia de 1.984 se fija un valor unitario básico (W B) de 1.225 pts./m<sup>2</sup>, para el Polígono catastral urbano P-4 (INDUSTRIAL), que se ha determinado de acuerdo con las Reglas Técnicas de la valoración catastral establecidas en la O.M. de 22/9/82, considerando las determinaciones de Plan General, en cuanto a uso, edificabilidad ... etc., así como la urbanización.

Como este valor de 1.225.- pts./m<sup>2</sup>, se ha obtenido para los terrenos urbanos de P-4, que están urbanizados como se indica en la Ponencia antedicha, para determinar el que hubiera correspondido a los del POLIGONO-A de FUENTE CIEGA si hubiera que valorarlos cuando aquella se realizó, pero ya como suelo "urbanizable programado", habría que partir de descontar las 400,00 Ptas./m<sup>2</sup>, que como módulo de urbanización se considera en la referida Ponencia, ya que no tiene urbanización alguna en su interior, pues el Plan General clasificaba sus terrenos como "urbanizables no programados".

Nos quedaría entonces el valor de dicho POLIGONO-A.

$$1.225 \text{ Ptas./m}^2 - 400 \text{ ptas./m}^2 = 825,00 \text{ ptas./m}^2$$

2.4. Este sería el valor catastral de los terrenos urbanos de P-4 (INDUSTRIAL), sin contar la urbanización.

Para llegar al valor que hubiera correspondido al POLIGONO-A DE FUENTE CIEGA si hubieran sido terrenos "urbanizables programados" en el momento de redactarse la Ponencia, al valor de 825,00 Ptas./m<sup>2</sup>, referente a terrenos urbanos, industriales, descontada la urbanización, habría que aplicarle, en primer lugar, un coeficiente que reflejara la diferencia entre unos terrenos "urbanos" y otros "urbanizables programados", en que también tendría importancia la diferente situación geográfica entre P-4 y FUENTE CIEGA dentro de la ordenación, por lo que el valor que se busca sería sensiblemente inferior al anterior, aunque solo fuera por la jerarquización valorativa catastral, que se estima sea el 80% de aquél.

$$825,00 \text{ pts./m}^2 \times 0,80 = 660,00 \text{ Ptas./m}^2$$

2.5. por otro lado la edificabilidad de P-4 es de  $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en el Plan General, que así mismo se considera en la Ponencia, y que se entiende se refiere a su superficie total, aunque al estar los terrenos urbanizados debería referirse a la superficie de las parcelas, con lo que aquellas sería inferior; no obstante se estima la primera posición favorable a la valoración al surgir la duda.

Así pues, el valor de 660,00 pts./m<sup>2</sup>, es el supuesto valor catastral del POLIGONO-A considerado como terreno urbanizable programado conforme a la Ponencia de 1.984, pero con la edificabilidad de  $0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$  de P-4, por lo que para obtener el valor unitario del polígono-A habrá que referirlo a su edificabilidad de  $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2$  establecida en el Plan Parcial.

Como la edificabilidad interviene en este punto de las valoraciones catastrales como factor, el valor unitario estimado para 1.984.

$$660,00 \text{ pts./m}^2 \times 0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2 : 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 456,92 \text{ pts./m}^2$$

2.6. Sin embargo este valor correspondería a 1.984 conforme a los criterios de la O.M. de 22/9/92, pero ha de referirse a 1.993, y conforme a los nuevos criterios valorativos de Decreto de 28/12/89 (punto 2.2.), para las mismas circunstancias urbanísticas en que se ha basado su obtención.

Los valores de la Ponencia de 1.984 partían del Módulo Básico de

Repercusión (MBR6) de 4.700 pts/m<sup>2</sup>. (O.M. de 13/6/83), que es como un valor representativo para el área económica homogénea de HARO, del cual derivaban todos los valores catastrales; así pues el valor unitario de 456,92 pts/m<sup>2</sup>, suponía un 0,0972 del citado módulo básico de repercusión (MBR6) de 4.700,00 pts/m<sup>2</sup>., dicho en términos comparativos, aunque uno sea valor unitario y otro de repercusión, que basta para lo que se quiere y por la comparación que posteriormente se hace (punto 2.7.).

Este (MBR6) no tendría vigencia para una valoración actual (punto 2.2.), por lo que habría de considerarse el que pudiera corresponder a los terrenos del POLIGONO-A de acuerdo con los módulos básicos de repercusión establecidos en la O.M. de 28/12/89, en la que se determinan los nuevos criterios de valoración catastral.

Como nos estamos refiriendo a terrenos urbanizables programados, el valor básico unitario de cada polígono del que parten los valores catastrales, apenas sufre variación por los porcentajes que pudieran aplicarse para cada finca por su situación particular dentro del polígono, tanto si se consideran los criterios de valoración al respecto de la O.M. de 22/9/82 como los de la O.M. de 28/12/89, pues hay pocas diferencias urbanísticas entre dichas fincas, al ser terrenos sin urbanizar, destinados en general a su explotación agrícola, aparte de otros coeficientes que pudieran corresponder a todos los terrenos del POLIGONO A, por circunstancias urbanísticas generales, que son equivalentes en los criterios de ambas Ordenes Ministeriales que por cierto estarían ya considerados en el valor catastral de 1.225,00 pts/m<sup>2</sup>. de P-4 (punto 2.3.), del que se deriva el de 456,92 pts; es decir habría un único valor catastral para todos los terrenos del POLIGONO-A, de acuerdo con la O. M. de 22/9/82, y otro de acuerdo con la de 28/12/89.

2.7. El año 1.990 se redactaron numerosas Ponencias de los valores catastrales para las ciudades más importantes, que ya se basaban en los nuevos criterios al efecto de la O.M. de 28/12/89, que entrarían en vigencia el 1/1/91; sin embargo se desistió de las mismas, y no por resultar valores bajos.

No obstante, para poder estimar el valor catastral que en 1.991 hubiera correspondido a los terrenos del POLIGONO-A, se parte de los módulos básicos de repercusión fijados en la referida O.M. de 28/12/89, pues para Haro no se estableció la Ponencia, y no se conoce el que se le hubiera asignado.

En la Ponencia para 1.984 se consideró a Haro el módulo básico de repercusión (MBR6) de 4.700,00 pts/m<sup>2</sup>., es decir el sexto de los nuevos que entonces se establecían para los diferentes tipos de ciudades (O.M. 13/6/83), mientras que actualmente con siete, por lo que a Haro le hubiera correspondido el (M.B.R.4) de 15.100,00 pts/m<sup>2</sup> o el (MBR5) de 8.300,00 pts/m<sup>2</sup> (O.M. de 28/12/89), que suponen 3,21 veces y 1,98 veces respectivamente el citado de 4.700 pts/m<sup>2</sup>., cuando el Índice del coste de vida de 1.984 fue solamente de 1,567.

Considerando benévolamente para la valoración del (M.B.R.4) de 15.100,00 pts., puede estimarse que el valor catastral supuesto que correspondería a los terrenos del POLIGONO-A en 1.991, sería también el 0,0972 de dicho (M.B.R.4), como lo era el valor estimado de 456,92 pts/m<sup>2</sup>., respecto al (MBR6) de 4.700,00 pts/m<sup>2</sup> de la Ponencia de 1.984 (punto 2.6.), pues aparte de que la situación urbanística es equivalente, por la gran subida de 3,21 veces el módulo básico de repercusión, al mantenerse el porcentaje resultan beneficiados los valores más bajos, como son los referentes a los terrenos urbanizables programados, con destino industrial, última escala de los terrenos sujetos al Impuesto de Bienes Inmuebles, pues los nuevos (MBR) representan en mayor medida la superior subida relativa de los valores de los terrenos residenciales.

Así pues, el valor catastral que correspondería en 1.991 a los terrenos del POLIGONO-A, partiendo del referido porcentaje sería en principio de:

$$15.100,100 \text{ pts/m}^2 : 0,0972 \dots\dots 1.467,72,- \text{ pts/m}^2$$

Como nos estamos refiriendo a los criterios de la O.M. de 28/12/89, es justo considerarlos en toda su dimensión, por lo que hay que tener en cuenta también la Norma 3ª de la misma, que no tiene equivalente en la O.M. de 22/9/82, en cuanto al coeficiente de referencia, establecido en el 0,70 en la Circular 8.04/90 de 26 de febrero del Ministerio de Economía y Hacienda, complementaria de la citada O.M. de 28/12/89, pero sin eludir a otra resolución del 15/1/93.

Así pues, la estimación del valor catastral para 1.991 alcanzaría a:

$$1.467,72 \text{ pts/m}^2 \times 0,70 \dots\dots 1.027,40 \text{ pts/m}^2$$

Como este valor se refiere a 1.991 y hay que obtener el referente a 1.993 (art. 47 de la Ley del Suelo), el citado valor se actualizará conforme a los artículos 77 y 74 de las bases de Presupuestos Generales de 31/12/91 y 30/12/92 respectivamente:

$$1.027,40 \text{ pts/m}^2 \times 1,05 \times 1,05 \dots\dots 1.132,71 \text{ pts/m}^2$$

2.8. El valor de 1.132,71 pts/m<sup>2</sup> es el catastral unitario, que se refiere a toda la superficie del POLIGONO, es decir el VCU del punto 2.1., por el que el urbanístico aplicable se elevará a:

$$1.132,71 \text{ ptas/m}^2 \times 0,50 \dots\dots 566,35 \text{ pts/m}^2$$

## CONSTRUCCIONES

3. Las construcciones existentes en la finca nº 116 del polígono nº 8 se valoran de acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Suelo vigente.  
Haro, 8 de octubre de 1.993.— El Alcalde.